

**Gemeinde Heidekamp
Begründung zur Satzung
über den Bebauungsplan Nr. 3**

**Aufgestellt:
Kiel, den 12.08.1997**

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Heidekamp hat am 15.11.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet 'Kamp' liegt zwischen der vorhandenen Bebauung, die durch die Straße Kamp erschlossen wird und erstreckt sich nach Süden bis zur Gemeindegrenze, die in diesem Bereich durch die Pasebek gebildet wird. Die Größe beträgt ca. 2,6 ha.

3. Übergeordnete Planungen

Der Raumordnungsplan Schleswig-Holstein (Entwurf - Neufassung 1995 ordnet den Raum mit der Gemeinde Heidekamp der Metropolregion Hamburg zu, die auch von der Region Lübeck überlagert wird. Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum. Das Unterzentrum, die Stadt Reinfeld liegt nur ca. 2 km von Heidekamp entfernt.

Durch die vorliegende Planung soll der örtliche Baulandbedarf abgedeckt werden. Die Beschränkung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude erfolgt aus landesplanerischen Gründen, um einen unkontrollierbaren Wachstum der Gemeinde entgegenzuwirken.

Da die Gemeinde durch die Landgesellschaft im Besitz der Flächen ist, verfügt sie über ein zusätzliches Instrument der Steuerung der Bautätigkeit.

4. Planungsanlaß

Da die Gemeinde über keine nennenswerten Baulandreserven verfügt, hat die Gemeinde sich entschlossen, ein neues Baugebiet zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt, das Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in einem Bauabschnitt zu erschließen. Da die Gemeinde in den letzten Jahren über keine nennenswerten Bauflächen verfügte, besteht ein Nachholbedarf für die Schaffung von Wohnbauflächen.

5. Bestand

Das Plangebiet ist an der West- und an der Ostseite durch Knicks bzw. Knickwälle begrenzt.

Die Nordgrenze wird durch die vorhandene Bebauung mit der Wendefläche der Straße Kamp gebildet. Im Süden verläuft die Pasebek, die auch die Gemeindegrenze zu Reinfeld bildet.

Die Fläche wird z. Zt. noch als Weide genutzt. In der Katasterkarte ist noch ein Kirchsteig eingezeichnet, der in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist. Eine Berücksichtigung in der Planung soll nicht erfolgen.

6. Planung

6.1. Erschließung

Im Verlauf der Planaufstellung sind mehrere Erschließungsvarianten geprüft worden. Das Ergebnis ist, daß die Erschließung für den Fahrverkehr über die Straße 'Kamp' erfolgen muß, da ein Anschluß an die Schulstraße aus eigentumsrechtlichen Gründen unrealistisch ist.

Da das Plangebiet verhältnismäßig schmal und langgestreckt ist, wurde die Straße 'Kamp' aus Gründen der Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit zunächst verschwenkt und verlängert. Von der Haupteerschließungsstraße führen 2 kleinere Straßen B nach Osten und erschließen 2 Hausgruppen. Diese Straßen sind am östlichen Ende mit Rückstoßwendeflächen ausgestattet. Die optische Begrenzung wird durch 2 hochstämmige und großkronige Bäume gebildet.

Von der südlichen Erschließungsstraße B wird der Fußweg „D“ nach Osten durch den Knick geführt. Diese Planung soll es ermöglichen, eventuell zu einem späteren Zeitpunkt eine Verknüpfung mit einem zu planenden Gebiet östlich des Ortsrandes herstellen zu können. Am südlichen Ende der Straße „A“ ist eine Wendefläche angeordnet.

*Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind 18 Parkplätze festgesetzt.

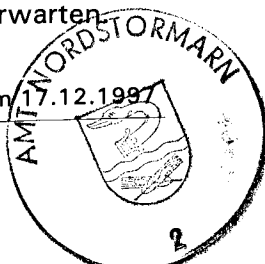
Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind durch den Bau von Baumtoren mit Einschnürungen im Mischflächenquerschnitt vorgesehen.

Die Mischfläche erhält zur Ergänzung im Westen einen Mehrzweckstreifen in einer Breite von 1,75 m bzw. 2,25 m. Innerhalb des Mehrzweckstreifens können Straßenbäume, Straßenbeete oder Parkbuchten geschaffen werden. Da die Grundstücksgrößen und deren Nutzung flexibel gestaltet werden sollen, werden im Straßenraum nur wenige Festsetzungen im Bereich des Mehrzweckstreifens getroffen. Da der Straßenraum öffentlich ist, sollte die endgültige Gestaltung erst dann erfolgen, wenn Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken festgelegt sind. Weitere Fußwege (Weg C) führen nach Westen zum Kinderspielplatz bzw. nach Osten (zum möglichen Plangebiet). Im Süden führt ein Fußweg von der Wendefläche der Planstraße „A“ entlang der Pasebek zur Schulstraße.*

6.2. Nutzung

Das Baugebiet wird als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt, da eine Durchmischung aufgrund der verkehrlichen Anbindung über die Straße Kamp mit den möglichen unangenehmen Folgen (Ziel- und Quellverkehr) nicht erwünscht ist. Außerdem wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt. Vorgesehen sind ca. 26 Baugrundstücke. Bedingt durch die Lage und durch die umgebene Nutzung sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

*geändert gemäß Anzeigeverfügung vom 17.12.1997



In Anlehnung an die umgebende, vorhandene Bebauung soll eine 1-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 begrenzt.

