
Satzung der Gemeinde Seth über den Bebauungsplan Nr. 3, 3. Änderung für das Gebiet „Im weißen Moor, südlich der L 232“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsanlass, Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Umweltbericht
 6. Ver- und Entsorgung
 7. Umsetzung der Planung
 8. Kosten
-

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Seth hat in ihrer Sitzung am 28.2.2005 beschlossen, für das Gebiet „Im weißen Moor, südlich der L 232“ den Bebauungsplan Nr. 3, 3. Änderung aufzustellen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) 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) und

-
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsausgang der Ortslage Seth. Das Gebiet ist bereits bebaut. Nördlich und östlich schließt sich die bebaute Ortslage an, südlich und westlich angrenzend befinden sich Landwirtschaftsflächen. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die Rendsbek.

Das Plangebiet umfasst Flächen in einer Größe von ca. 3,2 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

3. Planungsanlass, Planungsziele

Die Siedlung im weißen Moor ist in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts als Kleinsiedlung auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 3 entstanden. Dieser wurde jedoch in der Schlussbekanntmachung der Satzung vom 4.10.1963 ohne hinreichende Gebietsbezeichnung nur mit einer Nummer bezeichnet. Eine derartige Bekanntmachung erreicht nach der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht den nach § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.3 BauGB erforderlichen Hinweiszweck mit der Folge, dass sie unwirksam ist und damit der gesamte Bebauungsplan nicht rechtswirksam geworden ist (so genannter „Nummernplan“).

Einerseits ist die zuständige Baugenehmigungsbehörde nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu Fragen der Amtshaftung¹ gehindert, einen als offensichtlich unwirksam erkannten Bebauungsplan anzuwenden, anderenfalls würde sie sich amtspflichtswidrig verhalten². Andererseits ist die satzunggebende Gemeinde aus Gründen der Rechtssicherheit gehalten, einen als unwirksam erkannten Bebauungsplan aufzuheben und somit den ihm anhaftenden Rechtsschein zu beseitigen. Dies ist insofern von Bedeutung, da Bauvorhaben im Vertrauen auf die vermeintliche Wirksamkeit dieses Bebauungsplanes beantragt oder angezeigt werden könnten. Durch die Regelung des § 74 LBO kommt dieser Problematik eine zusätzliche Bedeutung zu, da die Baufreistellung das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes voraussetzt. Für den Bauherrn oder den Bauvorlageberechtig-

¹ zuletzt: Urteil v. 25.11.1991 - III ZR 209/84 - ; BauR 1/87, S. 62

² VGH Kassel, Urteil v. 20.12.1989 - 4 UE 2251/88 - ; Natur und Recht 4/91, S. 185

ten sind jedoch die hier in Rede stehenden Rechtsfehler eines Bebauungsplanes in der Regel nicht erkennbar, was zu unnötigen und kostenträchtigen Aufwendungen führen kann.

Die Gemeinde Seth hat sich daher entschieden, den Ursprungsplan aus dem Jahr 1963 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung durch eine zeitgemäße 3. Änderung zu ersetzen. Mit dieser 3. Änderung sollen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in dieser Siedlung wieder eine verlässliche planungsrechtliche Grundlage erhalten und gleichzeitig den zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden.

4. Inhalt der Planung

Entsprechend den seinerzeitigen Planungsleitlinien wurde die Siedlung Im weißen Moor mit teilweise sehr großzügigen Grundstückszuschnitten und einer relativ streng angeordneten und gestalteten Einzelhausbebauung konzipiert. Die Grundstücksgößen liegen im westlichen Siedlungsteil zwischen 1.300 m² und 1.700 m², im östlichen Siedlungsteil zwischen 900 m² und 1.100 m². Teilweise sind bereits Anbauten vorgenommen worden.

Die 3. Änderung verfolgt das Konzept einer bestandsorientierten Nachverdichtung. Aufgrund der Anordnung der vorhandenen Bebauung einschließlich der in der Vergangenheit bereits durchgeführten verschiedenen Anbauten ergeben sich für die Grundstücke im Plangebiet nach der derzeitigen Rechtslage (§ 34 BauGB) unterschiedliche Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen. Die 3. Änderung orientiert sich im Grundsatz an diesen bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten und schafft durch entsprechende Festsetzungen insbesondere von Baugrenzen, Grundflächenzahlen und Gebäudehöhen einen nachvollziehbaren rechtlichen Rahmen. Auf diese Weise entsteht eine sowohl für potentielle Bauherren als auch für betroffene Nachbarn verlässliche Kalkulationsgrundlage. Sofern Grundstücksteilungen vorgenommen werden sollen, wird durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen einer zu kleinteiligen Parzellierung vorgebeugt.

