

Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Bimöhlen

für das Gebiet „Hof Weide, nördlich der K 88“

Begründung

1 Allgemeines / Verfahren

Die Planung dient in erster Linie der Errichtung eines Ersatzbaues für ein Gemeinschaftshaus dem Bau eines Hauses für integratives Wohnen. Die Lebens und Arbeitsgemeinschaft der Hofgemeinschaft Weide- Hardebek ist ein Ort der gemeinsamen Entwicklung von Menschen mit unterschiedlichen Stärken und Schwächen. Die Hofgemeinschaft bietet diesen Menschen die Möglichkeit in den Gemeinschaften zu leben und bei der Bewirtschaftung der biologisch-dynamisch geführten Höfe eine verbindliche und verbindende Aufgabe zu finden. Die Hofgemeinschaft bewirtschaftet ca. 200 ha incl. einer umfangreichen Gemüsegärtnerei.

In diesem Gesamtkonzept soll auf dem Betriebsgelände in Bimöhlen ein Ersatzbau für das abgebrannte ehemalige Gemeinschaftshaus errichtet werden. Darüber hinaus wird die Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen, als Anpassung an die heute geltenden Standards vorbereitet.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.7.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen.

Rechtsgrundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Die Landesbauordnung vom 22.01.2009.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung Leben und Arbeiten ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Die Planung bezieht sich auf den bebauten Bereich des der Hofgemeinschaft Weide – Hardebek. Der Planbereich berücksichtigt das bestehende bauliche Ensemble. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 1,55 ha und liegt östlich der Hauptortslage.



Abb. 1 Übersichtsplan

3 Planungsziel

Planungsziel ist es, neben der Festschreibung des städtebaulichen Bestandes- incl. der Erweiterungsmöglichkeiten- den Bau eines Gemeinschaftshauses als vorzubereiten.

Auf dem Hof Weide sind zurzeit 20 Arbeitskräfte beschäftigt. Je nach Saison und Arbeitsanfall erhöht sich die Anzahl durch hinzuziehen von Arbeitskräften aus anderen Standorten Neben der Erforderlichkeit eines Gemeinschaftshauses sollen die bestehenden baulichen Anlagen nach und nach modernisiert und erweitert werden. Dies gilt insbesondere für die bestehenden Wohnungen, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen.

4 Planungsinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gegebenen und der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung landwirtschaftliche Hofgemeinschaft- Leben und Arbeiten- Hinsichtlich der der gegebenen bzw. der geplanten Nutzung erfolgt jeweils eine für jedes Gebäude differenzierte Festsetzung. In der Planzeichnung wurden die Bereiche mit unterschiedlichen Ziffern nummeriert.

Bereich 1. Bei diesem Bereich handelt es sich um ein bestehendes Gewächshaus. Mittelfristig ist hier ein Neubau in einer, dem festgesetzten Baufeld entsprechenden Größe avisiert. Durch die Vergrößerung des Gewächshauses soll die Angebotspalette der heimischen Produktion vergrößert werden.

Bereich 2: Hier handelt es sich um einen zweigeschossigen Gebäudekomplex, der als Wohngruppenhaus genutzt wird. Die Planung berücksichtigt bereits die mittel- bis langfristigen Bestrebungen einer Vergrößerung und Modernisierung des bestehenden Gebäudes. Die gegebene Nutzung ist Bestandteil der Festsetzung. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine zweigeschossige und offene Einzelhausbauweise mit einer Grundfläche von maximal 700 qm festgesetzt.

Bereich 3: Dieser Bereich dient als Stallgebäude und Energiezentrale. Die Planung berücksichtigt den Bestand und die geplante Erweiterung um ein Zwiebellager. Das eingeschossige Gebäude wird als Einzelhaus in offener Bauweise mit einer maximalen Grundfläche von 1500 qm festgesetzt.

Bereich 4: Dieser Bereich beinhaltet das eingeschossige Hof Café mit Speisesaal und Hofladen. Als Erweiterung ist mittelfristig der Anbau einer großflächigen überdachten Terrasse geplant. Die festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte Grundfläche berücksichtigen diese geplante Erweiterung.

