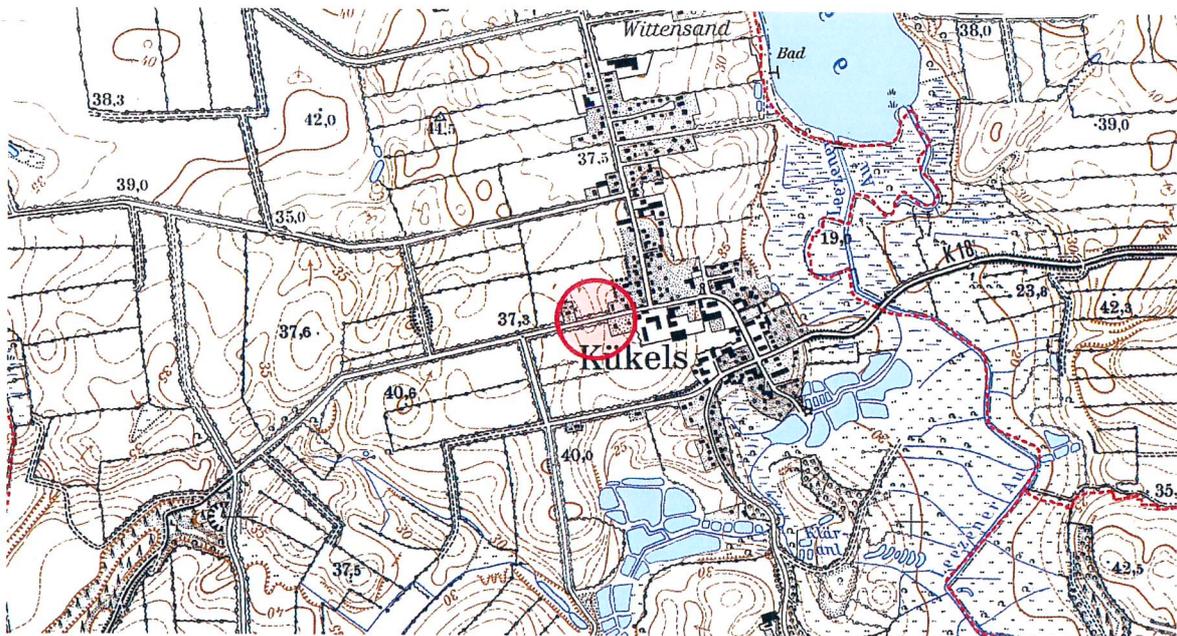


**Satzung der
Gemeinde Kükels
über den Bebauungsplan Nr. 3
für das Gebiet
“Nördlich und südlich Fredesdorfer Weg“**

Begründung



Inhalt

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

4.4 Gestalterische Festsetzungen

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

5 Eingriffe, Biotopschutz, Artenschutz

6 Verkehrlich Erschließung

7 Ver- und Entsorgung

8 Hinweise

Anlagen:

Bericht zur Baugrunderkundung und allg. Beurteilung der Baugrundverhältnisse und der Sickerfähigkeit, Fläche nördl. Fredesdorfer Weg, Geol. Büro Thomas Voß, 24.03.2017

Bericht zur Baugrunderkundung und allg. Beurteilung der Baugrundverhältnisse und der Sickerfähigkeit, Fläche südl. Fredesdorfer Weg, Geol. Büro Thomas Voß, 31.03.2017

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Kükels hat in ihrer Sitzung am 13.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Nördlich und südlich Fredesdorfer Weg" beschlossen. Mit dieser Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet und gesichert.

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird als selbständiger Bebauungsplan aufgestellt.

Die Gemeinde verfügt über keinen Landschaftsplan. Die Schaffung von 10 an die Ortschaft angrenzenden Bauplätzen begründet nicht das Erfordernis einer gemeindefweiten Regelung der Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes. Die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist nicht erforderlich.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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) 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).

Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

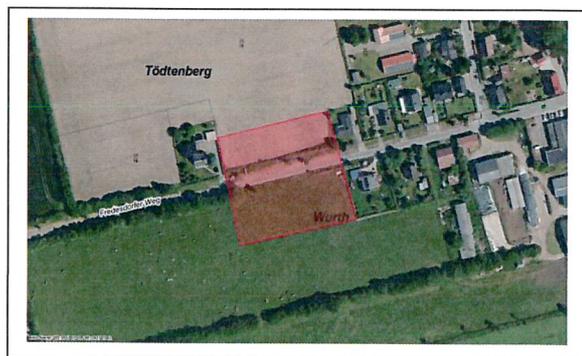
Zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich wurde zur Vorbereitung auf die Bauleitplanung eine Baulückenerfassung für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt. Diese Baulückenerfassung, Stand November 2016, liegt der Begründung des Bebauungsplanes an. Von den ermittelten Baulücken stehen kurzfristig maximal 7 zur Verfügung.

