

Satzung der Gemeinde Seedorf

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet

Teilgeltungsbereich 1: „Fläche östlich der Straße Wiesengrund, nördlich angrenzend an das Grundstück Wiesengrund 7 im Ortsteil Schlamersdorf“

Teilgeltungsbereich 2: „Flächen östlich der Straße Wiesengrund, Flurstücke 100/29 und 100/30, Haus Nr. 17 im Ortsteil Schlamersdorf“

Begründung



1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Seedorf hat in ihrer Sitzung am 23.06.2016 beschlossen, für die beiden Teilgebiete 1 „Fläche östlich der Straße Wiesengrund, nördlich angrenzend an das Grundstück Wiesengrund 7 im Ortsteil Schlamersdorf“ und 2 „Flächen östlich der Straße Wiesengrund, Flurstücke 100/29 und 100/30, Haus Nr. 17 im Ortsteil Schlamersdorf“ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 durchzuführen. Mit dieser Planung erfolgt im Teilgeltungsbereich 1 eine Verschiebung der Baugrenzen einschließlich der Reduzierung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen und im Teilgeltungsbereich 2 eine Ergänzung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und die Festsetzung eines Baufensters für einen Reitplatz und einen Longierzirkel für die Hobbytierhaltung und die Reittherapie. Zusätzlich erfolgt eine Verlagerung der Ausgleichsfläche. Die Änderungen werden erforderlich, um den heutigen Anforderungen eines abgewandelten Nutzungskonzeptes gerecht zu werden und dessen Umsetzung zu ermöglichen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- 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)

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 daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung und –bericht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

2 Planungsanlass und –ziele

Das Ziel der Ursprungsplanung bestand in der Bestandssicherung und Entwicklung der seinerzeit bereits bestehenden Hobbytierhaltung östlich der Straße Wiesengrund. Nun ist ein Eigentümerwechsel erfolgt und es bestehen veränderte Nutzungsanforderungen, wobei die Hobbytierhaltung weiterhin Bestand haben soll.

Im Teilgeltungsbereich 1 (SO 1) werden die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen Flächen für eine Mistplatte und eine Maschinenhalle nicht mehr benötigt. Die Baufenster für das Wohnhaus und den Stall sind nicht optimal angeordnet. Für eine bessere Grundstücksausnutzung ist eine Verschiebung der Baugrenzen sinnvoll.

Bereits in 2011 wurde im Teilgeltungsbereich 2 (SO 2) durch Baugenehmigung die Umnutzung eines Büroraumes in eine Psychotherapiepraxis zugelassen. Das neue Nutzungskonzept sieht vor, den vorhandenen Praxisraum nicht mehr für Psychotherapie, sondern für Ergotherapie zu nutzen. Zusätzlich soll eine Reittherapie angeboten werden. Beide Therapieangebote sind auf Kinder ausgerichtet, weshalb der Standort in der Nähe des Kindergartens und der Schule von Vorteil ist. Um die Bedingungen für die Reittherapie zu optimieren, ist neben dem bereits vorhandenen Reitplatz auch ein überdachter Longierzirkel vorgesehen. Aufgrund der Festsetzungen im Ursprungsplan war diese Form einer gewerblichen Nutzung bisher nicht zulässig. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung geschaffen.

3 Planungsinhalte

Im Teilgeltungsbereich 1 (SO 1) entfallen die ursprünglich festgesetzten Flächen für eine Mistplatte und eine Maschinenhalle (= -105 m² überbaubare Fläche). Für eine bessere Grundstücksausnutzung wird das Baufenster für das Wohnhaus um 10 m nach Osten verschoben und die maximale Grundfläche wird auf 250 m² erhöht (= +100 m²), um auch eine altengerechte, ebenerdige Bebauung zu ermöglichen. Ebenfalls zur besseren Grundstücksausnutzung wird die Fläche für einen Stall mit Futterlager an die südliche Plangebietsgrenze verschoben. Die nördlich gelegene, noch nicht umgesetzte Ausgleichsfläche entfällt, um die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche nicht zulasten der Pferdehaltung zu beschränken.

Im Teilgeltungsbereich 2 wird die Art der Nutzung an das Nutzungskonzept des neuen Eigentümers angepasst. Die Zweckbestimmung „Hobbytierhaltung Pferde“ wird ergänzt um den Zusatz „Ergo- und Reittherapie“. Zusätzlich wird ein Baufenster für den bereits vorhandenen Reitplatz und einen Longierzirkel festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung werden an die heutigen Anforderungen einer zeitgemäßen Gestaltung angepasst.