Bereich 5: Hierbei handelt es sich um den geplanten Neubau des Gemeinschaftshauses. Entsprechend der umgebenen baulichen Substanz ist ein eingeschossiges Gebäude in offener und Einzelhausbauweise und einer Grundfläche von maximal 780 qm geplant. Das Gebäude dient als Mehrzweckraum und Besprechungsraum. Im Regelfall wird das Gebäude von 25 Personen genutzt. Das Gebäude dient als Ersatzbau für das abgebrannte Gemeinschaftshaus und liegt zentral im Hofgelände. Die Brandreste wurden bereits vollständig entfernt. Aufgrund der Nord - Südausrichtung ergibt sich für die Gesamtlage eine Fassung des Hofplatzes vor dem Wohnhaus und dem Hofladen mit Küche und Café. Eine Realisierung des Vorhabens ist kurzfristig vorgesehen.

Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist bereits durch die bestehende verkehrlich Anbindung gewährleistet. Erhöhte Anforderungen an die gegebene verkehrliche Erschließung sind mit der Planung nicht verbunden.

5. Umweltbericht

a) Inhalt

Planungsziel ist es, neben der Festschreibung des städtebaulichen Bestandes- incl. der Erweiterungsmöglichkeiten- den Bau eines Gemeinschaftshauses als vorzubereiten.

b) Ziele des Umweltschutzes

In dem Bebauungsplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

In der Gemeinde Bimöhlen besteht ein festgestellter Landschaftsplan. In diesem ist der Planbereich als Siedlungsbereich dargestellt.

5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Allgemein

Für die Bestandsaufnahme wurden aktuelle Kartierungen durchgeführt. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope wurde auf Aussagen der ortsansässigen Landwirte, Daten aus den Nachbargemeinden und eigener Kartierungen zurückgegriffen. Insgesamt haben zwei Ortsbesichtigungen stattgefunden. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt auf der Basis einer Potenzialabschätzung.

Schutzgut Biotop

Bei dem als Sondergebiet festgesetzten Bereich handelt es sich um das intensiv genutzte bauliche Ensemble der Hofgemeinschaft Weide Hardebek. In den Bereichen, in dem die Neuversiegelungen zu Gunsten des Ersatzbaues des Gemeinschaftshauses und die vorbereiteten Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlage vorgenommen werden, bestehen keine Gehölzanpflanzungen oder sonstige wertgebende Biotopstrukturen. Die Flächen zeigen sich vielmehr als stark genutzte Hofflächen in Form von Fahr- und Wegeflächen, Terrassen und Lagerflächen.

Schutzgut Boden

Im Bereich der zukünftigen Neubebauung liegt als Bodenart Gley Podsol vor. Dieser Bodentyp ist der Einwaschungshorizont durch schwarz-braune Eisen-Humus-Bänder gekennzeichnet, die als Folge von Versauerung und Stoffverlagerung entstanden ist. durch stark verdichteter lehmiger Sand vor. Die ersten beiden Bodenhorizonte sind durch lehmige Sande mit einem nach unten hin steigendem Humusanteil geprägt. Die Oberflächenwasserdurchlässigkeit und die Filterwirkung sind durchschnittlich.

Schutzgut Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 850 mm.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet nicht.

Schutzgut Luft

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen und –Emissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt.

Im Plangebiet wird die lufthygienische Situation vorherrschend durch den Verkehr der Landesstraße und die betriebenen Landwirtschaft bestimmt. Vorhandene Anpflanzungen mit Filterfunktion sind vorhanden.

Schutzgut Wasser

Der oberflächennahe Grundwasserstand beträgt zwischen 1,50 und 2,00 m. Die Niederschläge versickern auf der Fläche. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine mittlere Qualität. Dies gilt auch aus Sicht des Grundwasserschutzes. Altlasten sind im Planungsraum nicht bekannt.

