



# **Begründung**

## **Bebauungsplan Nr. 12**

**der Gemeinde Wiemersdorf**

**Kreis Segeberg**

**für das Gebiet**

**„Dorfkern“**

zungsplan wird nach Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Aufgrund der Tatsache dass die voraussichtlich zu versiegelnde Fläche zwischen 20.000 und 70.000 qm liegt wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls in Anwendung der Anlage 2 des BauGB durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Die Vorprüfung ist Gegenstand der vorliegenden Begründung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des seit 1.1.2007 geltenden § 13 a BauGB liegen vor.

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

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche im Ortskern der Gemeinde Wiemersdorf.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 7,0 ha. Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

## **3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde notwendig, um die erhaltenswerte Struktur der Ortsmitte mit seiner gemischten Nutzungsstruktur langfristig zu sichern.

Er verschafft der Gemeinde wichtige Planungs- und Rechtssicherheit, so dass dem immer stärker werdenden Siedlungsdruck und einer daraus folgenden städtebaulich unerwünschten und übermäßigen Verdichtung des Planungsgebietes entgegen gewirkt werden kann.

Der Bebauungsplan leistet die Gewähr für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Gemeinde.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.12 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung einer Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde, daraus resultiert:
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Im Zuge der Wahrung des Bestandsschutzes ist eine Abweichung von der Festsetzung der Zahl der Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle oder um ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle handelt. Gleiches gilt für die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen, die GRZ von 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,6 im Mischgebiet, die Firsthöhe und die Geschossigkeit. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl soll im Bereich der Kieler Straße ( Mischgebiet ) eine erhöhte Verdichtung gewährleistet werden, wohingegen im Allgemeinen Wohngebiet eine moderate Verdichtung, unter Beibehaltung großzügiger Freiräume, sichergestellt werden soll. Zur Sicherung einer einheitlichen Raumkante in Bereich beidseits der Kieler Straße wurde eine Baulinie festgesetzt, wobei ein Zurücktreten von der Baulinie bis zu 3,00 m möglich sein soll. Ansonsten wurden die Baugrenzen unter Würdigung des baulichen Bestandes mit der Option von angepassten Erweiterungsmaßnahmen festgesetzt. Hierbei wurde planerisch auf einen einheitlichen Vorgartenbereich abgestellt. Baurechte, die über das Maß des Einfügungsgebotes (§ 34 BauGB) hinausgehen, werden durch die vorliegende Planung generell nicht vorbereitet.

### **Gestalterische Festsetzungen**

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei wird insbesondere auf die Kubatur der zukünftigen Gebäude abgestellt. Hierdurch soll ein gestalterisches „Einfügen“ in die umliegende Bebauung gewährleistet werden. Gem. § 84 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Die Traufhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten.
- b) Die Dachneigung muss zwischen 10 und 50 Grad betragen.
- c) Zur Kieler Straße hin sind die Fassaden zu verlinkern.
- d) Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze vorzuhalten.

### **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gewährleistet. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich. Die Darstellung als Verkehrsfläche im Einmün-

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine reine Bestandsplanung. Bauliche Anlagen oder Maßnahmen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen würden, werden durch die Planung nicht vorbereitet.

#### 5.1.2 das Ausmaß , in dem der Bebauungsplane andere oder Pläne beeinflusst

Pläne oder Programme, die den Zielen und Auswirkungen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen würden sind nicht existent.

#### 5.1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Durch den Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefördert und gesichert werden. Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen wurden berücksichtigt

#### 5.1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen , einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Bestandsüberplanung in einem Wohnbaulich geprägten Bereich, inmitten der Ortslage handelt, in welcher keine konfliktträchtigen Nutzung ausgeführt werden, bestehen keine umweltrelevanten oder gesundheitliche Probleme für den Bebauungsplan.

#### 5.1.5 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Der vorliegende Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die genannten Umweltvorschriften.

### 5. 2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete , insbesondere in Bezug auf

#### 5.2.1 die Wahrscheinlichkeit ,Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan sollen die bestehenden städtebaulichen Strukturen langfristig erhalten bleiben. Versiegelungen oder Maßnahmen, die über den bestehenden Rahmen hinausgehen werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Gleichwohl werden aber Baumöglichkeiten und eine Verdichtung des Innenbereiches durch die Planung vorbereitet. Diese Bebauungsmöglichkeiten sind auf Dauer angelegt und nur durch einen nicht wahrscheinlichen Abriss umkehrbar. Die Auswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Boden, (Versiegelung), Wasser (Verringerung der Versickerungsmenge) und den Auswirkungen auf das Ortsbild. Da sich die Aus-

5.2.6.3 Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetz

Nationalparke sind von der Planung nicht betroffen.

5.2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebietes gem. §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetz

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebietes sind von der Planung nicht betroffen.

5.2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

5.2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Von der Planung sind weder Wasserschutzgebiete, Heilquellengebiete noch Überschwemmungsgebiete betroffen.

5.2.6.7 Gebiete , in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen überschritten sind

Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen überschritten sind, sind weder im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vorhanden, noch in der näheren Umgebung.

5.2.6.8 Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes

Die Gemeinde Wiemersdorf besitzt weder eine hohe Bevölkerungsdichte noch ist ihr im Rahmen der Raumordnung eine zentrale Funktion zugewiesen.

5.2.6.9 in amtlichen Listen Karten verzeichnete Denkmäler , Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Im Plangebiet sind weder Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder als archäologisch bedeutende Landschaften eingestufte Gebiete vorhanden.

**8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**9. 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 wieder verwendet werden.
- c) Innerhalb des Baugebietes besteht die Möglichkeit Erdwärme zu installieren. Hierzu ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Genehmigung seitens der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg notwendig.

Gemeinde Wiemersdorf 17.12.19



(Der Bürgermeister)

