
Satzung der Stadt Wahlstedt über den Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet „Dorfstraße Nord“,

östlich der Dorfstraße und nördlich der Siedlung Elmhorst/Rüßweg

Begründung

Inhaltsverzeichnis

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

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat in ihrer Sitzung am 25.10.2004 beschlossen, für das Gebiet östlich der Dorfstraße und nördlich der Siedlung Elmhorst/Rüßweg“ den Bebauungsplan Nr. 33 – Dorfstraße Nord“ aufzustellen.

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung im rückwärtigen Innenbereich.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Mit der Ausarbeitung des Planes wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 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) 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 nördlichen Stadtrand von Wahlstedt. Es wird eingegrenzt von der Dorfstraße im Westen und der Bebauung des Elmhorst im Süden und Osten. Die Fläche wird derzeit gärtnerisch genutzt. Nördlich angrenzend befinden sich Landwirtschaftsflächen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,80 ha.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1. : 1000.

3. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 soll auf den vorhandenen Grundstücken die Möglichkeit einer zusätzlichen Wohnbebauung durch die Eigentümer oder ihre Familien in Form einer maßvollen Nachverdichtung geschaffen werden.

Durch diese planerische Innenentwicklung können zusätzliche kostengünstige Bebauungsmöglichkeiten angeboten werden, ohne dass weitere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist es durch Nachverdichtung in besiedelten Bereichen die Zersiedelung der freien Landschaft zu mildern.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet können drei weitere Wohnhäuser entstehen.

Die Ziele definieren sich wie folgt:

- Schaffung von Bauplätzen für den örtlichen Bedarf (Familienmitglieder),
- Vermeidung einer massiven Bebauung im Übergang zur freien Landschaft,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Städtebauliche sinnvolle Arrondierung einer innerörtlichen Freifläche,
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die geplante Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen.

4. Inhalt der Planung

Heute besteht für die Eigentümer oder ihre Familien vielfach ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, der auf den vorhandenen Grundstücken befriedigt werden könnte. Die Grundstücke sind aufgrund der ursprünglichen Siedlungskonzeption so groß geschnitten, dass sie sich für eine zusätzliche Bebauung anbieten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 soll eine zeitgemäße und maßvolle Nachverdichtung des Baugebietes durch die Eigentümer geschaffen werden.

Entsprechend der benachbarten Bebauungsstruktur und in Verbindung mit den von der Stadt verfolgten Planungszielen wird der Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Ziffer 1 werden einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen bzw. bestimmte zulässige Arten nur ausnahmsweise zugelassen. Diese Einschränkung erfolgt mit dem Ziel eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls in Fortsetzung der südlich vorhandenen Wohnbebauung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe und das Maß der baulichen Nutzung 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 in eingeschossiger, offener Bauweise erfolgen. Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung wird eine Grundfläche von 150 m² pro Wohngebäude und die Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei pro Wohngebäude festgesetzt, wobei die

Wohnfläche der 2. Wohneinheit nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung umfassen sollte.

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 8 zu entnehmen.

Das Plangebiet ist über die Dorfstraße bereits voll erschlossen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

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

5.1 Einleitung

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Siehe vorstehende Ausführungen.

b) Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für diesen Bauleitplan relevant sind

Die im Bundesnaturschutzgesetz, im Landesnaturschutzgesetz und im gemeinsamen Runderlass der Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (Verhältnis der naturrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) in der z. Zt. gültigen Fassung, festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung entsprechend berücksichtigt. Im geltenden Landschaftsplan ist die Fläche als geplante Siedlungsfläche dargestellt.

Bei der vorliegenden Planung wurde die Erfassung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter des Naturhaushalts wie folgt ermittelt:

- Boden, Wasser, Klima, Luft (Aussagen aus dem Landschaftsplan)
- Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotop (Aussagen aus dem Landschaftsplan zuzüglich einer aktuellen Überprüfung in der Örtlichkeit)

- Landschaftsbild (Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Artenschutz (da es keine Hinweise gibt, wurde eine Potenzialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche auf der Grundlage der aktuellen Überprüfung der Biotopqualität vorgenommen).