Im Einzelnen sieht die 3. Änderung folgende Regelungen vor:

Im Bereich der Plangrundstücke 1 – 8 bestehen ungefähre Grundstücksgößen zwischen 800 m² und 1.100 m². Die Lage der vorhandenen Bebauung auf diesen Grundstücken erlaubt in begrenztem Umfang Anbaumöglichkeiten. Dieses wird durch

die Festsetzung entsprechender Baugrenzen und Grundflächenzahl nachvollzogen. Die maximale Gebäudehöhe wird in Anpassung an den Bestand begrenzt. Die hier im Bereich der Plangrundstücke 1 und 2 verlaufende 11 KV-Freileitung wird in absehbarer Zeit abgebaut werden, so dass anschließend auch hier bauliche Anlagen errichtet werden können.

Im Bereich der Plangrundstücke 9 – 15 bestehen ungefähre Grundstücksgrößen zwischen 1.300 m² und 1.700 m². Hier sind deutlich großzügigere Erweiterungsbauten möglich und in einem Fall auch bereits umgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Bebauung wird eine rückwärtige Baugrenze definiert, die aufgrund der Grundstücksgrößen teilweise auch eine freistehende rückwärtige Bebauung zulässt. Grundflächenzahl und maximale Gebäudehöhe werden auf diese Verhältnisse zugeschnitten.

Im Bereich der Plangrundstücke 16 – 22 bestehen ungefähre Grundstücksgrößen zwischen 1.300 m² und 1.500 m². Das Eckgrundstück 23 liegt noch darüber. Diese Grundstücke sind geprägt durch ihre Lage an der L 232 und der hier ehemals vorhandenen Anbauverbotszone. Im Bereich der Plangrundstücke 16 und 17 wurden bereits Einfamilienhausanbauten realisiert, die als städtebaulicher Maßstab auch für die übrigen Grundstücke dienen. Grundflächenzahl und maximale Gebäudehöhe werden hierauf zugeschnitten.

Seinerzeit endete an der Einmündung der Straße Im weißen Moor die Ortsdurchfahrt der L 232 mit der Folge, dass für die an der Landesstraße gelegenen Grundstücke (Plangrundstücke 16-23) ein Anbauverbot in einer Tiefe von 20m zum äußeren Fahrbahnrand bestand und auch keine Zufahrten zu den Grundstücken von der L 232 angelegt werden durften. Diese OD-Grenze wurde jedoch zwischenzeitlich nach Westen außerhalb des Siedlungsgebietes verschoben. Eine Erschließung und Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche über die Hauptstraße, die nach der Verlegung der OD-Grenze heute straßenrechtlich möglich wäre, ist dagegen städtebaulich weiterhin nicht erwünscht. Sie würde zum einen eine Begünstigung gegenüber den Plangrundstücken 16 und 17 bedeuten. Es wäre aber auch unter den Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit (schlecht einsehbare Lage in der Innenkurve unmittelbar hinter dem Ortsschild), des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) und des Erschließungsaufwandes (Gehwegbau) problematisch.

5. Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

5.1 Einleitung

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.

Siehe Ausführungen unter Ziff. 4.

b) Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze (soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind): In dem Bebauungsplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes und des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

Fachpläne: In der Gemeinde Seth besteht ein Landschaftsplan. Seine Ziele

- keine bauliche Erweiterung der Siedlungsfläche nach Westen und Süden
- naturnaher Umbau der Rendsbek mit Entwicklung eines Uferlandstreifens (Umbau ist insb. östlich und westlich des Plangebietes vorgesehen, südliche Baugrenze verläuft in großzügigem Abstand zum Gewässer)

werden berücksichtigt.

