

Satzung der Gemeinde Fahrenkrug über den Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet “Südlich der Kreisstraße 102, Segeberger Straße 20 bis 60“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Plangebietes
- 3 Planungsanlass und Planungsziele
- 4 Planungsinhalte
- 5 Umweltbericht
- 6 Erschließung

SATZUNGSBESCHLUSS

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Fahrenkrug hat in ihrer Sitzung am 12.09.2013 beschlossen, für das Gebiet „Südlich der Kreisstraße 102, Segeberger Straße 20 bis 60“ den Bebauungsplan Nr. 19 aufzustellen. Mit der Planung soll der für diesen Straßenzug typische Bestand an überwiegend einzeiliger Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich gesichert werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVOBl Schl.-H. S.6).

Der Flächennutzungsplan vom 11.08.2005 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Der am 26.03.1997 festgestellte Landschaftsplan enthält eine Darstellung des Plangebietes als bebauter Bestand.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage am östlichen Ortsausgang, südlich der Segeberger Straße. Es umfasst die Grundstücke Segeberger Straße 20 bis 60 und hat eine Größe von ca. 2,8 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

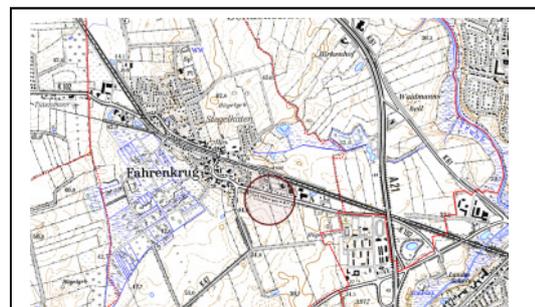


Abb. 1 Übersichtsplan

3 Planungsanlass und –ziele

Das Plangebiet ist bis auf das Grundstück Nr. 40 (hier wurde der Bestand zwecks Neubebauung kürzlich abgebrochen) vollständig mit Wohngebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen bebaut. Es handelt es sich um eine typische Nachkriegs-siedlung mit einer überwiegend einzeiligen Bebauung und großen Grundstücken mit Grundstückstiefen bis zu 80 m. Diese städtebauliche Situation soll durch den Bebauungsplan dauerhaft gesichert und geordnet werden. Eine weitere Verdichtung der Bebauung, etwa durch Teilung der Grundstücke und weitere Wohngebäude in zweiter Baureihe, wird nicht angestrebt, da das typische Bild des Straßenzuges erhalten bleiben soll. Die Wohnbebauung soll auch zukünftig kompakt, möglichst einzeilig entlang der Straße angeordnet bleiben.

Die südlich an das Baufenster angrenzenden Flächen sind bisher planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, weshalb eine Bebauung, auch mit weiteren Nebenanlagen, derzeit nicht zulässig ist. Durch die Überplanung des Gebietes werden die Grundstücke zu Innenbereichsflächen und es werden dann auch weitere Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne der Baunutzungsverordnung außerhalb des Baufensters zulässig, sofern diese der Hauptnutzung baulich und funktional untergeordnet sind. Der Umfang der zulässigen Anlagen insgesamt verändert sich damit nicht.

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angepasst an die Bebauung der näheren Umgebung, welche von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geprägt ist. Da eine solche gemischte Nutzung auch weiterhin ermöglicht werden soll, wird das Plangebiet als „Mischgebiet“ festgesetzt. Dies entspricht auch der Darstellung

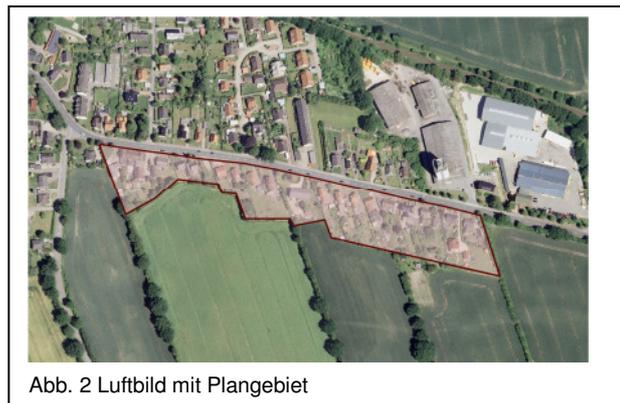


Abb. 2 Luftbild mit Plangebiet

des Flächennutzungsplanes, welche u.a. aus der vorhandenen Immissionssituation resultiert. Von den gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgenommen, da diese Nutzungen insbesondere aufgrund des von ihnen verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens im Hinblick auf die umliegende Bebauung als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung der überdurchschnittlich großen Grundstücke mit 0,3 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die hinsichtlich einer Wohnbebauung umfängliche Erweiterungen des Bestandes und auch im Hinblick auf gewerbliche Nutzungen eine gebietstypische bauliche Ausnutzung ermöglicht, ohne den Gebietscharakter zu beeinträchtigen.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m wird sichergestellt, dass neue Gebäude oder die Erweiterung vorhandener Gebäude nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild gewahrt bleibt.

