

Gemeinde Bahrenhof

Bebauungsplan Nr. 3

für das Gebiet

“Grundstücke Reinfelder Straße (L 83) 1 und 2, Fläche
südlich Reinfelder Straße 1“

Begründung

ENTWURF
Januar 2019

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Bahrenhof hat in ihrer Sitzung am 14.06.2018 beschlossen, für das Gebiet „Grundstücke Reinfelder Straße (L 83) 1 und 2, Fläche südlich Reinfelder Straße 1“ den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen. Mit dieser Planung wird der vorhandene Bestand der Grundstücke Reinfelder Straße 1 und 2 planungsrechtlich gesichert und erhält zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten. Ergänzend wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet und gesichert.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (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 Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

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 Grundfläche liegt unterhalb von 10.000 m² und das Plangebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Der Bebauungsplan wird zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

In Ermangelung einer relevanten Entwicklungsdynamik war bislang die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist also nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird als selbständiger, genehmigungspflichtiger Bebauungsplan aufgestellt.

Die Gemeinde besitzt keinen Landschaftsplan.

Die Gemeinde Bahrenhof besteht aus mehreren kleinen Siedlungssplittern unterschiedlicher Nutzung. Neben einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben sind auch die Bahrenhofer Werkstätten, eine Wohneinrichtung für mehrfach- und schwerstbehinderte Menschen, in Bahrenhof ansässig. Es gibt keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Wohnbebauung findet sich unmittelbar angrenzend an die Ortslagen von Bühnsdorf und Wakendorf I sowie als einzelner Siedlungssplitter im Bereich Dorfstraße. Hier ist ergänzend zu dem ehemals dort bereits vorhandenen Bestand der Bebauungsplan Nr. 1 umgesetzt worden, wodurch in 1998 7 Grundstücke bebaut werden konnten. Seitdem hat es keine planerisch vorbereitete wohnbauliche Entwicklung mehr gegeben, so dass Interessenten keine Bauflächen angeboten werden konnten.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan vom 13.07.2010 in der Fassung des Entwurfs der Fortschreibung von Dezember 2018 und dem Regionalplan für den Planungsraum I (heute Planungsraum III) von 1998. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes bringt für die wohnbauliche Entwicklung einen neuen Berechnungszeitraum, der jetzt von dem Wohnungsbestand am 31.12.2017 ausgeht und für den neuen Planungszeitraum gilt (zunächst bis 2030).

Bahrenhof ist nach dem Regionalplan eine Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktionen. Der maximale Wohnungsbauentwicklungsrahmen für den Zeitraum von 2018 bis 2033 beträgt 10% des Wohnungsbestandes vom 31.12.2017, Baufertigstellungen sind dabei abzuziehen. Damit liegt der maximale Entwicklungsrahmen bis 2033 derzeit bei 9 Wohneinheiten.

Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, um eine ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastende Siedlungsausdehnung durch Flächenneuanspruchnahme zu begrenzen. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Gemeinden sind gehalten vor der Ausweisung neuer Bauflächen zunächst zu prüfen, ob die Bedarfe an Bauland nicht über Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden können. Zu diesem Zweck wurde das Gemeindegebiet auf das Vorhandensein möglicher Wohnbauflächen untersucht. Die Überprüfung ergab 2 Baulücken in der Wakendorfer Straße angrenzend an die Ortslage der Gemeinde Wakendorf I. Diese standen bisher nicht auf dem freien Markt zur Verfügung.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt außerhalb der verkehrlichen Ortsdurchfahrtsgrenze, südlich der L 84 unmittelbar östlich angrenzend an den Ort Bühnsdorf. Es umfasst die Flurstücke 17/1 und 4 sowie tlw. die Flurstücke 3 und 17/2, alle Flur 2 in der Gemarkung Bahrenhof. Zusammen besitzt Plangebiet eine Größe von 9.720 m². Das Gebiet wird heute tlw. bereits baulich genutzt. Auf dem Flurstück 3 befinden sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie weitere Nebengebäude. Auf dem Flurstück 4 steht ein Wohnhaus mit einem Nebengebäude. Auf dem Flurstück 17/1 verläuft ein Verbandsgraben, daran schließt sich in südlicher Richtung eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche an. In den Randbereichen und zwischen den Flurstücken 3 und 4 verlaufen gut ausgeprägte Knicks.

