

**Begründung**

**zur 1. Änderung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5  
der Gemeinde Seedorf  
für den Bereich  
OT Schlamersdorf  
„westlich der Straße Wiesengrund“**

## **Begründung**

### **zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 OT Schlamersdorf „westlich der Straße Wiesengrund“**

#### **1. Entwicklung des Planes**

Die Gemeindevertretung Seedorf hat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 am 12.11.2008 beschlossen, um dem Erschließungsträger eine bessere Vermarktungsmöglichkeit seiner Baugrundstücke zu ermöglichen. In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, der Kreisplanung, der Gemeinde und dem Erschließungsträger wurde in mehreren Terminen dazu ein Konsens gefunden. Der Durchführungsvertrag zum Ursprungsplan bleibt unverändert bestehen.

#### **2. Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 und 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) (neue Fassung) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-). Im derzeit gültigen Bebauungsplan der Gemeinde Seedorf ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Der südliche Teil ist zwingend zweigeschossig zu bebauen. Der nördlich an der vorhandenen Straße „Wiesengrund“ gelegene Teil kann zweigeschossig bebaut werden.

#### **3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes**

Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von 2,47 ha und liegt direkt am westlichen Teil der Straße „Wiesengrund“. Lediglich die Baugrundstücke 104/18 und 104/19 liegen am östlichen Wiesengrund.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung 1:1.000 und dem beigefügten Übersichtsplan 1:25.000.

#### **4. Inhalt der Planung**

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine vielfältige Wohnbaunutzung geschaffen werden. Durch eine Bauflächenerweiterung nach Westen von ca. 5 m Tiefe wird die überwiegende Anzahl der Baugrundstücke insgesamt größer. Dadurch kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 beibehalten werden, sodass bei ebenerdiger Bebauung jetzt ohne ausbaufähiges Dachgeschoss auch großzügiges barrierefreies Wohnen möglich wird. Alternativ gestattet es den Einbau einer Zweitwohnung für Pflegepersonal. Für die Flurstücke 104/14 - 104/17 wird die zwingende 2-Geschossigkeit auf Teilflächen reduziert, damit kann ein größerer Bauherrenkreis angesprochen werden. Bislang lagen keine Nachfragen nach 2-geschossigen Einfamilienhäusern mit einer reduzierten Wohnnutzung im Obergeschoss vor. Die Beschränkung der 2. Wohnung auf 70 % der Wohnfläche der ersten Wohnung wird aufgehoben.

Die westlich der neu geplanten Bebauung festgesetzte Ausgleichsfläche wird auf die gesamte Fläche des Flurstückes 104/41 ca. 6890 m<sup>2</sup> ausgedehnt. Damit erstreckt sie sich jetzt bis an die Kirchstraße. Zusätzlich wird noch eine weitere Ausgleichsfläche von 1655 m<sup>2</sup> erforderlich, die über das Ökokonto Damsdorf der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein vertraglich mit dem Vorhabensträger geregelt wird. Die bislang landwirtschaftliche Flächennutzung des Flurstückes 104/41 soll in eine extensive Flächennutzung umgewandelt werden. Die 5 m breite ebenerdige Laubgehölzanpflanzung als Ausgleich für Klima und Landschaft sowie das Landschaftsbild wurde inzwischen gepflanzt. Sie soll einen dauerhaften Sichtschutz zur Bebauung darstellen und ist als Hecke zu pflegen, kleinere Bäume innerhalb der Hecke sind zulässig. Die geplante Schaffung des Schulwaldes in der Nordwestecke des Baugebietes entfällt komplett, hier verbleibt ebenfalls die extensive Flächennutzung.

Die wasserdurchlässige Herstellung der Zufahrten, Textziffer 1.4 entfällt, da der vorgefundene Boden keine Versickerung erlaubt. In Absprache mit der Denkmalschutzbehörde wurden die Fassaden und Dachflächen für die Flurstücke 104/14 - 104/19 neu entsprechend der Textziffern 2.6 – 2.7 geregelt.

