

B e g r ü n d u n g

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.1

**der Gemeinde Seedorf
-Ortsteil Schlamersdorf-
Kreis Segeberg**

für das Gebiet

„Up´n Pott, Flurstück 120/7, Flur 4“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Gestalterische Festsetzungen
- Verkehrsflächen
- Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

5. Immissionsschutz

6. Ver- und Entsorgung

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Kosten

9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.1

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seedorf hat am 02.02.2004 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 gefasst.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, in dem der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt ist, befindet sich zur Zeit in Aufstellung, wobei das formelle Beteiligungsverfahren bereits abgeschlossen ist.

Es handelt sich somit um ein Parallelverfahren in Anwendung des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zulässig, für die nach der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchzuführen wäre.

Der Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im Norden der Ortslage Schlamersdorf und wird begrenzt:

im Westen durch das Gelände der Grundschule,

im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen und

im Süden durch Wohnbebauung .

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,40 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinde Seedorf fehlen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um diesen Bedarf zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen. Das Plangebiet schließt an bereits vorhandene Bebauung an und führt im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Schulgelände und der bestehenden nördlichen landschaftlichen Abgrenzung (Knick) zu einer sinnvollen Arrondierung der Ortsrandlage. Die beabsichtigte Ergänzung der Ortslage bietet sich hier an, da eine vorhandene Erschließungsstraße sowie bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt werden können. Die vorhandene städtebauliche Situation kann durch die geplante Bebauung sinnvoll ergänzt werden

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sollen vier Baugrundstücke einer Wohnhausbebauung zugeführt werden. Da sich die Fläche im gemeindlichen Besitz befindet, ist sichergestellt, dass die Baugrundstücke an ortsansässige Bauwillige vergeben werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplätzen für den örtlichen Bedarf,
- Vermeidung einer massiven Bebauung im unmittelbaren Grenzbereich zur freien Landschaft,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die geplante Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Seedorf handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten, zur Zeit als Dauergrünland (Pferdeweide) genutzten Bereich. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung ist kurzfristig vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der benachbarten Baustruktur, in Verbindung mit den von der Gemeinde verfolgten Planungszielen, wird der Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.1 und 1.2 werden einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen bzw. allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Einschränkung erfolgt mit dem Ziel eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls in Fortsetzung der nördlich vorhandenen Wohnbebauung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Die Festlegung einer Obergrenze für die Gebäudehöhe wird insbesondere wegen der Ortsrandlage der Grundstücke für erforderlich gehalten.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten für den einzelnen Bauherrn bieten. Die Bebauung soll mit Einzelhäusern erfolgen, wobei zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung Mindestgrundstücksgößen festgelegt werden. Aus dem gleichen Grunde wurde auch eine Grundflächenzahl von 0,25 und die Beschränkung der Wohneinheiten auf eine pro Wohngebäude festgesetzt. Zur Realisierung von evtl. notwendigen Einliegerwohnungen ist ausnahmsweise auch eine 2. Wohneinheit zulässig, wenn ihre Wohnfläche nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung umfasst.

Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden detaillierte textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten, um eine gestalterische Anpassung des Neubaugebietes an die vorhandenen ausgeprägten gestalterischen Strukturen der Ortslage sicherzustellen. Im Einzelnen handelt es sich gem.

§ 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um Festsetzungen hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung.

Die Festsetzungen sind dem Teil B Text unter Ziffer 5 zu entnehmen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über ein an die bereits bestehende Strasse „Up n Pott“ anzuwendendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verkehrlich erschlossen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Darüberhinaus wird die bereits bestehende Erschließung zum Brunnen planerisch sichergestellt. In östlicher Richtung wird die planerische Option an eine eventuelle östliche Erweiterung des Baugebietes durch die vorsorgliche Festsetzung einer Verkehrsfläche offen gehalten.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Ziffer 5 BauGB nur Flächen in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehenden Bedarf erforderlich ist.

Da jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen.

Bestand

Das Plangebiet wird zur Zeit als Grünland (Pferdeweide) genutzt. Bis auf die im Westen und Norden des Plangebietes vorhandene knickartige Bepflanzung befindet sich auf der beplanten Fläche kein Gehölzbewuchs.

