

**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 12.1**

**der Gemeinde Landkirchen**

## 1. Rechtsgrundlage

Dieser Bebauungsplan wird entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO.

Es gelten die Landesbauordnung Schleswig-Holstein und die Planzeichenverordnung, alle jeweils in der geltenden Fassung.

Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage

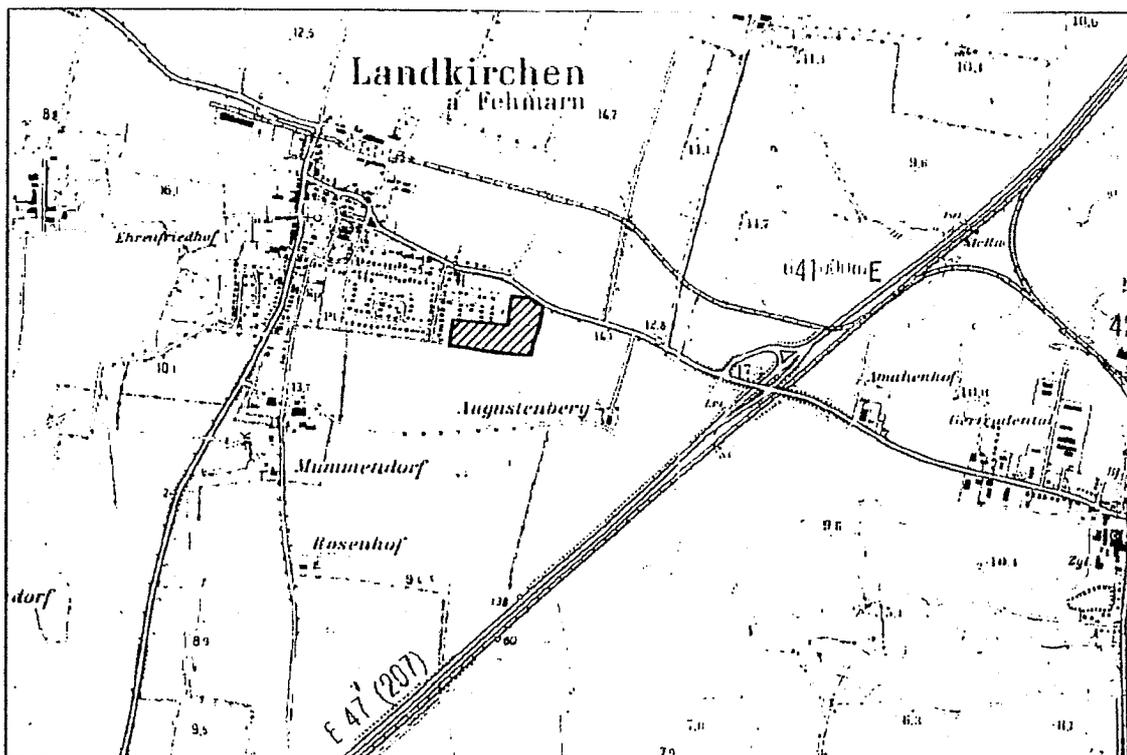
- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....
- des Entwurfsbeschlusses vom ..... hierzu.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Anschluss an die Ortslage der Gemeinde Landkirchen.

Dieser Bebauungsplan für das Gebiet „Übern Börenschlag“ schließt sich südöstlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 12 an. Im Süden und Osten grenzt die Bebauung an die freie Landschaft. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,97 ha und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die genaue Lage der Planung innerhalb des Gemeindegebietes sowie die Größe sind der nachstehenden Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25 000 zu entnehmen.



### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Planung liegt eine vorbereitende Bauleitplanung (21. Änderung des Flächennutzungsplanes) zu Grunde. Diese sieht die Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. Ausgleichsflächen vor, die ausschließlich zur Deckung des der Gemeinde zugestandenen Baulandbedarfs von 20 % bis 2010 ausgelegt sind.

Der Wohnungsbestand entwickelte sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes wie folgt:

1994	1016
1995	1074
1996	1079
1997	1105
1998	1125
1999	1144

Weitere Baumöglichkeiten durch Satzungen sind in Landkirchen zurzeit nicht gegeben. Baulücken stehen nicht zur Verfügung.

