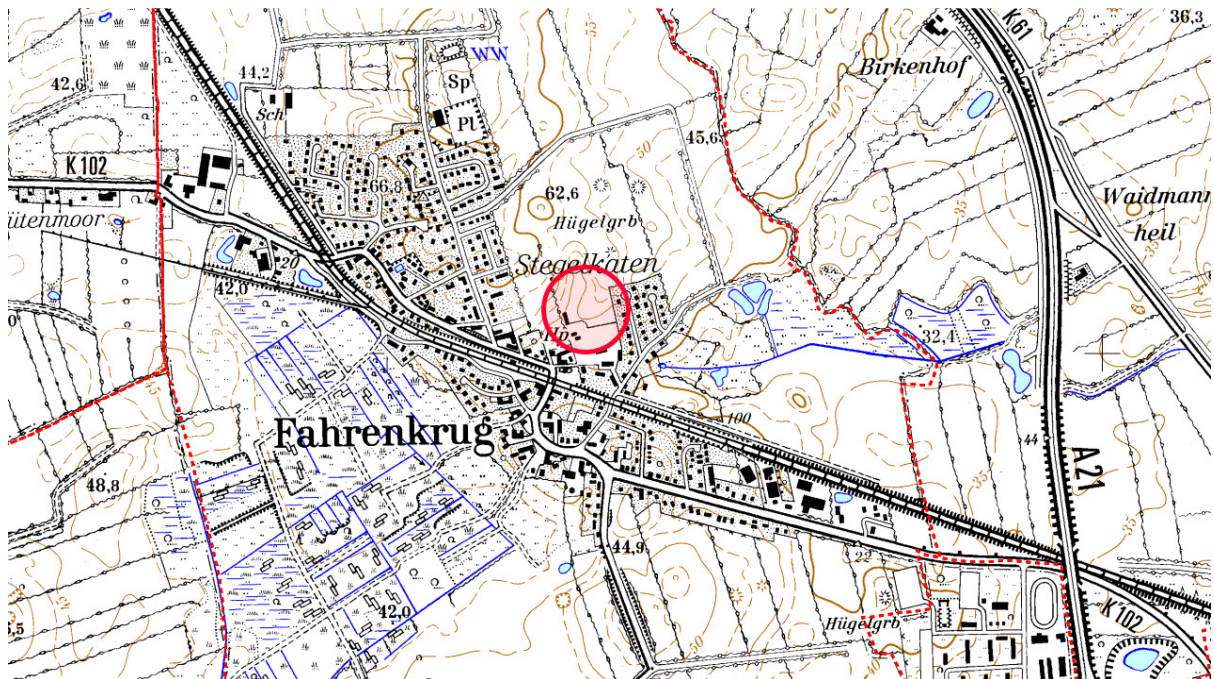


SATZUNG
der Gemeinde Fahrenkrug, Kreis Segeberg
Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung und Ergänzung
für das Gebiet

**“Flächen nördlich angrenzend an das Grundstück Raiffeisenplatz 7
und westlich angrenzend an das Baugebiet Mariahöh“**

Begründung



ENTWURF
§§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 13 b BauGB
Beschluss GV 13.03.2018

Inhalt

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

4.3 Zahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen

4.4 Gestalterische Festsetzungen

4.5 Anpflanzung von Gehölzen

5 5 Eingriffe, gesetzlicher Biotopschutz, besonderer Artenschutz

6 Verkehrliche Erschließung

7 Ver- und Entsorgung

8 Hinweise

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Fahrenkrug hat in ihrer Sitzung am 05.10.2017 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "Flächen nördlich angrenzend an das Grundstück Raiffeisenplatz 7 und westlich angrenzend an das Baugebiet Mariahöh" beschlossen. Mit dieser Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet und gesichert.

Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 10.000 m². Die Ausschlusskriterien des § 13 a Abs. 1 Satz 3 bis 5 BauGB werden von der Planung nicht berührt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung und Ergänzung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

Die Gemeinde verfügt als Mitglied des Zweckverbandes Mittelzentrum über einen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 11.08.2005), der das Plangebiet als Wohnbaufläche (östlicher Teil) und als gemischte Baufläche (westlicher Teil) darstellt. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Im Landschaftsplan (Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft, 26.03.1997) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die neue Baufläche rundet die vorhandene Bebauung sinnvoll ab. Es werden zwar Außenbereichsflächen beansprucht, jedoch befinden sich östlich und südlich angrenzend sowie westlich in nächster Nähe bereits bebaute Bereiche. Da die Neubebauung wenig raumwirksam ist, wird diese Abweichung als landschaftsverträglich beurteilt. Von einer Fortschreibung des Landschaftsplanes wird abgesehen, da die Abweichung keine Neubetrachtung und Neuordnung der Belange von Natur und Landschaft im gesamten Gemeindegebiet erfordert.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 und
- 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).

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich angrenzend an das Grundstück Raiffeisenplatz 7 und westlich angrenzend an das Baugebiet Mariahöh. Es umfasst ein Teilstück des Flurstückes 29/8 der Flur 2 in der Gemarkung Fahrenkrug. Das Gebiet hat eine Größe von 0,78 ha und wird intensiv ackerbaulich genutzt. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes 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 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. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Übergeordnetes Planungsziel ist die kurzfristige Schaffung von Wohnraum mittels einer beschleunigten vorbereitenden Bauleitplanung.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I (heute III Ost) liegt die Gemeinde Fahrenkrug im Stadt- und Umlandbereich von Bad Segeberg und bildet mit dem Mittelzentrum Bad Segeberg und der Stadt Wahlstedt ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet. Die Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches sollen als eigenständige Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden.

