



Gemeinde Heidmoor

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Heidmoor

für das Gebiet

**„Östlich der Dorfstraße (K48), südlich des Moorweges, angrenzend
an die im Zusammenhang bebaute Ortslage“**

Begründung

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung der Planung

4. Inhalt des Bebauungsplanes

5. Ver- und Entsorgung

6. Hinweise

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Heidmoor hat in ihrer Sitzung am 10.12.2019 beschlossen, für das Gebiet „Östlich der Dorfstraße (K48), südlich des Moorweges, angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage“ den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 3 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan weniger als 10.000 qm überbaubare Grundfläche vorbereitet werden und er der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im direkten Anschluss an den vorhandenen Ortsrand dient, wird der Bebauungsplan in Anwendung des § 13 b BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Heidmoor verfügt über keinen Flächennutzungsplan, so dass es sich hier um einen genehmigungsbedürftigen selbständigen Bebauungsplan handelt.

Da der Standort des zukünftigen Bebauungsplanes zu einer Arrondierung der Ortslage und einem harmonischen und endgültigen südlichen Abschluss der Ortslage führt, ist ein Flächennutzungsplan nicht notwendig, um die städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und zu ordnen. Die Aufstellung weiterer Bebauungspläne bis zum Jahre 2030 nicht vorgesehen.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich an vorhandene Wohnbebauung anschließt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,0 ha.
Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

An das Plangebiet (derzeit landwirtschaftlich genutzt) grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des Plangebietes hinzunehmen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 sollen die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um ein neues Wohnbaugebiet zu realisieren.

Der Kreis Segeberg und damit auch die Gemeinde Heidmoor liegen im Planungsraum I, für den ein geltender Regionalplan aus dem Jahr 1998 besteht. Nach den Darstellungen des Regionalplans liegt die Gemeinde im Ordnungsraum Eine zentralörtliche Funktion ist der Gemeinde nicht zugewiesen. Bis zum Jahre 2033 besitzt die Gemeinde noch ein landesplanerisches Potential von 22 Wohneinheiten.

Der Planbereich ist aus naturschutzgesichtspunkten für eine an den Ortsrand angegliederte Bebauung geeignet. Dies gilt auch aus städtebaulichen Gründen.

Seit der baulichen Realisierung des Bebauungsplanes Nr.2 1. Änderung und Ergänzung aus dem Jahr 2011 (mit 6 Bauplätzen) wurden seitens der Gemeinde keine Bauflächen, zu Gunsten einer Wohnbebauung, mehr ausgewiesen. Mit Ausnahme der vorhandenen Baulücken stehen daher seit längerer Zeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Aus diesen Gründen ist seit 2010 lediglich ein Anstieg der Wohneinheiten um 10; auf insgesamt 147 (Stand 31.12.2017) zu verzeichnen. Der Anstieg der Wohneinheiten basiert ausnahmslos durch die Bebauung der durch den Bebauungsplan Nr. 2, in der Form der ersten Ergänzung vorbereiteten Baugrundstücke und in einem sehr geringen Ausmaß durch Verdichtung innerhalb des Innenbereiches.

Die auf den privaten Grundstücken aktuell vorhandenen Baulücken wurden durch die Gemeinde ermittelt. Insgesamt steht innerhalb des Gemeindegebietes lediglich 1 Baulücke zur Verfügung. Diese niedrige Anzahl basiert auf der Tatsache, dass aufgrund der fehlenden Angebotserweiterung durch vorbereitende Bauleitplanung auf das bestehende Innenbereichspotential zurückgegriffen wurde. Diese Entwicklung ist städtebaulich erwünscht und wurde durch die Gemeinde vorangetrieben. Die bestehende Baulücke steht aktuell nicht zur Verfügung, dies in Verbindung mit der Tatsache, dass nach wie vor ein Ersatz- und Nachholbedarf besteht, hat die Gemeinde dazu veranlasst, einen weiteren Bebauungsplan als Angebotserweiterung aufzustellen. Die Baulückenerfassung wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Bei der Gemeinde Heidmoor handelt es sich um eine dörflich geprägte Gemeinde, mit einer der Gemeindegröße angepassten intakten dörflichen Infrastruktur. Dies beinhaltet das Vorhandensein eines Feuerwehrgerätehauses, eines Dorfhauses und einer gut ausgestatteten Sportanlage. Die verkehrliche Anbindung zu den beiden nächstgelegenen zentralen Orten (Bad Bramstedt und Kaltenkirchen) ist als gut zu bezeichnen. Darüber hinaus besticht Heidmoor durch seine landschaftliche Attraktivität.