4.2 Bauweise

Es werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da dies der prägenden Umgebung des Plangebietes entspricht und die zukünftige Bebauung sich damit harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung einfügen wird. Hausgruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht der typischen Baustruktur entsprechen und als Störkörper erscheinen würden.

4.3 Zahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 je Wohngebäude sichert den angestrebten Gebietscharakter und das dorftypische Erscheinungsbild.

5 Natur und Landschaft

5 Umweltbericht

5.1 Inhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird die städtebauliche Situation des Straßenzuges Segeberger Straße 20 bis 60 geordnet, um das typische Bild einer straßenseitigen, kompakten Wohnbebauung auf großen Grundstücken dauerhaft zu erhalten.

5.2 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.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Allgemein

Für die Bestandsaufnahme wurden keine aktuellen Kartierungen durchgeführt. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope wurde auf den Landschaftsplan der Gemeinde zurückgegriffen. Zusätzlich erfolgte die Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 2004, 2006, 2009 und 2013. Bei einer Ortsbesichtigung am 18.08.2014 wurden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status überprüft. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt auf der Basis einer Potenzialabschätzung.

Mensch

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

Das bis auf ein Grundstück vollständig bebaute Plangebiet besitzt bereits heute Wohn- und Erholungsfunktion für die Bewohner. Es ist Immissionen in Form von Lärm, Feinstaub und Schadstoffen von der Segeberger Straße ausgesetzt. Diese werden als gering und ortstypisch beurteilt, so dass von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen ausgegangen wird,

Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland in der Haupteinheit ostholsteinisches Hügel- und Seenland. Diese Jungmoränenlandschaft wurde durch die nacheiszeitlichen Ablagerungen der Weichseleiszeit geprägt. Es handelt sich um Geschiebemergel. Die Wasserdurchlässigkeit ist gering bis mittel; das Wasserhaltevermögen mittel bis hoch. Die Böden sind im Untergrund je nach Verwitterungszustand schwach basisch bis schwach sauer. Sie gelten als mittlere bis gute Ackerböden und sind von allgemeiner Bedeutung.

Wasser

Im und am Plangebiet sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der relativ schwachen Wasserdurchlässigkeit gering.

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. Das Plangebiet wird wohnbaulich und gärtnerisch genutzt. Durch die Kleinteiligkeit sind die Ein- und Ausstrahlungsbedingungen gegenüber dem Offenland verändert, die Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht sind geringer. Besondere Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet aufgrund der Nutzungen nicht.

Luft

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoff-, Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt. Das Plangebiet befindet sich im Immissionsbereich der Segeberger Straße (K 102) und ist daher mit Feinstäuben und Schadstoffen aus den Abgasen belastet. Unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung Süd bis Südwest wird die Luftqualität als mittel bis gut beurteilt.

Biotope

Das Plangebiet ist bis auf das Grundstück Nr. 40 vollständig bebaut und wird baulich und gärtnerisch genutzt. Neben den Wohngebäuden sind auf allen Grundstücken Garagen, Carports oder Nebenanlagen vorhanden. Die gärtnerische Nutzung beschränkt sich auf Ziergärten mit meist großflächigen Rasen. Die ursprüngliche Nutzung als Nebenerwerbssiedlung mit großzügigen Nutzgärten findet nicht mehr statt.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze, der südlichen Grundstücksgrenze Segeberger Str. 40, der Grenze zwischen Segeberger Str. 40 und 38, der südlichen Grundstücksgrenze Segeberger Str. 30 sowie der südlichen Grundstücksgrenze Segeberger Str. 22/34 verlaufen Knicks. Diese gehören zu den naturschutzrechtlich gem. §§ 30 BNatSchG und 21 LNatSchG besonders geschützten Biotopen.