Das Plangebiet wird von Nord nach Süd von einem verrohrten Graben durchzogen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die intensiv genutzten und artenarmen Hofflächen stellen den Kernbereich der Planungen dar.

Hier soll das neue Gemeinschaftshaus und die baulichen Erweiterungen des Bestandes realisiert werden. Behördliche Angaben, dass der Bereich von besonders geschützten Arten besiedelt ist, liegen nicht vor. Aufgrund der intensiven Nutzung ist dieser Bereich aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten als vollkommen unproblematisch einzustufen. Vorkommen europäisch geschützter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der lokalen Flächenausprägung unwahrscheinlich. Selbst europäische Vogelarten dürften auf der Flächen aufgrund der gegebenen Nutzung kaum brüten.

Dies gilt nicht für das Gesamtensemble mit teilweise hochwertigem Baumbewuchs. Diese werden aber durch die Planung nicht berührt.

Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch die bestehenden Gebäude und die strukturierenden Gehölzbestände.

Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Plangebietes zu betrachten.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Kreisstraße und landwirtschaftliche Flächen.. Das Plangebiet besitzt eine mittlere Erholungsfunktion.

Der Planbereich ist aufgrund der Lage und der örtlichen Gegebenheiten durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen vorbelastet. Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist der Bereich aufgrund der Kreisstraße vorbelastet.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

b) Entwicklungsprognose

Bei der Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht berührt. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch die Planung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Bimöhlen entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme

- der Bodenversiegelung,
- von Emissionen des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild,
- des Verbrauchs von Lebensraum.

Schutzgut Biotop

Knick- oder andere Gehölzstrukturen werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Die vom Vorhaben betroffene Freifläche wird vollständig versiegelt, wodurch die Biotopfunktion verlorengeht. Da die Biotopqualität jedoch als geringwertig zu beurteilen ist, wird die Auswirkung der Planung als unerheblich eingestuft.

Schutzgut Boden

Die geplante Neuversiegelung beträgt infolge des Neubaus ca. 700 qm und hinsichtlich der vorbereiteten Erweiterungsbauten ca. 1400 qm. In der Summe sind dies 2100 qm von denen das abgängige Gemeinschaftshaus, mit insgesamt 650 qm, in Abzug zu bringen sind. Dies maximal mögliche Gesamtversiegelung beträgt daher 1450 qm. Die Bodenfunktion wird in der genannten Größenordnung vollkommen ausgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist daher als erheblich zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Durch die neu geplanten Versiegelungen im Plangebiet wird es zu einem verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Diese Veränderung wird jedoch als unerheblich beurteilt, da das Oberflächenwasser abgeleitet und an anderer Stelle dem Wasserhaushalt zugeführt wird.

Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass der bestehende verrohrte Graben durch die Planung nicht berührt wird.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von keiner großen Beeinträchtigung auszugehen, da der geplante Hochbau und die Erweiterungsmaßnahmen zwar sichtbar ist, sich aber aufgrund der geplanten Kubatur harmonisch in den prägenden Umgebungsbereich einfügen wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Von dem Betrieb gehen keine unzulässigen Emissionen aus.

Schutzgut Mensch

Lärm

Das Plangebiet liegt im Bereich der Kreisstraße 88. Aufgrund der schwachen Frequentierung der Straße in Verbindung mit der geplanten Nutzung sind Lärmschutzmaßnahmen entbehrlich.

Geruch

Aufgrund der Tatsache, dass es sich hinsichtlich der Planung um ein dem landwirtschaftlichen Betrieb dienendes Vorhaben handelt sind Geruchsschutzmaßnahmen infolge der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen nicht erforderlich.

Wohnumfeld und Erholung

Durch die Realisierung des Vorhabens werden die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Artenschutzrecht besitzt seit der Neufassung des BNatSchG eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bebauungsplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrisserlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus).

Die für den Artenschutz bestehende Knickstruktur oder Gehölzstruktur mit ihrer Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat wird von der Planung nicht berührt. Auswirkungen auf vorkommende Arten sind aufgrund der Biotopqualität –Hoffläche- unwahrscheinlich. Die Planung erfüllt keinen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Schutzgut Klima

Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung der Planung nicht nachweisbar verändert.