5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Aufgrund der Struktur des Planbereichs als gewachsene innerörtliche Siedlung erfolgt eine summarische Bestandsdarstellung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Luft/Klima, Wasser, Tiere/Pflanzen, Mensch.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Es handelt sich um eine Siedlung aus den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts, die gut eingegrünt ist und als solche das gewachsene Orts- und Landschaftsbild mit prägt. Aufgrund der Ortsrandlage und der großräumigen ländlichen Lage ist die Situation von Luft/Klima unproblematisch. Am westlichen Rand besteht ein Knick, entlang der Rendsbek besteht teilweise ein Pflanzstreifen. Der Versiegelungsgrad ist gering, die unbebauten Grundstücksflächen werden als Hausgärten genutzt. Die an der L 232 gelegenen Grundstücke sind den von dort ausgehenden Lärmimmissionen ausgesetzt.

b) Entwicklungsprognose

Durch die Planung werden begrenzte bauliche Erweiterungen zugelassen, die schon heute im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB möglich wären. Die Planung hat allein ordnenden Charakter und dient der Rechts- und Planungssicherheit. Insofern würde sich auch bei Nichtdurchführung der Planung keine wesentlich andere Entwicklung ergeben.

Aufgrund der Struktur des Planbereichs als gewachsene innerörtliche Siedlung erfolgt eine summarische schutzgutbezogene Entwicklungsprognose.

Die vorgesehene zusätzliche Bebauung führt grundsätzlich zu einer erheblichen Beeinträchtigung insb. im Hinblick auf das Schutzgut Boden, da mit der zusätzlichen Bebauung eine weitere Versiegelung einhergeht. Aufgrund der festgesetzten GRZ verbleibt jedoch der überwiegende Grundstücksteil unversiegelt. Für Neu- und Erweiterungsbauten ist die Versickerung des Dachflächenwassers bei entsprechender Eignung der anstehenden Böden und ausreichendem Grundwasserflurabstand anzustreben.

Die vorhandene hausgartentypische Grünstruktur im Plangebiet bildet zusammen mit dem angrenzenden Knick und der benachbarten Rendsbek eine potentielle Lebensstätte für geschützte heimische Vogelarten. Das Vorhandensein von Brut- oder Niststätten wurde nicht überprüft, ist aufgrund der Größe des Plangebietes und seiner Grünstruktur aber nicht auszuschließen. Die gewählten Festsetzungen stellen sicher, dass die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten ohne wesentliche Beeinträchtigung des vorhandenen Grünbestandes im Plangebiet realisiert werden können. Darüber hinaus bietet das an das Baugebiet angrenzende Knicknetz genügend alternative Zufluchtstätten, die in der unmittelbaren Umgebung verbleiben. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Funktion dieser örtlichen Lebensstätte insgesamt aufrechterhalten bleibt.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich, da mit der Planung keine Eingriffe ermöglicht werden, die nicht schon jetzt im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB zulässig wären.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der angestrebten Innenentwicklung auf dem Flurstück 14 kommt eine anderweitige Planungsmöglichkeit mangels durchführbarer Alternativen nicht in Betracht.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

5.2 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung

Es erfolgt eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird eine bestehende Wohnsiedlung mit überwiegend großen Hausgärten und begrenzten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten überplant. Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den bereits heute gegebenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Die Planung dient dem Ersatz des unwirksamen Ursprungsplanes und somit der Rechts- und Planungssicherheit und hat allein ordnenden Charakter. Es werden keine über die heutigen Verhältnisse hinausgehenden Eingriffe vorgesehen und es sind auch keine besonderen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erfolgt über die vorhandene zentrale Versorgungsleitung.

Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser findet Behandlung im gemeindeeigenen Klärwerk. Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird in einem Sandfang vorbehandelt in das Gewässer „Nr. 390“ des GPV „Schmalfelder Au“ eingeleitet.

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

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.8.99 - IV 334 166.701.400 - sichergestellt.

Erschließungen und Zuwegungen zu Baugrundstücken sind ab einer Entfernung von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Feuerwehrezufahrten gemäß DIN 14090:2003-05 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren zu führen.

7. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sollen - soweit erforderlich - auf freiwilliger Basis durchgeführt werden, gesetzliche Maßnahmen wie eine Grenzregelung oder Umlegung sind nicht vorgesehen.

Gemeinde Seth
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)