

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3

der Gemeinde Seedorf,

Kreis Segeberg,

für das Gebiet "Schulbusch"

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Seedorf, Kreis Segeberg,
für das Gebiet "Schulbusch"

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seedorf hat in ihrer Sitzung am 29.11.1993 beschlossen, für das Gebiet "Schulbusch" den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen. Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Planungsamt des Kreises Segeberg beauftragt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVObI. Schl.-Holst. S. 86).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles "Schulbusch". Es umfaßt wesentliche Teile des Flurstückes 3/11 der Flur 6, Gemarkung Seedorf, mit einer Größe von ca. 0,8 ha. Das Gebiet wird umgrenzt im Norden und Osten von der vorhandenen Bebauung an der Jepsenstraße sowie von der Jepsenstraße selbst, im Westen von dem Wald auf dem Flurstück 2/3 sowie vorgelagerter Freiflächen und im Süden durch die Landesstraße 69.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 15.000 und aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

3. Inhalt der Planung

Das Flurstück 3/11 ist bereits aus der Zeit des 19ten Jahrhunderts bebaut mit 2 Wohngebäuden, die ursprünglich der Unterbringung von Landarbeitern dienten. Zeitweise waren hier bis zu 10 Wohneinheiten vorhanden. Aufgrund der starken Baufälligkeit der Gebäude sind jedoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse heute nicht mehr gegeben und die Bausubstanz muß abgerissen werden.

Da das Grundstück eine prägende Fläche innerhalb des Ortsteiles "Schulbusch" darstellt, wird aus städtebaulichen Gründen eine erneute Wohnbebauung angestrebt.

Die städtebauliche Struktur im Ortsteil Schulbusch ist wesentlich geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe mit dem dazugehörigen Wohnen, sonstigen Wohngebäuden und Kleinsiedlungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen. Sie entspricht einem Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO und ist auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seedorf als Dorfgebiet dargestellt. Von dieser Struktur ist auch das überplante Grundstück geprägt. Östlich und nördlich des Plangebietes befinden sich jenseits der Jepsenstraße zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Rinderhaltung. Im Ortsteil befinden sich darüber hinaus weitere landwirtschaftliche Betriebe, darunter einer mit intensiver Schweinehaltung. Dieser ist jedoch aufgrund seiner Entfernung von ca. 300 m ohne Einfluß auf das Plangebiet. Die angestrebte Wohnbebauung ist insofern auch unter Immissionsgesichtspunkten an dieser Stelle inmitten der Dortlage städtebaulich vertretbar.

Die geplante Bebauung soll sich in diese landwirtschaftlich geprägte Struktur einfügen, eine städtebaulich isolierte reine Wohnnutzung soll jedoch vermieden werden. Die Gemeinde strebt hier bewußt ein ländliches Wohnen an, das z. B. auch die entsprechende Haltung von Kleintieren einschließt. Dazu gehört aber auch, daß die Möglichkeit der Entstehung z. B. von nicht störenden Handwerksbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben nicht ausgeschlossen ist.

Diese angestrebte dörflich geprägte Nutzungsstruktur ist nicht nur unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewollt, sondern sie folgt auch den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde. Darüber hinaus kann hiermit auch den landesplanerischen Zielen für die Gemeinde Seedorf Rechnung getragen werden, wonach der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde weiterhin im Ortsteil Schlamersdorf liegen soll. Durch diese städtebauliche Zielsetzung ist auch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bedingt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Jepsenstraße aus über eine ca. 50 m lange Stichstraße mit Wendekreis. Aufgrund der geringen Größe des hierdurch erschlossenen Gebietes und der geringen Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten ist ein Ausbau der Planstraße nach dem Prinzip der Trennung der Verkehrsarten nicht erforderlich. Innerhalb des ausreichend breit bemessenen Straßenraumes sind insgesamt drei öffentliche Stellplätze anzuordnen.

Für eine verbesserte fußläufige Erschließung ist eine Wegeverbindung vom Plangebiet in nordwestliche Richtung zu dem dort angrenzenden gemeindeeigenen Grundstück und darüber hinaus zur Jepsenstraße vorgesehen.