Die Versiegelungen im Plangebiet führen vor Ort zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht, somit also zu größeren Temperaturschwankungen. Diese Veränderung des Lokalklimas wird als unerheblich beurteilt, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.

Schutzgut Luft

Die lufthygienische Situation wird sich bei Realisierung der Planung nicht verändern.

Negativprognose

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umweltzustandes (s. Bestandsaufnahme) auszugehen.

a) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahme wurde die neue bauliche Anlage in einem Bereich geplant, der frei ist von jeglichem Bewuchs und aufgrund der Nutzung als Pumpenhaus bzw. Hühnerauslauf nur eine geringe Wertigkeit besitzt.

Die bestehenden Gehölzbestände wurden als zu erhalten festgesetzt. Die Knicks wurden nachrichtlich übernommen und mit einem Knickschutzbereich mit einer Breite von 3,00 m belegt.

Ausgleichsmaßnahme

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet einen vollkommen versiegelten Bereich im Zuge des Neubaus der geplanten baulichen Anlage und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor.

Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des entsprechenden Erlasses und geht über das geforderte Maß hinaus. Bei einer Totalversiegelung von ca. 1450 qm werden insgesamt 1000 qm einer ehemaligen Mähweide in eine Streuobstwiese umgewandelt, hierbei werden 10 einheimische und hochstämmige Obstbäume (1 Baum je 100 qm) gepflanzt werden. Die Fläche wird extensiv durch Schafe beweidet werden.

b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderweitigen Standorte oder Planungsmöglichkeiten, bei denen davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer sein könnten. Innenbereichsflächen stehen für die Planung nicht zur Verfügung, da das Vorhaben in unmittelbarer Nähe der bestehenden baulichen Anlagen entstehen soll.

5.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung

Die Überwachung der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörde.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Planung dient dem Bau eines Hauses für integratives Wohnen. Die Lebens und Arbeitsgemeinschaft der Hofgemeinschaft Weide- Hardebek ist ein Ort der gemeinsamen Entwicklung von Menschen mit unterschiedlichen Stärken und Schwächen. Die Hofgemeinschaft bietet diesen Menschen die Möglichkeit in den Gemeinschaften zu leben und bei der Bewirtschaftung der biologisch-dynamisch geführten Höfen eine verbindliche und verbindende Aufgabe zu finden. Die Hofgemeinschaft bewirtschaftet ca. 200 ha incl. einer umfangreichen Gemüsegärtnerei.

In diesem Gesamtkonzept soll auf dem Betriebsgelände ein Ersatzbau für das abgebrannte ehemalige Gemeinschaftshaus realisiert werden. Darüber hinaus werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Erweiterungsoptionen für die bestehenden baulichen Anlagen
Der Standort befindet sich innerhalb des baulichen genutzten Bereiches der Hofgemeinschaft, wodurch ein Ausufern in die freie Landschaft vermieden wird. Das Gemeinschaftshaus soll sich harmonisch in das bestehende Gebäudeensemble einfügen. Als Ausgleich der mit dem Vorhaben einhergehenden Versiegelung wird eine 1000 qm große Streuobstwiese realisiert.

6 Ver.- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Netz.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserreinigung erfolgt durch eine hofeigene Kläranlage –Tropfkörper- und anschließender Einleitung in einen Klärteich. Nicht belastetes Oberflächenwasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz. Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden

Abfallbeseitigung

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

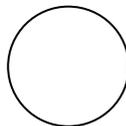
Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

Feuerlöscheinrichtung

Die Löschwasserversorgung wird in dem Plangebiet sichergestellt. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen in einer Entfernung von 50,00 oder mehr Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind in Anwendung der LBO Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 und gem. A6 zu 4.4.1 der o. g. DIN mit der Brandschutzdienststelle des Kreises abzustimmen.

Gemeinde Bimöhlen
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)