

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Tensfeld Kreis Segeberg, für das Gebiet „Am Holm“

Inhaltsübersicht

1. Entwicklung des Planes
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Inhalt des Bebauungsplanes
 - Städtebauliche Ausgangslage und Zielsetzung
 - Verkehrsflächen
 - Naturschutz- und landschaftspflegerische Belange
 4. Ver- und Entsorgung
 5. Bodenordnende Maßnahmen
 6. Kosten
-

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeinde Tensfeld hat am 02.11.1998 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 3, für das Gebiet „Am Holm,“ gefaßt. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, auf den vorhandenen großen Grundstücksflächen an geeigneter Stelle eine bauliche Nutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tensfeld ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2191) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58).
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321)

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Tensfeld, Flur 4.

Es wird begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch die Straße „Am Holm“
- im Westen durch die Dorfstraße

Das Plangebiet umfaßt ca. 2,1 ha.

Lage und Umfang des Planbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 und dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25000.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Städtebauliche Ausgangslage und Zielsetzung

Das vorhandene Baugebiet „Am Holm“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Tensfeld.

Es umfaßt insgesamt 16 Einfamilienhausgrundstücke, wovon noch eins unbebaut ist.

Zum Teil haben die Grundstücke eine Größe, die den heutigen Wohnansprüchen nicht mehr entspricht. Vor dem Hintergrund des sich in dieser Siedlung vollziehenden Generationswechsels und der gestiegenen Baulandpreise besteht ein Bedarf an kleineren Grundstücken. Dieser veränderten Situation soll hier Rechnung getragen werden, indem an geeigneten Stellen Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich geschaffen werden. Dies hat auch zum Vorteil, daß eine Wohnbebauung vorrangig zugunsten ortsansässiger Interessenten erfolgt und außerdem vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich kann durch eine derartige innere Entwicklung vermieden werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 können bis zu 6 zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich geschaffen werden. Erfahrungsgemäß werden die Bebauungsmöglichkeiten jedoch nicht von allen Eigentümern und auch nur verteilt über einen längeren Zeitraum realisiert.

Die höchstzulässige GRZ der BauNVO wurde bewußt nicht voll ausgeschöpft, da die geplante Bebauung sich dem Maß nach in das Dorf einfügen soll. Gleichzeitig entspricht dies auch dem Minimierungsgebot gemäß § 8 a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietcharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Der rückwärtige Bereich wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Ausreichend Parkplätze stehen für die geplanten Wohneinheiten im Geltungsbereich zur Verfügung.

Der Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Naturschutz- und landschaftspflegerische Belange

Die überplanten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 3 liegen planungsrechtlich im Innenbereich gem. 34 BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden in bezug auf die bisherige planungsrechtliche Situation zusätzliche Bauungsmöglichkeiten und damit zusätzliche Eingriffe auf 6 Grundstücken ermöglicht. Die betroffenen Grundstücke werden z. Zt. als Hausgärten genutzt. Aufgrund des Bestandes von Natur und Landschaft auf diesen Grundstücken einerseits und der zu erwartenden Eingriffe andererseits sind vertiefende Untersuchungen nicht erforderlich, so daß auch auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden kann.

Mit der beabsichtigten Planung kann die Gemeinde einen örtlichen Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen befriedigen, für dessen Realisierung sich die überplanten Flächen aufgrund der städtebaulichen und infrastrukturellen Ausgangssituation besonders anbieten. Insofern sind die mit der Planung ausgelösten zusätzlichen Eingriffe aufgrund übergeordneter Bedarfsaspekte unvermeidbar.

Zur Minimierung der zusätzlichen Eingriffe wird eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 festgesetzt. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

Das anfallende Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Es wird angestrebt, einen weitestmöglichen Ausgleich auf dem jeweiligen Baugrundstück im direkten räumlichen und zeitlichen Bezug zu dem Eingriff durchzuführen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der angestrebten baulichen Verdichtung als vorrangigem städtebaulichem Ziel kann der notwendige Ausgleich jedoch nicht in vollem Umfang realisiert werden. Mit einem festgesetzten Pflanzgebot für Laubbäume/Obstbäume und Hecken soll aber ein Mindestmaß an Durchgrünung erreicht werden. Die im Plangebiet vorhandenen Knicks werden als zu erhalten festgesetzt.

4. Ver- und Entsorgung

Frischwasserversorgung

Die geplanten Neubauten werden an die gemeindeeigene Wasserversorgung angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist an die zentralbetriebene Mischwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Dachflächen erfolgt dezentral durch Verrieselung auf den einzelnen Grundstücken.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schlesweg) erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schlesweg).

Feuerlöscheinrichtungen

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die

Grundlage bildet

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich jeweils im Eigentum von Privatpersonen. Die Umsetzung des Planinhaltes soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

6. Kosten

Durch die planungsrechtliche Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 entstehen der Gemeinde keine Erschließungskosten.

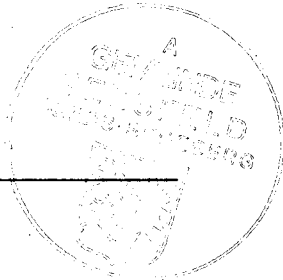
Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 (4) BauGB), wie Kosten für Abwasser-, Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

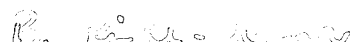
Gemeinde Tensfeld,
den... 25. 2. 1999

Kreis Segeberg
Der Landrat
Planungsamt



(Bürgermeisterin)





(Stadtplanerin)