Die Gemeinde hat mit der Ausweisung von Neubauland gewartet, bis die vorhandenen Baulücken weitestgehend bebaut waren.

Dem Bürgermeister liegen bereits zum jetzigen Zeitpunkt 20 Anfragen ausschließlich aus der Gemeinde selbst vor (Ersatz- und Nachholbedarf), die bereits seit mehreren Jahren nicht befriedigt werden können.

Die Realisierung des Baugebiets, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet ist kurzfristig, in einem Bauabschnitt vorgesehen.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines im Regionalplan liegenden regionalen Grünzuges. Betroffen hiervon ist im Übrigen der gesamte bebaute Hauptortsteil. Regionale Grünzüge dienen dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume. Sie dienen dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen, der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten, dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes sowie der Freiraumerholung.

Der gewählte Standort ist durch seine Nutzung intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne gliedernde Gehölzstrukturen zumindest in seiner Funktion als wertvoller Lebensraum stark eingeschränkt. Darüber hinaus ist er durch gegenüberliegende Bebauung und ein im Norden anschließende Bebauung gekennzeichnet, so dass insgesamt bereits eine siedlungsaktive Prägung für den gewählten Standort vorliegt. Wertvolle Landschaftsbestandteile, wie sie im Rest des regionalen Grünzuges durchweg prägend vorkommen (hier sind insbesondere die weitgehend unzersiedelte Landschaft mit vielen Waldbestandteilen zu nennen) werden durch die Planung nicht berührt. Durch die geplante landschaftliche Abgrenzung mit einer massiven Knickneuanpflanzung wird das Landschaftsbild stark aufgewertet ein in sich geschlossener Hauptsiedlungskörper geschaffen.

Aus den genannten Gründen wird der regionale Grünzug durch die vorliegende Planung nicht in einem entscheidenden Maße beeinträchtigt. Bereiche die diesen prägen werden durch die Planung nicht berührt.

Die Ziele der vorliegenden Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von ca. 16 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angepasst an die Bebauung der näheren Umgebung, insbesondere an die östlich gelegene Wohnbebauung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsform auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im Plangebiet werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe und die angestrebte Wohnqualität zum einen als nicht realistisch und zum anderen als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die eine zeitgemäße und ortsbildtypischen Bebauung ermöglicht und mit der die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können. Gleichzeitig begrenzt sie die Bebaubarkeit aber auch auf eine Weise, die ein flächensparendes Bebauen erfordert. Darüber hinaus werden aber auch ausreichend große Freiflächen in Form von Hausgärten planerisch vorbereitet.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m in eingeschossiger Bauweise wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das typische Ortsbild im Übergang zur freien Landschaft gewahrt bleibt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Es werden ausschließlich Einzelhäuser in offener und eingeschossiger Bauweise zugelassen. Dies entspricht der prägenden Umgebung des Plangebietes und trägt dazu bei, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung einfügen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

In jüngerer Vergangenheit ist es in einigen Straßen im Ort dazu gekommen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken nicht ausreichten und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden mussten. Einige der Wohnstraßen sind für heutige Verhältnisse schmal bemessen und besitzen auch keinen Gehweg. Es kam gelegentlich zu Behinderungen bei der Durchfahrt, und die Durch-

fahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst schien nicht immer gesichert. An der Straße abgestellte Fahrzeuge verändern zudem das Ortsbild vielerorts negativ und besitzen ein gewichtiges Gefährdungspotenzial für spielende Kinder. Um dieser Problematik vorzubeugen, werden für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Übernommen wird auch die Anbauverbotszone zu Gunsten der westlich gelegenen Kreisstraße.

4.3 Zahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt von Einzelhäusern auf zeitgemäß großen Grundstücken. Um die Bebauung in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen und zur Anpassung an die dorftypischen Grundstücksgrößen in der näheren Umgebung, erscheint eine der Situation angemessene Begrenzung der Ausnutzung der Grundstücke geboten. Zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² für ein Einzelhaus festgesetzt.

Die Festsetzung, dass je 800 m² Grundfläche maximal eine Wohneinheit zulässig ist, entspricht den gegebenen städtebaulichen Situation in der Gemeinde Heidmoor. Die Festsetzung trägt auch dazu bei, die Zahl der Kraftfahrzeuge zu begrenzen und die Wohnumfeldqualität bestehender Bebauung nicht unangemessen zu belasten.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft strahlen und im Konflikt zur benachbarten Wohnbebauung stehen. Dabei werden zukünftige Bauherren in ihren Gestaltungsmöglichkeiten trotzdem nicht unangemessen eingeschränkt. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich am des benachbarten Plangebietes.