Die Realisierung erfolgt in 2 Abschnitten (Vereinbarung im Erschließungsvertrag).

Die Lage bzw. Anordnung des Baugebietes wurde unter städtebaulichen Aspekten untersucht. Von der Infrastruktur her, insbesondere von der verkehrlichen Anbindung und der Zuordnung zum Ortszentrum, ist die Lage möglich. Das Gebiet bildet den Abschluss der Siedlungsentwicklung in östlicher Richtung.

Diese Bebauung stellt eine Abrundung der vorhandenen Ortslage dar. Ziel der Planung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern für ortsansässige Bewerber. Die Doppelhäuser werden im inneren Teil unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorgesehen.

Um den aktuellen und künftigen Wohnungsbedarf, insbesondere für den Einfamilienhausbau, mittel- und langfristig decken zu können, ist diese Wohngebietsausweisung erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12.1 werden Teile des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgehoben.

### 4. Planungsinhalte

Vorrangiges Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Genehmigung zur Errichtung von ca. 44 Einfamilienhäusern.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Diese Festsetzung wird unter der Berücksichtigung der örtlichen Siedlungsstrukturen, hier: insbesondere der angrenzenden Nutzung (B-Plan 12) getroffen.

Geplant werden Einzelhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bebauung.

Sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Bauweise und die Gebäudeformen sollen auf den individuellen Eigenheimbau abgestimmt werden und gleichzeitig verträgliche Möglichkeiten für flächensparende Bauformen beinhalten.

Durch entsprechende Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sollen die neuen Baukörper in ihrer horizontalen und vertikalen Ausrichtung den Baukörpern der vorhandenen Baugebiete angeglichen werden.

Durch die vorgelegte Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Boden und Natur sparsam umzugehen, Rechnung getragen. Hierfür spricht auch die aus wirtschaftlichen Gründen gebotene, optimale Ausnutzung der Erschließungseinrichtungen.

Sämtliche baugestalterischen Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der umliegenden Gebietseigenschaften getroffen worden. Die geplante Bebauung passt sich in der offenen gegliederten Form der Geschossigkeit und der Gestaltung der umgebenden Bebauung an.

Durch diese Zielsetzung soll die behutsame Weiterentwicklung der gewachsenen Strukturen in der Nachbarschaft der umliegenden Wohngebiete verfolgt werden.

Auch die vorhandene Infrastruktur kann eine Siedlungserweiterung durchaus aufnehmen. So ist im angrenzenden Baugebiet ein Spielplatz in ausreichender Größe vorhanden. Ein Bolzplatz und Sportanlagen sind ebenfalls über eine kurze Entfernung erreichbar. Im Plangebiet selbst wird ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

Die geringe Entfernung zur L 209 führt zu Verkehrslärmbelastungen. Aufgrund eines vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärm-Immissionen werden für die geplanten Grundstücke 21 und 22 Festsetzungen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen vorgenommen (passiver Schallschutz) sowie ein Lärmschutzwall (aktiver Lärmschutz) vorgesehen.

## **5. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet grenzt an die LIO 209. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der LIO 209 nicht angelegt werden. Die LIO erhält vom Kreuzungsbereich in östlicher Richtung für die nördliche Fahrbahn eine Verbreiterung auf 5,50 m.

Die bauliche Konzeption des Knotenpunktes ist mit dem Straßenbauamt Lübeck abzustimmen.

Das Baugebiet wird durch die vorhandene Hauptverkehrsstraße (Landesstraße 209) erschlossen. In Richtung Südwesten wird eine Erschließung neu angelegt, die einen Anschluss an die vorhandene Bebauung im Norden findet. Im Innenbereich erfolgt eine Ringerschließung, die Wendemöglichkeiten für LKW entbehrlich macht. Ein Wendepplatz für das Grundstück 1 wäre vom Aufwand her unangemessen.

Die Erschließungsstraße wird teilweise mit einer Breite von 8,00 m ausreichend breit ausgebildet, um den notwendigen Platz für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) zur Verfügung zu stellen.