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die freie Strecke der Landesstraße 69. Entlang dieser freien Strecke besteht gem. § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein in einer Tiefe von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, ein Anbauverbot für Hochbauten jeder Art. Die Landesstraße 69 zählt zu den schwächer frequentierten über- örtlichen Straßenverbindungen. Gemäß der amtlichen Verkehrszählung von 1990 besteht auf der L 69 zwischen den Ortsteilen Berlin und Schlamersdorf eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 1.596 Kfz mit einem mittleren Schwerverkehranteil (MSV) zwischen 14,5 % und 16,5 %. Die Auswertung der Verkehrszählung von 1995 wird erst im April 1996 erwartet. Sollten sich hier neue Gesichtspunkte ergeben, so wird die Planung in dieser Hinsicht überprüft werden. Das Plangebiet war schon bisher durch eine Wohnbebauung genutzt. Auch im südöstlichen Anschluß an das Plangebiet befinden sich unmittelbar an der L 69 Wohnhäuser. Obwohl für diese Wohnbebauung keine Lärmschutzmaßnahmen zur L 69 bestehen, ist es hier bislang nicht zu Immissionschutzkonflikten gekommen. Diese sind auch künftig nicht zu erwarten. Zum einen ist das immissionsbedingte Konfliktpotential aufgrund der relativ geringen Verkehrsmenge, der Vorbelastung des Plangebietes und der Festsetzung des Plangebietes als Dorfgebiet schon gering, zum anderen wird es durch die Anlage eines mindestens 1,50 m hohen bepflanzten Erdwalles weiter reduziert. Die abschirmende Wirkung dieses Walles wird noch dadurch erhöht, daß das dahinterliegende Bauland deutlich gegenüber dem Straßenniveau abfällt.

Die unbebauten Freiflächen wurden bislang im Gefolge der bisherigen Wohnnutzung gärtnerisch genutzt. Auf dem Grundstück wurden keine geschützten Biotope i.S.d. § 15 a LNatSchG festgestellt.

Entlang der Jepsenstraße besteht ein Knick, der erhalten werden soll. Lediglich für die Erschließungsstraße und für eine Grundstückszufahrt sind Knickdurchbrüche auf einer Länge von insgesamt ca. 30 m erforderlich. Hierfür wird an der nördlichen Grenze des Plangebietes auf einer Länge von ca. 75 m und an der südlichen Grenze des Plangebietes auf einer Länge von ca. 115 m jeweils ein Knick neu angelegt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,8 ha. Es ist von Altbebauung und -bewuchs geräumt. Durch eine Grundflächenzahl von 0,25 soll die Überbauung der Grundstücksflächen so gering wie möglich gehalten werden. Die Planung ermöglicht eine Versiegelung von bis zu 3.400 qm abzüglich der schon bisher nach § 34 BauGB möglichen Bebauung in einem Umfang von ca. 2.700 qm. Somit wird durch diese Planung eine zusätzliche Versiegelung in einem Umfang von ca. 700 qm ermöglicht. Dies entspricht in etwa dem für die Erschließungsstraße notwendigen Flächenumfang.

Wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung im Plangebiet und der umgebenden Nutzungen (Bebauung und Wald) nicht zu erwarten. Mögliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sollen

durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kompensiert werden, soweit dies auf den einzelnen Grundstücken möglich ist.

Angesichts des geringen Umfangs der durch diesen Bebauungsplan zusätzlich ermöglichten Eingriffe verzichtet die Gemeinde auf einen Ausgleich. Dies erscheint aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles schon aus Gründen der Gleichbehandlung aller Bauwilligen im Ortsteil geboten. Außerdem wäre die notwendige Ausgleichsmaßnahme nur unter Verzicht auf wertvolles Bauland innerhalb des Planungsbereiches realisierbar. Für die Gemeinde ist es jedoch vorrangig, eine weitere Ausuferung der Ortslagen in die freie Landschaft zu vermeiden und innerhalb der Ortsteile die Bebauungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Auch aufgrund der intensiven Nachfrage nach den in Aussicht genommenen Bauplätzen muß hier die Deckung des örtlichen Baulandbedarfes Vorrang haben.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt wie bisher über die im Ortsteil bestehende zentrale Anlage. Diese ist im Bedarfsfall zu erweitern.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation zu den gemeindlichen Klärteichen. Das Dachflächenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

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

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schleswag).

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet steht vollständig im Eigentum der Gemeinde, so daß die Aufteilung des Grundstückes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Vergabe der Baugrundstücke vorrangig an ortsansässige Interessenten gewährleistet ist. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Umlegung oder Grenzregelung, sind daher nicht erforderlich.

6. Kosten

Für die im Bebauungsplan Nr. 3 vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich Kosten in Höhe von **456.000** DM anfallen. Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde gem. § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB 10 %.

Die Gemeinde führt die Erschließung in eigener Regie durch. Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig bereitgestellt.


Die Kosten, die gem. § 127 Abs. 4 BauGB nicht zum Erschließungsaufwand gehören, werden von der Gemeinde nach Maßgabe der bestehenden Abgabensatzungen umgelegt.

25. Juli 1995

Gemeinde Seedorf

Der Bürgermeister






(Bürgermeister)

Planverfasser:

Kreis Segeberg

Der Kreisausschuß

- Planungsamt -



(Dipl.-Ing.)