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

An das am Ortsrand gelegene Wohngebiet grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Ortslage und seiner Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des neuen Wohngebietes hinzunehmen.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Nachdem seit 1998 bauleitplanerisch keine Wohnbauflächen geschaffen wurden, eröffnet sich nun die Möglichkeit, im Bereich des Plangebietes zusätzliche Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Erweiterung der Baumöglichkeiten erfolgt über eine zugelassene Nachverdichtung auf den heute bereits bebauten Grundstücken und die Hinzunahme einer Teilfläche der südlich angrenzenden Ackerfläche.

Der örtlich vorhandene Wohnraumbedarf ist ungebrochen und hat in der jüngeren Vergangenheit noch zugenommen. Dies liegt nicht zuletzt an der attraktiven landschaftlichen Lage der Gemeinde und der Nähe zu Bad Oldesloe und Bad Segeberg sowie dem Bahnanschluss in Wakendorf I. Durch den Bebauungsplan wird kurzfristig dringend benötigte Wohnbaufläche geschaffen, wodurch ein Teil des Bedarfs gedeckt werden kann.

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird vor dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die auch eine barrierefreie, oft eingeschossige und verhältnismäßig flächige Bebauung ermöglicht und mit der auch die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m für die westlichen Grundstücke und 7 m für das östliche Grundstück sowie die Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild hier im Übergang zur freien Landschaft nicht zu stark belastet wird.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da dies der prägenden Umgebung des Plangebietes entspricht und die zukünftige Bebauung sich damit in die bestehende Situation der Umgebung einfügen wird. Hausgruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht der typisch dörflichen Baustruktur entsprechen und als Störkörper erscheinen würden. Zudem ist eine Nachfrage nach Hausgruppen im ländlichen Raum bereits seit längerem nicht vorhanden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch die Baugrenzen wird ein ausreichender Schutzabstand zu den vorhandenen Knicks gewährleistet. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht und dem Naturschutzrecht werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen. Zum verbesserten Knickschutz wird zusätzlich bestimmt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Mittig des Plangebietes verläuft ein offener Verbandsgraben. In diesen wird nicht eingegriffen.

4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um die zukünftigen Grundstücke des Plangebietes an die spezielle Lage am Ortsrand an der Grenze zur freien Landschaft einen lockeren Übergang zu berücksichtigen, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 850 m², für eine Doppelhaushälfte 600 m².

Zur Steuerung der Wohn- und Besiedelungsdichte wird die maximale Anzahl von Wohnungen auf den Grundstücken begrenzt, um die Intensität einer Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports auf ein orts- und standortangepasstes, verträgliches Maß zu begrenzen. Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte 1.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als

solche in die Landschaft einwirken. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand des benachbarten Plangebietes und auch an den Farben der freien Landschaft.

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der gesetzlich besonders geschützten Knicks wird ein Knickschutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher, auch baugenehmigungsfreier, Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist.

Zur Abgrenzung des Plangebietes und zur Schaffung eines neu definierten Ortsrandes wird die Anlage eines Gehölzstreifens entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Zu Förderung der Insektenfauna sind hierfür heimische Gehölzarten zu verwenden entsprechend folgender Liste:

Eiche (*Quercus robur*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weiden (*Salix div. spec.*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Auf die Festsetzung einer Knickneuanlage wird bewusst verzichtet, um den Konflikt zwischen besonderen naturschutzrechtlichen Schutzvorschriften und der benachbarten Wohnnutzung zu minimieren.

5 Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besondere Biotopschutz. Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei der Standortwahl wurde darauf geachtet, keine für den Naturschutz hochwertigen Flächen in Anspruch zu nehmen. Bei der südlichen Teilfläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche (kein Feuchtgrünland), die von Knicks mittlerer Qualität umgeben ist. Die beiden nördlichen Flächen sind bereits bebaut und haben einen nutzungstypischen Anteil versiegelter Flächen. Westlich und südlich Reinfelder Straße 2 sowie zwischen Reinfelder Straße 1 und 2 befinden sich gut ausgeprägte Knicks in mittel- bis hochwertiger Ausprägung.