Bedingt durch die relative Größe der Baugrundstücke ist der Anteil an sonstigen Gehölzen überdurchschnittlich hoch. Dabei handelt es sich überwiegend um Ziergehölze, jedoch gibt es auch eine Vielzahl heimischer Gehölzarten.

Die Knicks und alle übrigen Gehölzstrukturen sind naturschutzfachlich als wertvoll einzustufen.

Arten

Die wertgebenden Strukturen für geschützte Arten sind die im Plangebiet vorhandenen Knicks und Gehölze. Diese sind als Nahrungs- und Bruthabitat für gebüschbrütende Vogelarten gut geeignet.

Höhlenbrütende Vogelarten oder höhlenbewohnende Fledermausarten sind eher unwahrscheinlich, da die Gehölze nicht die entsprechende Stärke aufweisen. Dennoch können sie nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen von Haselmäusen ist eher unwahrscheinlich, da der Anteil an Haselsträuchern im Plangebiet sehr gering ist. Dennoch kann deren Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da es für Fahrenkrug Nachweise für deren Vorkommen gibt (mdl. Auskunft UNB Segeberg, Eckhard Wiemer, 13.05.2014).

Die Bedeutung des Plangebietes für geschützte Arten ist mittel.

Kultur- und Sachgüter

Im und am Plangebiet sind keine Sach- und Kulturgüter vorhanden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild beschreibt die natürliche Attraktivität einer Landschaft.

Es hat eine hohe Bedeutung, wenn Landschaftsbildeinheiten weitgehend der naturraumtypischen Eigenart entsprechen. Charakteristisch hierfür ist ein hoher Anteil natürlich wirkender Biototypen bzw. landschaftsprägender Oberflächenformen sowie historischer Kulturlandschaftselemente. Derartige wertgebende Elemente sind bis auf die wenigen natürlichen Grünstrukturen im und am Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild ist hier anthropogen überformt und von Bebauung geprägt. Das Plangebiet besitzt keine landschaftliche Attraktivität.

5.3.2 Entwicklungsprognose und Bewertung

Mensch

Durch die Bebauung des Plangebietes werden die Wohn-, Wohnumfeld und die Erholungsfunktion nicht verändert.

Boden, Wasser, Klima, Luft, nicht gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß Ziffer 2.1 des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 bereiten Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, keine Eingriffe vor. Durch den Bebauungsplan Nr. 19 werden keine Eingriffe ermöglicht, die nicht bereits erfolgt oder die nicht bereits heute zulässig sind.

Gesetzlich geschützte Biotope

Die gesetzlich geschützten Knicks sind durch die nachrichtliche Darstellung und die Festsetzung von Knickschutzstreifen fachgerecht geschützt. Eine Beseitigung oder Beeinträchtigung ist somit ausgeschlossen.

Arten

Es ist nicht auszuschließen, dass es bei der Errichtung weiterer Bauten im Plangebiet zu einem Verlust an Nahrungs- und Bruthabitaten kommen kann. Dieser wird als unerheblich für potenziell vorkommende geschützte Arten betrachtet, da er im Hinblick auf die Gesamtsituation nur einen geringfügigen Verlust an Habitatstrukturen verursacht.

Es wird kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand erfüllt.

Landschaftsbild

Da das Plangebiet bereits schon heute von Bebauung geprägt und durch Knicks und Gehölze stark eingegrünt ist, dürfte die zusätzliche Veränderung kaum raumwirksam und somit unbedeutend für das Landschaftsbild sein.

5.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Eingriffe vorbereitet, daher entsteht kein Kompensationserfordernis.

Durch die Festsetzung von Knickschutzstreifen und die Anpassung der Baugrenzen werden Anforderungen des Knickerlasses vom 11.06.2013 erfüllt und Beeinträchtigungen der Knicks vermieden.

Um Störungen oder Tötungen eventuell vorkommender geschützter Arten zu vermeiden, ist bei Gehölzrodungen die gesetzliche Schonfrist aus den §§ 39 (5) BNatSchG und 27a LNatSchG zu beachten. Danach dürfen Gehölze nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 14. März gerodet werden.

5.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele des Bauleitplanes bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

5.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur im Bereich der Segeberger Str. 20 bis 60

mit einer straßenseitigen Bebauung und großen gärtnerisch genutzten Grundstücken. Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, vorbereitet. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung (48 m³/h für mind. 2 Stunden) ist vorhanden. Die Entsorgung von Abwasser, Oberflächenwasser und Abfall ist gesichert. Änderungen werden nicht erforderlich.

7 Hinweise

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Gemeinde Fahrenkrug
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)