Nach dem Regionalplan für den (damaligen) Planungsraum I von 1998 liegt die Gemeinde Kükels im ländlichen Raum und besitzt keine zentralörtlichen Funktionen. Die

ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Die landesplanerisch festgelegte Obergrenze für die Wohnungsentwicklung der nicht zentralörtlich eingestuftten Gemeinden im Zeitraum 2010 bis 2025 liegt bei 10 % des Wohnungsbestandes vom 31.12.2009. Unter Berücksichtigung der Baufertigstellungen der abgelaufenen Jahre verbleibt ein Entwicklungsspielraum von bis zu 15 Wohnungen für den Zeitraum 2015-2025.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich und südlich des Fredesdorfer Weges am Ortsausgang Richtung Fredesdorf. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 11/15 und 12/7, beide Flur 4 in der Gemarkung Kükels. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,82 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



An das am Ortsrand gelegene Wohngebiet 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 geringen Ausdehnung der Ortslage und seiner Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des neuen Wohngebietes 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

Als Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktionen hat sich Kükels in den letzten 15 Jahren wie auch zuvor kontinuierlich entwickelt. Im Durchschnitt der letzten 10 Jahre wurden in der Gemeinde jährlich 0,9 Wohnungen errichtet. In den vergangenen Jahren hat es immer wieder Nachfragen nach größeren Baugrundstücken für Einzelhäuser gegeben. Vielfach waren es Kinder von Ortsansässigen oder

ehemalige Ortsansässige, aber auch Ortsfremde, die die dörfliche Struktur und die landschaftlich attraktive Umgebung schätzen. Die innerhalb der Innenbereichssatzung vom 23.10.1979 liegenden Baulücken waren bisher überwiegend nicht verfügbar, so dass sich für die Gemeinde die Notwendigkeit eines bauleitplanerischen Tätigwerdens ergab, um Bauflächen vorzuhalten und anbieten zu können.

Mit der Planung werden bis zu 10 großzügig geschnittene Grundstücke planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet, womit ein Teil des vorhandenen Bedarfs gedeckt werden kann.

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angelehnt an die Bebauung der näheren Umgebung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsformen in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden sind und eine solche Nutzung auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Neben einer Wohnnutzung sind auch Nutzungen zugelassen wie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Mit dieser Nutzungsmöglichkeit sollen auch Bedarfe abgedeckt werden, die über das Wohnen hinausgehen. Schank- und Speisewirtschaften hingegen werden ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungsformen werden insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Dies erlaubt bei großzügig geschnittenen Grundstücken eine Grundstücksausnutzung, die auch eine altengerechte, oft eingeschossige und verhältnismäßig flächige Bebauung ermöglicht und mit der auch die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene ortstypische Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild hier im Übergang zur freien Landschaft gewahrt bleibt.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, da dies der prägenden Umgebung des Plangebietes und allgemein der Ortstypik von Kükels entspricht. Damit fügt sich die zukünftige Bebauung harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung ein. Hausgruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht der typisch dörflichen Baustruktur entsprechen und als Störkörper erscheinen würden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht und dem Naturschutzrecht 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

4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es gibt in der Gemeinde zwar auch einige kleinere Grundstücke, vorrangig wird die Ortschaft jedoch von Einzelhäusern auf größeren Grundstücken geprägt. Um die zukünftigen Grundstücke des Plangebietes an diese Gegebenheit anzupassen und um an der Grenze zur freien Landschaft einen lockeren Übergang zu sichern, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus nördlich des Fredesdorfer Weges beträgt 750 m², für ein Einzelhaus südlich des Fredesdorfer Weges 800 m².

Zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte wird die maximale Anzahl von Wohnungen auf den Grundstücken begrenzt, um die Intensität einer Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports auf ein ortsangepasstes, vertragliches Maß zu begrenzen. Je Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig.

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. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand der benachbarten Bebauung und auch an den Farben der freien Landschaft.

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

Zur Vermeidung von Funktionsverlusten der straßenbegleitenden Knicks wird ein Knickschutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher – auch baugenehmigungsfreier – Bebauung, Versiegelung oder Abgrabung freizuhalten ist.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Bodens und des Wasserhaushaltes wird die Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt und die Vollversiegelung befestigter Flächen ausgeschlossen.

5 Eingriffe, Biotopschutz, Artenschutz

Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ eine Neuversiegelung von bis zu 3.000 m² möglich und die bauliche Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich hinein würde das Landschaftsbild verändern. Diese Beeinträchtigungen (Eingriffe) gelten gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig, weshalb auf eine detaillierte Bilanzierung verzichtet wird. Eine Kompensation für diese Beeinträchtigungen ist nicht erforderlich.

Beidseitig des Fredesdorfer Weges verläuft ein Knick, der nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen gehört. Sowohl auf der Nordseite als auch auf der Südseite ist jeweils eine Zufahrt von ca. 5 m Breite vorhanden. Die Knicks werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und über einen 5 m breiten Knickschutzstreifen, der von Bebauung, Versiegelung und Abgrabung freizuhalten ist, gesichert.