Ortsbildprägende Einzelbäume sind nicht vorhanden. Insgesamt sind mit Ausnahme den das Plangebiet in Westen und Osten begrenzenden Knicks keine besonders schützenswerten Lebensräume oder Biotope zu verzeichnen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Erholungswert (Ortsranderholung) besitzt das Plangebiet aufgrund der bestehenden anthropogenen Einflüsse (Bebauung und Schulgelände) eine geringe Qualität. Darüberhinaus besteht durch die bestehende Eingrünung des Plangebietes eine klare Abgrenzung zur freien Landschaft. Klimatisch sind durch die ebene Geländesituation homogene Gegebenheiten anzutreffen. Als Bodenart liegt Sand/lehmiger Sand vor.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Gemeinde Seedorf liegt im Bereich der atlantisch geprägten Großwetterlage. Informationen über Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor. Luftbelastungen sind aufgrund des dünnbesiedelten Siedlungsraumes in Verbindung mit der Hauptwindrichtung nicht zu erwarten.

Kleinklimatisch positiv wirkt insbesondere der am westlichen und nördlichen Rand des Planungsraumes vorhandene Knick durch Pufferung von Windgeschwindigkeiten und Temperaturextremen, Staubbindung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

Grünland

Der Eingriffsbereich besteht aus dem Biotoptyp "mesophiles" Grünland. Die Nutzung ist intensiv.

Das intensiv beweidete Grünland (Pferdeweide) setzt sich hier aus nur wenigen fraßverträglichen Grasarten (z.B. Wiesen-Rispengras, Quecke u.a.) zusammen. Als Krautarten kommen u.a. Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß und Beifuß vor.

Die Grünlandfläche ist aufgrund der intensiven Nutzung und der relativ gleichförmigen und artenarmen Vegetationsdecke ökologisch weniger wertvoll.

Knicks

An der West- und Nordgrenze des Planungsraumes verlaufen Knicks aus Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Eiche und Schlehe.

Die vorhandenen Knicks gehören zu den gesetzlich geschützten Lebensräumen (§15 b LNatSchG). Die Beseitigung von Knicks ist verboten. Das gleiche gilt für alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen können.

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

Eingriff

Bei Realisierung des Bebauungsplanes sind hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen mit Ausnahme der betroffenen Knicks nicht betroffen. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch den Bebauungsplan ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Seedorf als extensives Dauergrünland dargestellt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seedorf allerdings keine Bedenken gegen die Baulandflächendar-

stellung des Plangeltungsbereiches hervorgebracht, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass gegen das Baugebiet keine Bedenken bestehen.

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

- der Bodenversiegelung (Erschließung, Betriebsgebäude, Lagerplätze und Stellplätze)
- von Emissionen (Hausbrand , Kfz. Verkehr)
- von Abwässern
- Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere durch die bauliche Ausweitung der Ortslage in die freie Landschaft.
- Beeinträchtigung der Knicks durch heranrückende Bebauung
- Verbrauch von Lebensraum

Im Hinblick auf den Boden ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Maximal mögliche Bebauung	3850 x 0,375 (0,25+50 %)	= 1.440qm
Erschließung		= <u>150 qm</u>
Summe		= 1.590qm

Das heißt, dass durch den Bebauungsplan die Bodenfunktion auf maximal 0,159 ha ausgesetzt wird.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

Vermeidungsmaßnahmen

- a) Durch die Bebauung einer bereits landschaftlich eingebundenen Freifläche wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.
- c) Es wird textlich festgesetzt, dass Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die vorhandenen Gehölzbestände werden als zu erhalten festgesetzt.
- d) Eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers hat vor Ort zu erfolgen.

e) Zwischen Knick und Baugrenze wird ein 3,00 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Hier sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Die Pflege des Knickes und des Knickschutzstreifens obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der großzügigen Grundstückseinteilung ist es möglich, den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Baugebietes sicherzustellen. Im Einzelnen handelt es sich hier um folgende Maßnahmen:

Als östliche, nördliche und westliche Abgrenzung des Baugebietes wird eine 3,00 m breite Heckenanpflanzung festgesetzt.