Die in der Textziffer 2.4 angesprochene Blockbohlenoptik für Holzhäuser wird konkretisiert auf Holzhäuser in Ganzstambbauweise, diese werden grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Erschließung für das Baugebiet ist bis auf die Ergänzung der Wasserversorgung komplett hergestellt. Die Wasserversorgung konnte wegen der geringen Zahl der errichteten Neubauten von der bestehenden Anlage bewältigt werden. Diese wird bei weiterer Bautätigkeit vom Erschließungsträger komplettiert.

## **4.2 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird durch eine neue Anbindung zur „Kirchstraße (L 69)“ erschlossen. Die alte Einbindung des „Wiesengrundes“ ist als Sackgasse zurückgestuft worden.

Am Kreuzungspunkt alter und neuer „Wiesengrund“ ist die Straße in nördlicher Richtung verbreitert und mit einer neuen Asphaltdecke versehen worden. Die geplanten Pfeifenstiele sind in Betonpflaster hergestellt ebenso die geplanten Parkplätze und der neue Gehweg.

## **4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### **4.3.1.1 Wasserversorgung**

Das Wasserversorgungsnetz ist erstellt an die bestehende Leitung in der Straße „Up'n Pott“. Die Herstellung eines 2. Brunnens sowie die Ergänzung der Wasseraufbereitung müssen noch erfolgen.

### **4.3.1.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist über die bestehenden Hydranten bereits sichergestellt. Die nach Arbeitsblatt „W 405“ DVGW erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h wird zur Verfügung gestellt.

### **4.3.2 Abwasserbeseitigung**

a) Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischwassersystem und ist ebenfalls komplett ergänzt.

Die Gemeinde Seedorf hat inzwischen ihre ausreichend bemessene Klärteichanlage reinigen lassen. Die bestehende Vorflutleitung wurde ebenfalls von Sandablagerungen gereinigt.

b) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und der Grundstücke wird gesammelt und in die neue Mischwasserleitung eingeleitet.

4.3.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Deponie des Kreises. Die Rest- und Bioabfallgefäße müssen am Abfuhrtag bereitgestellt werden. Gleiches gilt für Sonderaktionen des WZV.

4.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz und seitens der E-ON Hanse AG.

4.3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz und seitens der E-ON Hanse AG.

4.3.6 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Telekom AG bzw. Kabel Deutschland angeschlossen.

4.3.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch das gemeindliche Beleuchtungsnetz, das entsprechend erweitert wurde.

#### **4.4 Denkmalschutz und -pflege**

Das überplante Gebiet liegt im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich der seit dem 08.03.1991 unter Denkmalschutz stehenden Kirche von Schlamersdorf mit ihrem dazugehörigen Kirchhof. Der Umgebungsschutz dient der Sicherung der Ausstrahlung, die von einem Kulturdenkmal aus ästhetischen und historischen Gründen ausgeht.

Für Bauvorhaben ist daher in jedem Fall die denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 9 (3) BauGB zu beantragen. Um Planungsmehrkosten zu vermeiden, sollte die Planung vor Antragsstellung einvernehmlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Bei Erdarbeiten entdeckten Funden oder auffälligen Bodenveränderungen ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### **4.5 Immissionen, Altlasten**

4.5.1 Für Altlasten aus Altablagerungen oder Altstandorten im Bereich der Baugebietsflächen gibt es keine Hinweise.

4.5.2 Anlagen und Betriebe, von denen Lärm, Staub oder Geruchsimmissionen auf das Plangebiet unzulässig einwirken können, sind nicht vorhanden.

#### 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des genehmigten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5, OT Schlamersdorf.

