

# **B e g r ü n d u n g**

## **Bebauungsplan Nr. 11 3. Änderung**

**der Gemeinde Wakendorf II**

**Kreis Segeberg**

**für das Gebiet**

**„Oberdorf“**

### **Inhaltsübersicht**

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.11 -3. Änderung-**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe , Ziele und Inhalt der Änderung**
- 4. Ver- und Entsorgung**
- 5. Hinweise**

### **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.11-3. Änderung-**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf II hat am 20.6.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gefasst. Ziel der Planung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der zurzeit gültigen Fassung,

Der Planbereich wurde im Ursprungsplan bereits als Bauland festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eines durch Bebauung umgebenen und geprägten Bereiches wird die Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm versiegelter Grundfläche vorbereitet. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Im Flächennutzungsplan wird der Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des seit 1.1.2007 geltenden § 13 a BauGB liegen vor.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Bei dem betroffenen Bereich der vorliegenden 3. Änderung handelt es sich um einen südlich der Grundstücke Naher Straße 84 und 86 gelegenen Teilbereich des Flurstücks 180 der Flur 10 im landwirtschaftlich geprägten Südosten des Ursprungsplanes.

## **3. Gründe, Ziele und Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um den Wegfall der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1 Satz 3, mit der im Plangebiet ausschließlich Nutzungen gemäß § 5 (2) Nr.1 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude), gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) sowie § 5 (2) Nr. 6 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) zulässig sind. Durch Wegfall dieser Festsetzung sind nunmehr auch sonstige Wohngebäude zulässig. Aus städtebaulichen Gründen wurde das Baufeld so reduziert, dass nunmehr nur noch ein Wohngebäude realisierbar ist. Alle weiteren Festsetzungen haben weiterhin Bestand. Diese Festsetzung wurde damals aufgrund eines gem. VDI Richtlinie ermittelten Immissionsschutzkreises getroffen. Nicht landwirtschaftliches Wohnen wurde aus Gründen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen nicht zugelassen. Im Zuge der vorliegenden Änderung wurde ein erneutes Gutachten in Anwendung der GIRL in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass nunmehr nicht landwirtschaftliches Wohnen allgemein zulässig ist. Die textliche Einschränkung des Ursprungsplanes wird nunmehr aufgehoben und der Bereich als Dorfgebiet ohne Einschränkung festgesetzt. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Darüber hinaus wurde das Baufenster soweit verkleinert, dass anstatt der ehemals zulässigen zwei Wohngebäude, nunmehr nur noch ein Wohngebäude zulässig ist.

### Verkehrsflächen

Der Planbereich ist bereits erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die Erschließung wird über eine Baulast abgesichert, genutzt wird dabei ein Privatweg auf dem Flurstück 179, Flur 10.

### Grünordnung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden aufgrund der unveränderten Grundflächenzahl und des verkleinerten Baufeldes keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet, so dass Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen entbehrlich sind.

### Artenschutz

Die in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf den Artenschutz.

### 4. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits in einem ausreichenden Maße vorhanden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Löschwasserversorgung ist durch Löschwasserbrunnen gesichert.

### 5. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.
- c) Es besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von "Erdwärme" zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der "unteren Wasserbehörde" des Kreises Segeberg beantragt werden.

Wakendorf II, den 27. OKT. 2020



Der Bürgermeister