Aus nachbarschützender Sicht sind insbesondere die Festsetzungen hinsichtlich der Traufhöhe, der Dachgestaltung und hinsichtlich der „Staffelgeschosse“ von entscheidender Bedeutung.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum dauerhaften Schutz des im Süden an das Plangebiet anschließenden Knick wird ein 5,00 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Dieser ist dauerhaft von baulichen Anlagen jeglicher Art frei zu halten.

Als östliche Abgrenzung des Baugebietes wird eine bis zu 10,00 m breite Wildblumenwiese festgesetzt. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.

4.6 Regenrückhaltung

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrswege soll gem. dem tiefbaulichen Konzept zu erstellenden Mulden – angebunden an die Erschließungsstraße – zugeführt und dort versickert werden. Das Oberflächenwasser der einzelnen Grundstücke soll vor Ort erfolgen. Hierbei ist eine Muldenversickerung anzustreben.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch zweifache Anbindung an die Dorfstraße. Die neu zu realisierende Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt im Mischprinzip, mit einer Gesamtausbaubreite von 6,50 m, ausgebaut werden. Die Verkehrsberuhigung soll durch das vorgesehene Mischprinzip (keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn), Pflasterwechsel und Aufpflasterungen erreicht werden.

Die Erschließung ist so angelegt, dass auch der mittelfristig vorgesehene 2. Bauabschnitt mit erschlossen werden kann. Im Bereich der Erschließungsstraße ist eine 3,50 m breite Mulde angeordnet, die der Versickerung des Oberflächenwassers dient.

Die verkehrliche Erschließung ist so angelegt, dass eine eventuelle Erweiterung des Baugebietes nicht ausgeschlossen ist.

5 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Brokstedt.

Abwasserbeseitigung

Erfolgt über die Einleitung in das bestehende Leitungsnetz.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken direkt zu versichern. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu orientieren. Die flächenhafte Versickerung (Sickermulden / Sickerflächen) über die belebte Bodenzone ist der Rigolen- oder Schachtversickerung vorzuziehen. Hofflächenwasser sowie Niederschlagswasser von kupfer- und zinkgedeckten Dachflächen ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden/ Sickerflächen zu versickern. Bei der Nutzung einer unterirdischen Versickerungsanlage ist ab einer befestigten Fläche von 300m² eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg einzuholen. Unterirdische Versickerungsanlagen mit einer angeschlossenen befestigten Fläche <300 m² sind gemäß Landeswassergesetz §13 anzeigepflichtig.

Die Hof- und Zufahrtsflächen sind mit einem dauerhaft wasserdurchlässigem Aufbau (Rasengittersteine, sickerfähiges Pflaster etc.) herzustellen. Niederschlagswasser welches nicht über den wasserdurchlässigen Aufbau direkt versickern kann ist seitlich über eine Sickermulde oder Sickerfläche zu abzuleiten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der SH Netz AG.

Abfallbeseitigung

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

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluss des Baugebietes an das Netz der SH Netz AG ist möglich.

Löschwasserversorgung

Die Bemessung der ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel erfolgen und wird umgesetzt.

Die Löschwasserversorgung wird mit geeigneten Entnahmestellen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung) sichergestellt. Neben dem Trinkwassernetz befindet sich ein Hydrant im Birkenweg, der für die Löschwasserversorgung bereitsteht.

6 Hinweise

6.1 Archäologischer Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.2 Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

6.3 Klimaschutz

Im Hinblick auf den Klimaschutz wird auf den kostenlosen „Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen „(2017) des Deutschen Instituts für Urbanistik hingewiesen. Der Ratgeber ist online verfügbar.

6.4 Geothermie

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von Erdwärme zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Darüber hinaus befindet sich in der Nähe des Plangebietes eine Trinkwasserbrunnen. Einschränkungen zur Nutzung von Geothermie könnten möglich werden.

6.5 Grundwasserschutz

Sollte bei Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung nötig sein, so ist eine entsprechende Erlaubnis rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Schichten- und Stauwasser wird wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet.

Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass verhältnismäßige technische Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserzustroms einzuplanen sind, um die Umweltauswirkungen durch die Wasserhaltungsmaßnahme auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

Gemeinde Heidmoor

Karl Mehl

20.01.2022

(Der Bürgermeister)