Die Knicks im Plangebiet sind mäßig ausgeprägt und von verminderter ökologischer Bedeutung. Die Wälle sind gut ausgeprägt, der Bewuchs jedoch eher spärlich. Überhälter i.S. des Knickerlasses sind nicht vorhanden. Für die Umsetzung der Planung müssen rechnerisch 40 m Knick gerodet werden. Die lt. Knickerlass erforderliche Kompensation für die Knickrodungen berechnet sich wie folgt:

Abschnitt nördlich Fredesdorfer Weg

Bedarf: 10 m Ackerzufahrt
 12 m (4 x 3 m) Grundstückszufahrten
 22 m
 abzgl. 5 m vorhandene Ackerzufahrt
 17 m Neurodungen

Ausgleich/Ersatz im Verhältnis 1:2 ergibt einen Kompensationsbedarf von 34 m Knickneuanlage.

Abschnitt südlich Fredesdorfer Weg

Bedarf: 18 m (6 x 3 m) Grundstückszufahrten
abzgl. 5 m vorhandene Ackerzufahrt
13 m Neurodungen

Ausgleich/Ersatz im Verhältnis 1:2 ergibt einen Kompensationsbedarf von 26 m Knickneuanlage.

Insgesamt werden **60 m Knickneuanlage als Kompensation** für die entfernten Knicklängen erforderlich. Diese werden wie folgt erbracht:

Anlage eines 95 m langen Knicks auf dem Flurstück 60/1, Flur 5 in der Gemarkung Kükels. Der Knick dient als Abschirmung des südlich gelegenen Feuchtbiotops. Für die rechnerisch überzähligen 35 m Knickneuanlage besteht die Möglichkeit, bei der unteren Naturschutzbehörde einen Antrag auf Anerkennung als Ökokontomaßnahme zu stellen. Dies erfolgt in einem gesonderten Antragsverfahren unabhängig von der Bauleitplanung.



Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen im Plangebiet sind die vorhandenen Knicks entlang der Straße.

Der Gehölzbewuchs ist Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf den Habitatverlust mit einem Ausweichen auf

die Nachbargrundstücke reagieren werden. Sofern es bei der Errichtung von Bauvorhaben zu einer Beseitigung von Grünstrukturen kommen sollte, ist über eine Bauzeitenregelung sicherzustellen, dass es nicht zu Tötungen einzelner Individuen kommt. Zur Vermeidung von Tötungen sind alle Knickrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. durchzuführen.

Vorkommen höhlenbrütender Vogel- und Fledermausarten sind im Gebiet unwahrscheinlich, da es keine Überhälter mit Stammdurchmessern über 15 cm gibt. Bodenbrüter werden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen.

Ein Vorkommen von Haselmäusen kann aufgrund fehlender Nahrungsquellen nahezu ausgeschlossen werden. In den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank sind keine Vorkommen nachgewiesen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass bei Beachtung der beschriebenen Vorgehensweise die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an den Fredesdorfer Weg. Die Grundstücke erhalten direkte Zufahrten zur Straße. Nördlich des Fredesdorfer Weges ist eine 10 m breite Zufahrt zur angrenzenden Ackerfläche vorgesehen.

Über die Buslinien 7530, 7540 und 7551 ist die Ortschaft an den ÖPNV angeschlossen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserbrunnen der Wassergenossenschaft eG Kükels.

Zur Klärung der Sickerfähigkeit des Bodens wurden 2 Baugrundgutachten in Auftrag gegeben, beide liegen der Begründung als Anlage an. Der Boden im Plangebiet ist nur bedingt sickerfähig, da versickerungsfähige Sande mit Geschiebelehm überdeckt sind. Eine Versickerung des Dachflächenwassers über tiefe Rigolen oder Schächte ist jedoch grundsätzlich möglich und wird daher verpflichtend festgesetzt.

Das Plangebiet wird an das vorhandene Mischkanalnetz angeschlossen. Leitungen und Kläranlage besitzen ausreichende Kapazitäten, die zusätzlichen Mengen aufzunehmen, sind dann physikalisch und nominell an ihrer Leistungsgrenze.

Gemäß § 2 des Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Die im Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. angegebene Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden stellt den Grundschutz für das Plangebiet dar. Die Löschwasserversorgung ist über 2 Hydranten westlich und östlich des Plangebietes im Fredesdorfer Weg gesichert (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung).

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie nach Damsdorf/Tensfeld.

8 Hinweise

8.1 Archäologischer Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. 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.

8.2 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

8.3 Naturschutz

Die naturschutzrechtlichen Genehmigungen für die Knickrodungen sind rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

8.4 Brandschutz

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst müssen Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

Gemeinde Kükels
Der Bürgermeister

Kükels, den *11.07.2018*



H. Schlichter
(Bürgermeister)