Durch die wechselseitig verspringende Anlage von Pflanzstreifen bzw. Pkw-Abstellflächen soll eine Beruhigung des Fahrverkehrs erreicht werden. Die genaue Festsetzung und die Anlage der öffentlichen Parkplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Zufahrten im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die wegemäßige Anbindung zu den Sport- und Ballspielplätzen im Südwesten der Ortslage erfolgt über die Straßen Osterwisch und Ringstraße.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über eine nördlich des Plangebietes vorhandene Bushaltestelle, die fußläufig erreichbar ist.

## 6. Grünplanung

In topographischer Hinsicht hat das Gelände keine besonderen Merkmale. In großen Bereichen ist es nahezu eben.

Zu dieser Planung gehört ein Grünordnungsplan.

Deutliche Zäsuren bilden zurzeit die vorhandenen Knicks, die das Baugebiet durchziehen. Die grundsätzlich gem. § 15 LNatSchG geschützten Knicks werden im Entwurf so weit wie möglich berücksichtigt. Lediglich für den Anschluss der Erschließungsstraße wird ein Knickdurchbruch erforderlich.

Durch diese Planung werden Eingriffe vorbereitet, durch die Natur und Landschaft beeinträchtigt werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft beinhaltet eine Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundfläche, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Die Gemeinde Landkirchen ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bemüht, auf Grund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebotes sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Gestaltung der Fassaden sowie eine Beschränkung der Höhenentwicklung wird erreicht, dass sich das Planungsvorhaben optisch in die Umgebung einfügt.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann gem. Grünordnungsplan nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Das Defizit wird durch eine rd. 3.500 qm externe Ausgleichsfläche Flurstück 37/10, Flur 2, Gemarkung Gammendorf gedeckt (Anlage zur Begründung).

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird die außerhalb des Plangeltungsbereiches zur Verfügung stehende Fläche (Gemarkung Landkirchen / Gammendorf, Flur 2, Flurstück 37/10) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von 3.500 m<sup>2</sup> als externe Ausgleichsfläche dem allgemeinen Wohngebiet und den Verkehrsflächen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft zugeordnet. Die Fläche ist gegenüber dem Gemeindeweg einzuzäunen und aus der Nutzung zu entlassen.

Die Kosten für die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Grunderwerb und Einfriedigung werden mit 90.000,- DM veranschlagt.

## 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

Für die Löschwasserversorgung werden in Absprache mit dem örtlichen Wehrführer Hydranten vorgesehen. Anlässlich der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird der überschlägige Nachweis zur Leistungskapazität über 48 cbm/h erbracht. Der Erlass des Innenministers vom 17.07.1979 Az. IV 350 b - 166 - 30 sowie das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches werden berücksichtigt.

#### Stromversorgung/Gasversorgung

Die Stromversorgung und die Gasversorgung erfolgen durch das Ortsnetz der Schleswig AG. ELT-Freileitungen sind nicht vorhanden. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungseinrichtungen werden kostenfrei und unter Berücksichtigung geplanter Bepflanzung zur Verfügung gestellt. Trafo-Stationsplätze werden durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zu Gunsten der Schleswig AG gesichert.

#### Fernmeldewesen

Im Bereich der Erschließungsstraße werden ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen vorgesehen. Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die 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, Niederlassung Heide, Postfach 1200, in 24100 Kiel, aPIGr SuN, Telefon (04 31) 1 45-37 74, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der zentralen Anlage des Zweckverbandes Ostholstein zugeführt.

Der Anschluss des ausgewiesenen Bebauungsgebietes an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein ist möglich.

Die Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abzustimmen.

Anfallendes Regenwasser wird über ein Regenwasserrückhaltebecken geleitet und der Vorflut zugeführt. Eine bestehende Regenentwässerungsleitung, die das Gebiet quert, wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten aufgenommen und in die geplanten öffentlichen Flächen verlegt.

Auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 2-7 WHG wird hingewiesen.

Die Einleitungsmenge wird über das Regenwasserrückhaltebecken auf den Abflussbeiwert von landwirtschaftlichen Flächen von 1,1 l/s/ha begrenzt. Falls dieses nicht möglich ist, wird die hydraulische Leistungsfähigkeit des aufnehmenden Gewässers bis einschließlich des Durchlasses unter der E4 nachgewiesen.