4 Grünordnung

Eingriffsregelung:

Durch die Änderung der Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Die Errichtung eines überdachten Longierzirkels führt zu einer voraussichtlichen Versiegelung von ca. 300 m², die entsprechend den Vorgaben aus dem Erlass zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Verhältnis 1:0,5 ausgeglichen werden soll. Die Festsetzung des Reitplatzes verursacht keinen zusätzlichen Kompensationsbedarf, da der Reitplatz baugenehmigt und somit zulässig vorhanden ist und mit der Festsetzung nunmehr lediglich die Nutzung zu Therapiezwecken ermöglicht wird.

Der erforderliche zusätzliche Ausgleich soll nicht im Plangebiet erbracht werden, sondern durch die Inanspruchnahme eines externen Ökokontos gesichert werden. In diesem Zuge entfällt auch die bisher im Ursprungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche von 265 m² einschl. des vorgesehenen Ersatzknicks von 10 m und wird ebenfalls durch die Inanspruchnahme eines externen Ökokontos gesichert. Hierzu wurden von der Gemeinde mit der Stiftung Naturschutz SH und der Ausgleichsagentur SH entsprechende Gestattungsverträge (beide 24.07.2017/26.07.2017) geschlossen.

Die Kompensation wird wie folgt gesichert:

Flächiger Ausgleich von zusammen 415 m²: Inanspruchnahme von 415 Ökopunkten des von der UNB Ostholstein am 15.04.2014 anerkannten Ökokontos „ÖK 29-1, Heidmoor-Niederung 1“.

Ersatzknick von 10 m Länge: Inanspruchnahme von 10 m Ersatzknick des von der UNB Segeberg anerkannten Ökokontos „ÖK 088-43, Knickkompensation Neversdorf 1“.

Knickschutz:

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft innerhalb des Plangebietes ein Knick, der bereits in der Ursprungsplanung nachrichtlich in die Planung übernommen wurde.

Knicks gehören zu den naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotopen und dürfen weder erheblich beeinträchtigt noch beseitigt werden. Um zu vermeiden, dass es durch die Umsetzung der Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt bzw. um dafür Sorge zu tragen, dass mögliche Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben, werden Knickschutzstreifen festgesetzt. Für sämtliche Knickschutzstreifen wird textlich festgesetzt, dass sie von jeglicher, auch genehmigungsfreier Bebauung, Abgrabung, Aufschüttung, Ablagerung oder Versiegelung freizuhalten sind. Die Breite der Streifen orientiert sich an der angrenzenden Nutzung.

Um den Knickschutz im Bereich des Baufensters im SO 2 zu verbessern wird auf der gesamten westlichen Grenze des SO 2 ein Knickschutzstreifen von 5 m festgesetzt. Dieser Streifen reicht aus, etwaige Beeinträchtigungen durch heranrückende Bebauung zu minimieren und dem Knick genügend Raum für einen uneingeschränkten Aufwuchs bis zum nächsten Auf-den-Stock-setzen zu sichern.

Im SO 1 wird ebenfalls ein Knickschutzstreifen von 5 m mit entsprechender Nutzungsbeschränkung festgesetzt. In diesem Abschnitt sind die Baugrenzen soweit (ca. 12 m) abgerückt, dass Beeinträchtigungen durch die Hochbauten ausgeschlossen werden können. Dennoch wird auch hier ein Knickschutzstreifen festgesetzt, um den Knickschutz zu optimieren und mögliche kleinere Beeinträchtigungen noch weiter zu minimieren.

Artenschutz

Da es sich um eine Planänderung handelt, sind lediglich die Auswirkungen dieser Planungsinhalte zu prüfen. Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen sind die im und am Plangebiet verlaufenden Knicks. In diese wird nicht eingegriffen. Sie werden durch die Festsetzung von Knickschutzstreifen besser vor Beeinträchtigungen geschützt, so dass sie ihre Habitatqualität für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten und ihr Potenzial als Habitat für Haselmäuse behalten. Höhlenbewohnende Vogel- oder Fledermausarten können vernachlässigt werden, da es im Plangebiet lediglich wenige kleinere Überhälter gibt.

Sofern es zum Abriss von Gebäuden kommt, ist zuvor der Altbestand von einer fachkundigen Person auf das Vorhandensein geschützter Fledermausquartiere und Vogelneester sowie das Vorkommen geschützter gebäudebewohnender Fledermaus- oder Vogelarten zu untersuchen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt auf der Baugenehmigungsebene und liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

Es bleibt festzustellen, dass durch die Verschiebung der Baugrenzen im SO 1, die Änderung der Art der Nutzung und die Festsetzung eines Baufensters für einen Reitplatz und einen Longierzirkel im SO 2 sowie die Verlagerung der Ausgleichsfläche die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen nicht betroffen sind.

5 Hinweise

5.1 Archäologie

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.

5.2 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.

5.3 Allgemein

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin unverändert fort.

Gemeinde Seedorf
Der Bürgermeister

Seedorf, den

(Bürgermeister)