Sie ist zweireihig mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,0 m mit Arten des Schlehen- Hasel Knicks zu bepflanzen.

Durch diese Maßnahme wird zum einen eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes sichergestellt und zum anderen der bestehende östliche und nördliche Knick in seiner ökologischen Funktion gestärkt.

Darüberhinaus wird im Bereich des bestehenden und durch die Planung verstärkten Knicks ein Knickschutzstreifen festgesetzt.

Abschließende Bilanz

Wasser

Ein Ausgleich des Eingriffes ist erreicht, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sowie des normal und stark verschmutzten Niederschlagwassers sichergestellt ist. Zusätzlich ist die Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagwassers von den Dächern anzustreben.

Unter Gewährleistung der ersten beiden Punkte ist ein Ausgleich der vorhaben bezogenen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erreicht.

Landschaftsbild

Durch die harmonische und landschaftsgerechte Verstärkung der ohnehin schon vorhandenen landschaftlichen Einbindung des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild erheblich minimiert.

Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde auch eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Boden

Insgesamt steht der Versiegelung durch die maximal mögliche Bebauung im Außenbereich incl. notwendiger Erschließung von ca.1590 qm eine Ausgleichsfläche von 680 qm (Heckenanpflanzung) gegenüber, wodurch in Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli 1998 der notwendige Ausgleich erbracht ist. Dies unter Berücksichtigung der Tatsache , dass für notwendige Zuwegungen und Stellflächen ein wasserdurchlässiger Bodenbelag und darüberhinaus ein Knickschutzstreifen festgesetzt wurde .

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Auf der benachbarten westlichen Fläche befindet sich der Schulsportplatz der Grundschule, der nur für schulische Zwecke und während der Schulstunden genutzt wird.

Gelegentlich ca. 3 – 4 mal pro Jahr wird der Sportplatz auch an Wochenenden für Fußballspiele genutzt, z. B. durch den TUS Garbek. Dies ist nicht allgemein üblich, sondern nur der Ausnahmefall.

Wettkämpfe mit Lautsprecherdurchsagen, an- und abfließender Verkehr, lautes Rufen, Applaus usw. kommen nicht vor Es findet auch kein Trainingsbetrieb statt.

Einmal pro Jahr wird ein Kinderfest gefeiert.

Bei all diesen Ereignissen handelt es sich um Veranstaltungen, die nicht häufiger als 10x pro Jahr vorkommen. Diese so genannten seltenen Ereignisse sind hinnehmbar. Am Nachmittag finden sich hier Kinder zum freien Spielen. Sie spielen Fußball, Basketball und anderes. Dieses freie Spielen ist sozialadäquat und damit hinnehmbar.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Kinderspielplätze und Bolzplätze zulässig.

In der Vergangenheit hat es nie Schwierigkeiten mit angrenzenden Bewohnern gegeben. Beschwerden liegen der Gemeinde nicht vor. Immissionskonflikte sind bislang nicht aufgetreten und auch zukünftig nicht zu erwarten.

Aus diesem Grunde erfolgt keine vertiefende Untersuchung. Es verbleibt bei den bestehenden Festsetzungen.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch die sich im Südwesten des Plangeltungsbereiches befindliche Wasserversorgungsanlage.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zu den Klärteichen in Seedorf.

Oberflächenentwässerung

Wenn möglich sollte das nicht belastete Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Da eine Mischwasserkanalisation besteht, ist auch ein Einbringen des gesamten Oberflächenwassers in das vorhandene Netz möglich. **Stromversor-**

gung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EON Hanse

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg. Die Rest- und Bioabfallbehälter müssen am Abfuhrtag, wegen der fehlenden Wendemöglichkeit im Baugebiet, in den Bereich der südlich liegenden Wendeanlage bereitgestellt werden.

Feuerlöscheinrichtung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt.

Die Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 auszuführen und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Die Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen und gem. Pkt. A 6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle, Kreis Segeberg, abzustimmen.

7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Der Planbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig werden.

8. Kosten

Die anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden auf die Anlieger umgelegt.

9. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Gemeinde Seedorf

Bürgermeister)