Weitere Belange des Umweltschutzes sind nicht betroffen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist insbesondere die Eingriffs-Ausgleichsregelung von Bedeutung. Wie dieser Eingriff ausgeglichen wird, ist den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Das Gebiet ist bereits einzeilig entlang der Dorfstraße mit Wohngebäuden bebaut. Die rückwärtigen Flächen werden z. Zt. als Hausgärten und Grünflächen/Weide genutzt. Sie können als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz eingestuft werden. Es ist kein Bestand an schützenswerten Bäumen oder Sträuchern im Geltungsbereich vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt entstehen durch die zusätzliche Bebauung/Versiegelung im rückwärtigen Bereich (3 Vorhaben). Diese Beeinträchtigungen sind im Schutzgut Boden auszugleichen.

b) Entwicklungsprognose

Bei Durchführung der Planung kann max. eine zusätzliche Fläche von 150 m² plus 300 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen u. a. pro Grundstücksgröße im rückwärtigen Bereich versiegelt werden. Insgesamt können drei weitere Vorhaben entstehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung beurteilt sich die künftige Bebauung nach § 34 BauGB. Danach wären Vorhaben/Erweiterungen nur im vorderen Bereich zulässig, die sich hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksgröße, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Nachverdichtung findet innerhalb der geschlossenen Ortslage statt. Dies entspricht auch dem Gebot, schonend und sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Bauvorhaben wie Anbauten und Erweiterungen innerhalb der vorderen Baufelder sind nach § 34 BauGB zulässig und nicht als Eingriff anzusehen.

Die Bebauung im hinteren Bereich der Grundstücke über Pfeifenstiele bereitet erstmals einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäss § 6 Abs. 1 Nr. 2 Landesnaturschutzgesetz vor. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche pro Wohngebäude von 150 m² festgesetzt.

Es besteht ein dringender Baubedarf für Familienangehörige, der auf eigenem Grund und Boden zur Verfügung gestellt werden kann. Da die Grundstücke bereits voll erschlossen sind, bieten sie sich für eine Nachverdichtung im Innenbereich kostengünstig an. Alternativen hierzu gibt es nicht.

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes bzw. eines Grünordnungsplanes ist aufgrund des Bestandes von Natur und Landschaft, der Größe der zu untersuchenden Fläche und der zu erwartenden Eingriffe nicht erforderlich. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung berücksichtigt.

Die rückwärtigen Flächen werden z. Zt. als Hausgärten und Grünflächen/Weide genutzt. Sie können als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz eingestuft werden. Es ist kein Bestand an schützenswerten Bäumen oder Sträuchern im Geltungsbereich vorhanden.

Zur Minimierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden Festsetzungen über die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie über die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes getroffen.

Zur besseren Einbindung in das Ortsbild wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Das Plangebiet soll nunmehr wie folgt baulich in Anspruch genommen werden:

Es können drei weitere Wohngebäude mit einer Grundfläche von 150 m² + 300 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen u. a. versiegelte Flächen max. neu geschaffen werden, die im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen sind. Da ein Teil der Zufahrten bereits nach § 34 BauGB zulässig ist, ist hierfür kein Ausgleich zu berechnen. Es verbleibt bei einem Zuschlag von 200 % für den Ausgleich.

$$3 \times 150 + 200 \% \times 0,5 = 675 \text{ m}^2.$$

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung sind somit zusätzliche Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten. Aufgrund der neuen Planung sind zusätzliche Bodenversiegelungen in einem rechnerischen Umfang von bis zu ca. 675 m² möglich. Erfahrungsgemäß wird das zulässige Nutzungsmaß jedoch nicht voll ausgeschöpft. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Aufgrund der großzügigen Grundstücksteilung ist es möglich, den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Baugebietes auf den eigenen Grundstücken sicherzustellen.

Der Ausgleich erfolgt im südwestlichen Planbereich. Die Fläche in einer Breite von 8,00 m ist mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,0 m mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Boden

Bei der festgesetzten Grundfläche von 150 m² + 200 % ist ein Versiegelungsumfang von max. ca. 1.350 m² möglich. Hierfür ist ein Ausgleich von mind. 1.: 0,5 zu schaffen (675 m²). Dieser Ausgleich erfolgt im Plangebiet. Es wird eine Fläche von 720 m² mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks bepflanzt und dauernd erhalten.

In Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 ist damit der notwendige Ausgleich erbracht.

