

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3

der Gemeinde Wiemersdorf,

Kreis Segeberg,

für das Gebiet

zwischen dem Großenasper Weg,

der Landesstraße 319 (vormals B 4)

und der Gärtnerstraße

Inhaltsübersicht

1. Entwicklung des Planes
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Inhalt des Bebauungsplanes
 - Planungsanlaß
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Verkehrsflächen
 - Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
4. Ver- und Entsorgung
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Kosten

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Wiemersdorf hat am 07.04.1992 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 3 gefaßt. In der Gemeinde Wiemersdorf besteht ein akuter Bedarf an Bauland für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Insbesondere für junge Wiemersdorfer Einwohner, die gerne in Wiemersdorf bleiben möchten, stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die auf den privaten Grundstücken bestehenden Baulücken stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Die Gemeinde plant, zur Entschärfung dieser Situation auf den gemeindeeigenen Flurstücken 13/4 und 14/1 Baugrundstücke auszuweisen.

Per Gemeindevertreterbeschuß will die Gemeinde sicherstellen, daß die Veräußerung der Baugrundstücke nur an örtliche Bauinteressenten erfolgt. Diese Möglichkeit besteht, da die Gemeinde Eigentümerin dieser Flächen ist.

Die festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, der am 20.05.1977, Az.: IV 810 d - 812/2-60.99, in Kraft getreten ist.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- 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 (GVOBl. S.-H. S. 321).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Wiemersdorf, Flur 8, Flurstücke 13/4 und 14/1. Es wird begrenzt:

im Norden durch das Flurstück 13/14,

im Osten durch das Flurstück 17/1,

im Süden durch die Flurstücke 16/2 und 16/11,

im Westen durch die Flurstücke 13/4 teilweise und 14/1 teilweise.

Das Plangebiet umfaßt ca. 2,1 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1 : 1.000 und dem Übersichtsplan M. 1 : 25.000.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Planungsanlaß

In Wiemersdorf besteht ein akuter Bedarf an Bauland für junge Wiemersdorfer Einwohner, die gerne in Wiemersdorf bleiben möchten. Die vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Die Gemeinde plant, aufgrund dieser Situation die gemeindeeigenen Flurstücke 13/4 und 14/1 als Baugrundstücke auszuweisen. Die Gemeinde will die Baugrundstücke nur an örtlich Bauinteressierte veräußern. Diese Möglichkeit besteht, da die Gemeinde Eigentümerin dieser Fläche ist.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche von ca. 2,1 ha als MD-Gebiet überplant.

Das gesamte Gelände wird als MD-Gebiet ausgewiesen, um die Vielfältigkeit eines Dorfgebietes mit seiner typischen Struktur beizubehalten.

Die Bewohner in einer ländlich geprägten Gemeinde müssen ihre Wohnvorstellungen an das dörfliche Leben anpassen. Außer Lärmbelästigungen und -störungen können Belästigungen durch Tiergerüche und Fliegen zu Beeinträchtigungen führen. Gleichfalls ist davon auszugehen, daß Geruchsbelästigungen durch Tiergerüche und Dungstätten typische Begleiterscheinungen des MD-Gebietes sind. Auch die künftigen Bewohner des vorliegenden Geltungsbereiches haben sich diesen Gegebenheiten anzupassen.

Insgesamt können 25 Baugrundstücke entstehen, wovon 8 mit Doppelhäusern bebaut werden können. Die Baugrundstücke sind in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einem Sattel- bzw. Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° in eingeschossiger Bauweise zu bebauen. Innerhalb eines Wohngebäudes (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind nur 2 Wohnungen zulässig.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert die kleinmaßstäbliche Gebietsstruktur und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfbebauung.

Die allgemein zulässigen Nutzungen des § 5 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 8 Gartenbaubetriebe und Nr. 9 Tankstellen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig, weil sie vom Charakter her nicht in die Typik des vorliegenden Bereiches passen. Das Gleiche gilt auch für die Vergnügungsstätten, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Bei den Vergnügungsstätten kommt noch hinzu, daß sie erheblichen Verkehr anziehen mit all

seinen Nebenerscheinungen, die die Qualität dieses Gebietes erheblich beeinträchtigen würden.

Der 30 m Waldabstand zum angrenzenden Wald ist in die Planzeichnung übernommen worden.

Entlang der südlichen Grenze der Bauparzellen 1 und 2 und der Obst- und Gehölzwiese verläuft ein 1,0 m breites Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Schleswag.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine neue Erschließungsstraße vom Großenasper Weg aus erschlossen. Die Straße wird in einer Fahrbahnbreite von 4,75 m ausgebaut. Sie endet mit einem Wendehammer. Die Straße und der Wendehammer werden gepflastert. In einem späteren Bauabschnitt soll die Straße bis an den Gärtnerweg angebunden werden.

Die rückwärtigen Baugrundstücke werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Öffentliche Parkplätze stehen in ausreichender Anzahl im Geltungsbereich zur Verfügung. Der Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Immissionen

Der Lärm des Saug- Druckgebläses für die Getreideförderung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes ist vom Landtechnikzentrum der Landwirtschaftskammer geprüft worden. Die gemessenen Werte liegen tagsüber deutlich unter 60,- dB. Nachts werden die vorgegebenen Immissionswerte am Standort 1 und 2 geringfügig überschritten. Da das Saug- Druckgebläse nachts (in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr) nicht in Betrieb ist, werden die vorgeschriebenen Immissionswerte eingehalten.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Die Grundstücke 13/4 und 14/1 werden zur Zeit als Weide genutzt.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung nach BauNVO ist unter Berücksichtigung des Minimierungsgebotes nicht voll ausgeschöpft worden.

Durch das Bepflanzen des Straßenrandes mit Bäumen wird die Durchfahrt der Müllfahrzeuge nicht behindert.

Die Belange des Naturschutzes sind im anliegenden Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan erfaßt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung.

4. Ver- und Entsorgung

Frischwasserversorgung

Der Wasserbeschaffungsverband Brokstedt liefert das Trinkwasser. Die Verteilung erfolgt über die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Wiemersdorf.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die zentrale Ortsentwässerung (Mischwasserkanalisation) der Gemeinde mit Einleitung in die Klärteiche.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Mischsystem mit Einleitung in die Klärteiche.

Ausnahmsweise ist das Oberflächenwasser, soweit es der Untergrund zuläßt, auf den Grundstücken zu versickern.

Abfallbeseitigung

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

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

Stromversorgung

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

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 Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster-Grundstücksbezeichnungen und Flächenangaben enthält.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Wiemersdorf voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb und Ausbau der Straßen	<u>430 000,-</u>	DM
vorgesehene Beleuchtung	<u>40 000,-</u>	DM
Regenwasserentwässerung	<u>210 000,-</u>	DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<u>50 000,-</u>	DM
Gesamtkosten	<u>730 000,-</u>	DM
abzüglich Erschließungsbeiträge	<u>340 000,-</u>	DM
Gemeindeanteil	<u>390 000,-</u>	DM

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde Wiemersdorf gemäß § 129 Abs. 1 BauGB 10 %.

Die Gemeinde führt die Erschließung in eigener Regie durch. Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

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 Wiemersdorf
Der Bürgermeister



[Handwritten signature]

(Bürgermeister)

Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
Planungsamt

[Handwritten signature]

(Stadtplanerin)