#### Beseitigung von Müll und Abfällen

Müll und Abfälle werden gemäß der Satzung des Kreises Ostholstein durch den Zweckverband beseitigt. Abfallbehälter und Wertstoffsäcke sind an den Abfuhrtagen bereitzustellen.

Die bauliche Ausgestaltung der überfahrbaren Gehwege wird mit dem ZVO abgestimmt.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden nicht erforderlich, weil sich die Flächen bereits im Besitz der Gemeinde befinden.

## 10. Erschließungskosten

Der in § 127 erfasste beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf ca. 950.000,-- DM geschätzt. Neben diesen Ansätzen fallen noch weitere Kosten für die Infrastruktur an. Diese werden durch die Kostensätze der einzelnen Versorgungsträger bestimmt.

Für die Durchführung der Erschließung wird die Gemeinde Landkirchen mit einem Dritten einen Erschließungsvertrag abschließen und damit die entsprechenden Aufgaben übertragen. Eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen entfällt damit.

Aufgestellt gem. § 9 (8) BauGB:

Landkirchen, den 17.09.2001



.....  
Gemeinde Landkirchen  
- Der Bürgermeister -

Stand: 18.09.2001

---

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (0 43 31) 6 22 66

**Anlage** zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12.1  
der Gemeinde Landkirchen

Vereinfachtes Ermittlungsverfahren für Lärm-Immissionen gemäß Runderlass des Innenministers vom 23. Sept. 1987 (Amtsblatt Schl.-H. S. 412)  
Schallschutz im Städtebau

Verkehrsbelastung aus Zählungen zum Fußgängerampelantrag 1996  
hochgerechnet 7.500 DTV  
- Abstand 25 m  
- LKW-Anteil < 5%

Tabellen

tags Mitteilungspegel	<b>67,5 dB(A)</b>	nachts Mitteilungspegel	<b>57 dB(A)</b>
angesichts des geringen LKW-Anteils			
statt 20% tlw. < 5% erfolgt ein Abschlag von 5% = <b>64,1 dB(A)</b>		statt 10% < 5% erfolgt ein Abschlag von 5% = <b>54,2 dB(A)</b>	
Zuschläge für die Punkte unter 2.1 entfallen bei Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h			
erfolgt ein weiterer Abschlag von 5% = <b>60,9 dB(A) &gt; zulässig 55 dB(A)</b>		erfolgt ein weiterer Abschlag von 5% = <b>51,4 dB(A) &gt; zulässig 40 dB(A)</b>	

Schutzbedürftig sind insbesondere Schlafräume, Wohnräume sowie Terrassen bzw. Freisitze.

**Vorgesehene Maßnahmen**

0. Errichtung eines Lärmschutzwalles an der Nordgrenze des Baugebietes
1. Anordnung der Wohn- und Schlafräume sowie Terrassen und Freisitze im Bereich der geplanten Grundstücke 21 und 22 nach Südwesten.
2. Außenbauteile und Fenster sind so herzurichten, dass ein Raumdämm-Maß auf den zu errichtenden Innenraumpegel von 27 dB(A) Schlafräume und 37 dB(A) Wohnräume erreicht wird.
3. Fenster in Schlafräumen erhalten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 0 1000 2000 3000 4000 500

Gemeinde L a n d k i r o h e n Grundb.-Bd. - Bl. 289 Erbaugrundb.-Bl. 221  
 GBBez./Gmkg. Landkirchen / Gammendorf  
 Eigentümer: Landgemeinde Landkirchen

Nummer der Flur/ Rahmen- karte	Lage	Nutzungs- art	Fläche		Ertrags- mehrzahl	Gesamtfläche		Fortführung		Bemerkungen
			ha	a qm		ha	a qm	Jahr	von Nr. an Nr.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
2	37/10 Osterwiese	Gr	43	64	2269	43	64			
6	125/1 Im Dorfe	Hf	7	81	1	29	23	1973	708	
		G	21	42	1671					
			72	87	1	72	87	1971		
1			43	64		43	64	1973		

eingestellt bei [www.b-planet.de](http://www.b-planet.de)

Haff

Deich

Der Meeresstrand

siehe  
Vergröße