Innerhalb der vorhandenen Ortssplitter oder an diese angrenzend gibt es keine verfügbaren Flächen, die weniger Konfliktpotential besitzen. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Bauflächen und Wohnraum sind eine Nachverdichtung sowie die Inanspruchnahme und damit Beeinträchtigung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vermeidbar.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Haustypen, der Wohneinheiten sowie der Gebäudehöhen und der Gestaltung der Gebäude so getroffen, dass sie eine zeitgemäße Bebauung ermöglichen, dabei aber die Ausnutzbarkeit und damit die Beeinträchtigungen begrenzen.

Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ eine zusätzliche Versiegelung von ca. 2.000 m² möglich und der Ortsrand würde sich baulich verfestigen und in die freie landwirtschaftlich genutzte Landschaft verschieben.

Diese Beeinträchtigungen (Eingriffe) gelten jedoch gemäß § 13 b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Entlang der Plangebietsgrenzen sowie mittig zwischen den Flurstücken 3 und 4 verlaufen Knicks. Diese gehören zu den gemäß § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich besonders geschützten Biotopen, deren erhebliche Beeinträchtigung oder Zerstörung (§ 30 Abs. 2 BNatSchG) verboten ist. Alle Knickabschnitte sind gut ausgeprägt mit dichtem Bewuchs und mehreren Überhältern. In die Knicks wird nicht eingegriffen. Alle Abschnitte erhalten einen Knickschutzstreifen von 3 m Breite, der von Versiegelungen und baulichen Anlagen freizuhalten ist. Zusätzlich wird entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum

Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – V 534-531.04 vom 20.01.2017) die Baugrenze mit einem Abstand von 7 m und 8,50 m zum Knickfuß festgesetzt und es wird bestimmt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

Um Schädigungen der Knicks während der Bauphase zu vermeiden, ist es erforderlich, durch einen Bauzaun ein Befahren der Knickschutzstreifen oder ein Ablagern von Baumaterialien in diesem Bereich zu verhindern.

Durch diese Festsetzungen werden Beeinträchtigungen vermieden bzw. unterhalb der Erheblichkeitsschwelle gehalten.

Die Knickgehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und Anlage der Gärten wird das Plangebiet wieder Habitatqualität für diese Arten besitzen, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Der Verbandsgraben ist potentieller Sommerlebensraum für Amphibien. Da die angrenzende landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt wird, kommt der Fläche keine Bedeutung als potentieller Lebensraum zu. Die angrenzenden Knicks können als Winterlebensraum nicht ausgeschlossen werden. Weder in den Verbandsgraben noch in die Knicks wird eingegriffen, so dass die Lebensraumfunktionen erhalten bleiben.

Aufgrund des Anteils an Haselsträuchern auf den Knicks ist ein Vorkommen von Haselmäusen nicht gänzlich auszuschließen. In den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank sind keine Vorkommen nachgewiesen. Da Haselmäuse wenig wanderfreudig sind und in die Knicks nicht eingegriffen wird, ist eine Beeinträchtigung wenig wahrscheinlich.

Es sind keine Gründe erkennbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten grundsätzlich befürchten lassen. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden von der Planung nicht berührt.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Zufahrten zur Reinfelder Straße. Zusätzliche Zufahrten zur L 84 sind nicht vorgesehen, wären aber auch verkehrsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Frischwasser erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt bisher über den Anschluss der Wohnhäuser Reinfelder Straße 1 und 2 an das Mischkanalnetz der Gemeinde Bühnsdorf. Da die Kapazitäten der Kläranlage Bühnsdorf bereits ausgeschöpft sind, kommt ein Einleiten zusätzlicher Abwassermengen nicht in Betracht. Zusätzliche Wohneinheiten müssen die Schmutzwasserentsorgung über zusätzliche Kleinkläranlage sicherstellen. Geklärtes Wasser kann über den im Plangebiet verlaufenden Verbandsgraben abgeleitet werden.

Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, wird die Anlage eines Regenwassersammelbeckens mit Überlauf in den Verbandsgraben erforderlich.

Die Löschwasserversorgung ist durch den Hydrant vor der Reinfelder Straße Nr. 1 gesichert.

8 Hinweise

8.1 Archäologischer Denkmalschutz

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.

8.2 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.

8.3 Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. bei Einholung der Entwässerungsgenehmigung ist die geordnete Abwasserentsorgung nachzuweisen. Es wird künftigen Bauherren empfohlen, sich rechtzeitig vor Antragstellung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Gemeinde Bahrenhof
Der Bürgermeister

Bahrenhof, den

Bürgermeister