Die Ermittlungen des Ausgleiches für den Eingriff gelten weiterhin. Aus der Erweiterung des westlichen Randstreifens von zusätzlich 1.325 m<sup>2</sup>, ist bei einer GRZ von 0,2 sowie einer maximalen Überschreitung von 50 % und der Vollversiegelung der Wegflächen eine Vergrößerung der Ausgleichsfläche von rd. 300 m<sup>2</sup> erforderlich.

	Eingriffsflächen mit Vollversiegelung (m <sup>2</sup> )	GRZ + 50 %	Eingriffsflächen mit Vollversiegelung (m <sup>2</sup> )
<b>geplante Wohnfläche, GRZ 0,2</b>	16.995,00	0,2	5.098,50
<b>Erschließungsstraße, ca. 4,75 m breit, GFL.Flächen</b>	2.529,00		2529,00
<b>Fußweg</b>	562,50		562,50
	<b>Eingriffsfläche gesamt</b>		<b>8.190,00</b>

Im Plangebiet existieren bereits Bodenversiegelungen durch die befestigte Hoffläche an der „Kirchstraße“ und die vorhandene durchschnittlich 3,75 m breite Asphaltfläche des „Wiesengrundes“.

Die vorhandenen Bodenversiegelungen sind von der geplanten Bodenversiegelung für die neue Erschließungsstraße abzuziehen.

vorhandene Versiegelung	(m <sup>2</sup> )	geplante Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )
<b>Hoffläche</b>	280,00	0,2	5.098,50
<b>Verkehrsfläche "Wiesegrund" ca.</b>	1.117,00		2529,00
	<b>gesamt</b>		<b>6.793,00</b>

Die erforderliche Ersatzfläche für das Schutzgut Boden beträgt für Gebäudefläche und versiegelte Oberflächen mindestens 50 % der Eingriffsfläche. Die Prozentsätze erhöhen sich, wenn bereits höherwertige Flächen entwickelt werden oder die Fläche lediglich existensiver genutzt werden sollen.

tatsächliche Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Art der Versiegelung	min. Ersatzfläche (m <sup>2</sup> )
6.793,00	0,5	Vollversiegelung	3.396,50
	<b>minimale Ersatzfläche gesamt</b>		<b>3.396,50</b>

Die erforderliche Ersatzfläche für den Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt mindestens 3.400 m<sup>2</sup>. Für das Schutzgut Wasser ergibt sich ein Zuschlag von 50 % = 1.700 m<sup>2</sup>, sodass 5.100 m<sup>2</sup> bereitgestellt werden müssen. Durch die extensive Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche von 6890 m<sup>2</sup> kann diese nur zur Hälfte angerechnet werden, so dass ein Fehlbedarf von 1655 m<sup>2</sup> besteht der anderweitig ausgeglichen werden muss.

**Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungs- sowie der Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser dann als kompensiert betrachtet werden.**

Der Erschließungsträger erhält durch Einbuchen in das Ökokonto Damsdorf der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein eine anteilige Ausgleichsfläche von 1655 m<sup>2</sup>. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine ehemalige Ackerfläche, die extensiviert wird. Ziel ist die Entwicklung von arten- und strukturreichen Magergrünlandflächen mit Trockenrasenaspekten und Pionierfluren. Der Biotopkomplex des Offenlandes soll sich zu einem Lebensraum für Zauneidechse, Neuntöter und Feldlerche entwickeln.

Der Ausgleich für das Landschaftsbild und das Schutzgut Klima und Luft erfolgen wie geplant mit einer 5 m breiten ebenerdigen Gehölzanpflanzung, die bereits hergestellt ist.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind dazu ca. 1.385 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung gestellt. Die Bäume am „Wiesengrund“ sind ebenfalls gepflanzt worden.

#### 5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

#### 6. Umweltbericht

Der Umweltbericht ändert sich durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht.

Gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.03.2010.

Seedorf, den 22. März 2010



*[Handwritten Signature]*  
 .....  
 Bürgermeister