Die Dachneigung beträgt $30^\circ - 51^\circ$ und ist von der umgebenden Bebauung abgeleitet.

6.3. Gestaltung

Die Materialauswahl für die Baukörper orientiert sich weitgehend an den heute üblichen Materialien. Die Einschränkungen in Farbe und Material soll dazu dienen, ein harmonisches Siedlungsbild entstehen zu lassen.

Für die Teilflächen 2 und 3 sollen die Festsetzungen der Außenwandmaterialien und deren Farben nicht gelten, um Bewerbern mit anderen Vorstellungen entgegen zu kommen.

Die Nebenanlagen werden abweichend von der LBO auf 20 m^3 Größe begrenzt, da die Freiflächen von der Bebauung möglichst freigehalten werden sollen.

6.4. Grünplanung/Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, der der Begründung beigelegt ist. Die Festlegung von Mindestqualitäten im Bebauungsplan wurden getroffen, damit von Anfang an der Bewuchs optisch und städtebaulich wirksam wird.

6.5. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Grünordnungsplan sind die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen bilanziert worden. Nach Minimierung des Eingriffs für das Schutzgut Boden/Grundwasser und nach Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 2700 m^2 . Dieses Defizit wird durch eine freiwillige Ersatzmaßnahme in der Heilsauniederung ausgeglichen. Diese Lösung steht am Ende eines Entwicklungsprozesses, der zunächst einen Ausgleich im unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang auf den Nachbarflächen vorsah. Die notwendigen Verhandlungen mit dem Eigentümern sind jedoch gescheitert. In Abstimmung mit den Naturschutzbehörden wird der Ausgleich als freiwillige Maßnahme der Gemeinde in der Heilsauniederung vorgenommen. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die intensive Durchgrünung des Wohngebietes sowie die landschaftliche Gestaltung des neuen Ortsrandes (Knickneuanlage und Anlage des Gewässerpuffstreifens) kompensiert. Auf die Aussagen des Grünordnungsplanes wird hingewiesen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet ist im Besitz der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft, die diese Flächen im Auftrag der Gemeinde Heidekamp erworben hat. Bodenordnende Maßnahmen sind in einigen Bereichen erforderlich. In Verhandlungen mit den Eigentümern sollen zur Verwirklichung der Planung Verhandlungen geführt werden. Führen diese Verhandlungen zu keinen verwertbaren Ergebnissen, so muß die Gemeinde auf eventuelle gesetzliche Maßnahmen nach § 45, § 80 und § 85 BauGB zur Bodenordnung zurückgreifen.

8. Kinderspielplatz

Nordwestlich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz vorhanden. Die Anlage eines weiteren Spielplatzes im Plangebiet ist nicht erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Stromversorgung

Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das örtliche Stromnetz der Schleswig angeschlossen.

9.2. Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Bad Oldesloe sichergestellt.

9.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land sichergestellt.

9.4. Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in den Erschließungsstraßen die erforderlichen Hydranten vorzusehen. Löschwasserversorgung regelt § 2 (1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlaß „Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Löschwasserschau vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 612“.

Der Löschwasserbedarf ist gem. Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30, abgedruckt im Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 63, den Richtwerten des DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - Löschwasserbedarf - zu entnehmen.

9.5. Fernsprechanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Kontaktadresse:

Deutsche Telekom AG
Niederlassung 5 Hamburg
SuN Lübeck
23546 Lübeck
Telefon: 0451 / 488 45 50

9.6. Abwasserbeseitigung

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist die Stadt Reinfeld zuständig.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt für das Plangebiet durch Anschluß an das vorhandene Kanalisationssystem mit Ableitung in die zentrale Kläranlage der Stadt Reinfeld.

Das Regen- und Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird über Mulden versickert. Ein Notüberlauf erfolgt in die Pasebek.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu beseitigen. Laut Bodengutachten ist die Versickerung im Baugebiet gewährleistet. Die Einleitung aus dem Notüberlauf hat so zu erfolgen, daß keine Sand und Schmutzeinträge in die Pasebek erfolgen können.

9.7. Abfallentsorgung *

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. *



10. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

* geändert gemäß Anzeigeverfügung vom 12.12.1997



10.1. Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

Bau sämtlicher Straßen- und Fußweg- flächen einschließlich Entwässerung	ca. DM 450.000,00
Straßenbeleuchtung	ca. DM 30.000,00
Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünanlagen	ca. DM 80.000,00
zusätzliche Ausgleichsflächen	ca. <u>DM 40.000,00</u>
Insgesamt:	ca. <u>DM 600.000,00</u>

10.2. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle	ca. DM 140.000,00
Wasserversorgung	ca. <u>DM 80.000,00</u>
Insgesamt:	ca. DM <u>220.000,00</u>

10.3. Zusammenfassung

Erschließungsmaßnahmen	ca. DM 600.000,00
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca. DM 220.000,00
Gesamtkosten:	ca. DM <u>820.000,00</u>

Gebilligt durch die
Gemeindevertretung

Gemeinde Heidekamp, den - 1. Sep. 1997

am: 27.05.1997



1. Stelle .Bürgermeister in

Ger. Schütz