Wasser

Ein oberflächennaher Grundwasserstand ist nicht vorhanden. Der Grundwasserstand liegt tiefer als 2,00 m unter Flur. Sowohl Altlasten als auch stille oder fließende Gewässer kommen im Planungsraum nicht vor.

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.

Klima und Luft

Aufgrund des geringen Eingriffes sind die Auswirkungen auf Klima und Luft vernachlässigbar.

Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotope und Baumbestand

Es gibt keine Hinweise, dass im Geltungsbereich besonders und/oder streng geschützte Arten von Pflanzen und Tieren durch die Planung zerstört werden. Es sind auch keine gesetzlich geschützten Biotope sowie erhaltenswerte Bäume und Sträucher vorhanden. Es handelt sich um Gärten bzw. Grünland/Schafweide. Eine Ackerbegleitflora fehlt weitestgehend. Aufgrund der intensiven Nutzung, Naturferne sowie Strukturarmut ist der das Plangebiet bestimmende Biotoptyp in seiner ökologischen Funktion als Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenwelt erheblich eingeschränkt. Die verbleibende Fläche soll nach der Bebauung wieder gärtnerisch genutzt werden. Dies gilt insbesondere aufgrund der geringen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, da noch ca. 70 % als Garten genutzt werden können.

Zu den besonders geschützten Arten gehören Vögel europäischer Arten gem. § 42 BNSchG. Ihr Lebensraum kann durch die Gartengestaltung vielfältiger werden.

Landschaftsbild

Die geplante Bebauung ist dreiseitig von Bebauung umgeben und vollzieht sich im Innenbereich. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung im hinteren Bereich nicht negativ beeinträchtigt.

Artenschutz

Es ist nicht bekannt, dass im vorliegenden Gebiet besonders und/oder streng geschützte Arten von Pflanzen und Tieren durch die Planung zerstört

werden. Für die Vogelwelt ändert sich kaum etwas, da nach der Bebauung wieder Gärten angelegt werden. Der Lebensraum wird wieder hergestellt bzw. vielfältiger, daher ist der Eingriff relativ gering.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen. Besonders oder streng geschützte Tierarten werden voraussichtlich durch die Planung nicht betroffen. Diese Annahme stützt sich auf die grundsätzlichen Potenziale der Fläche, die als Lebens- und Teillebensraum für Tiere äußerst begrenzt sind. Insofern ist von einer Beeinträchtigung von Lebensräumen der Reptilien, Amphibien und Libellen nicht auszugehen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.

Diese kostengünstige Nachverdichtung im Innenbereich eignet sich hervorragend für solche Baumaßnahmen. Hierdurch wird vermieden, dass zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplanes und des räumlichen Geltungsbereiches kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

5.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

b) Überwachung

Im Rahmen des Bauantragverfahrens werden die Belange der Umwelt mit berücksichtigt und auf deren Umsetzung geachtet.

Mit der Durchführung der Bebauung ist die Maßnahme abgeschlossen. Die Flächen werden als Einfamilienhausgrundstücke genutzt.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt sind nicht notwendig.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die innerörtliche Fläche wird z. Zt. als Hausgarten und Grünfläche/Weide genutzt. Auf der Fläche befinden sich keine besonders schutzbedürftigen

Anpflanzungen. Jetzt soll für Familienangehörige kostengünstiges Bauland im rückwärtigen Bereich zur Verfügung gestellt werden. Da diese Planung nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu realisieren ist, entsteht erstmals ein Eingriff. Die neuen versiegelten Flächen sind auszugleichen. Dies geschieht in Form einer Anpflanzung auf dem eigenen Grundstück im rückwärtigen Bereich.

6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist vollständig vorhanden. Zusätzliche Bauvorhaben können an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers soll auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und den „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ zu orientieren.

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 einschl. einer Rückstossmöglichkeit gemäß DIN 14090:2003-05 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren zu führen.

7. Umsetzung der Planung

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die jeweiligen Grundeigentümer. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

8. Kosten

Für die Umsetzung der Planung sind keine kostenrelevanten städtebaulichen Maßnahmen erforderlich.

Stadt Wahlstedt
Der Bürgermeister

Planverfasser:
Kreis Segeberg
Der Landrat
Planungsamt

(Bürgermeister)

(Stadtplanerin)