Fahrenkrug ist aufgrund der Nähe zu Bad Segeberg und Wahlstedt, der guten Anbindung an das überregionale Straßennetz und dem Bahnanschluss an die Strecke Bad Oldesloe – Neumünster ein attraktiver und begehrter Wohnstandort. Die Gemeinde hat sich in den letzten 15 Jahren wie auch zuvor kontinuierlich entwickelt mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 2,8 Wohneinheiten in den letzten 10 Jahren. Dabei ist die Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten bis auf aktuell 5 pro Jahr gestiegen. Alle älteren Bebauungspläne sind nahezu vollständig umgesetzt, so dass aufgrund fehlender Flächenangebote Interessenten keine Bauflächen angeboten werden können. Um den weiterhin vorhandenen Bedarf decken zu können, wird der Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung und Ergänzung aufgestellt. Bei vollständiger Ausnutzung der Erweiterungsfläche könnten 8 Bauplätze mit bis zu 16 Wohneinheiten entstehen. Damit liegt die Gemeinde innerhalb des landesplanerischen Entwicklungsrahmens, der eine Zunahme der Wohneinheiten von noch bis zu 52 bis 2025 ermöglicht (Stand Ende 2016).

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angepasst an die Bebauung der näheren Umgebung, insbesondere an die östlich gelegene Wohnbebauung. Eine Festsetzung als „Dorfge-

biet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsform auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die neben einer reinen Wohnnutzung allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, um die Verkehrsbelastung gering zu halten.

Im Plangebiet werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe und die angestrebte Wohnqualität als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht und mit der aber auch die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können. Gleichzeitig begrenzt sie die Bebaubarkeit aber auch auf eine Weise, die ein flächensparendes Bauen erfordert.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das typische Ortsbild hier im Übergang zur freien Landschaft gewahrt bleibt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Es werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dies entspricht der prägenden Umgebung des Plangebietes und trägt dazu bei, dass die zukünftige Bebauung sich harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung einfügen wird. Zudem gibt es im ländlichen Raum seit Längerem keine nennenswerte Nachfrage nach Reihen- oder Mehrfamilienhäusern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. 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

In jüngerer Vergangenheit ist es in einigen Straßen im Ort dazu gekommen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken nicht ausreichten und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden mussten. Einige der Wohnstraßen sind für heutige Verhältnisse schmal bemessen und besitzen ggf. auch keinen Gehweg. Es kam gelegentlich zu Behinderungen bei der Durchfahrt und die Durchfahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst schien nicht immer gesichert. An der Straße abgestellte Fahrzeuge verändern zudem das Ortsbild vielerorts negativ und besitzen ein gewichtiges Gefährdungspotenzial für spielende Kinder. Um dieser Problematik vorzubeu-

gen werden für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt.

4.3 Zahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt von Einzelhäusern auf zeitgemäß großen Grundstücken. Um die Bebauung in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen und zur Anpassung an die dorftypischen Grundstücksgrößen in der näheren Umgebung, erscheint eine der Situation angemessene Begrenzung der Ausnutzung der Grundstücke geboten. Zur Steuerung der Wohn- und Besiedelungsdichte wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für ein Einzelhaus und von 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und der Zahl der Wohneinheiten entspricht den heutigen Anforderungen an eine flächensparende Bebauung und berücksichtigt den Trend zu kleineren Grundstücken. Die Festsetzung trägt auch dazu bei, die Zahl der Kraftfahrzeuge zu begrenzen und die Wohnumfeldqualität bestehender Bebauung nicht unangemessen zu belasten.

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 strahlen. Dabei werden zukünftige Bauherren in ihren Gestaltungsmöglichkeiten trotzdem nicht unangemessen eingeschränkt. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand des benachbarten Plangebietes und an den Farben der freien Landschaft.

4.5 Anpflanzung von Gehölzen

Zur Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 2 m festgesetzt. Dieser Streifen ist mit Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.6 Öffentliche Grünfläche, Waldschutzstreifen

Nördlich des Grundstückes Mariahöh 13 befindet sich eine Waldfläche, die bis an die nordöstliche Ecke des Plangebietes herangeht. Diese löst einen Waldabstandsstreifen aus, der nach dem Landeswaldgesetz 30 m beträgt und nicht bebaut werden darf. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde kann der Schutzstreifen auf 25 m reduziert werden.

Dennoch entfällt das ursprünglich vorgesehen nordöstliche Baugrundstück. Anstelle einer Bebauung wird hier eine öffentlich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Neben einer Spielfläche soll ggf. auch eine fußläufiger Anbindung an die Straße Mariahöh geschaffen werden.

5 Eingriffe, gesetzlicher Biotopschutz, besonderer Artenschutz

Eingriffsregelung

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, allgemeine Arten und Biotope sowie Landschaftsbild gelten in den Fällen der §§ 13a und 13 b BauGB nicht als Eingriff. Da im rechtlichen Sinn keine Eingriffe stattfinden, erübrigt sich die Abarbeitung der (allgemeinen) Eingriffsregelung einschl. Bestandsaufnahme, Bewertung, Konfliktanalyse, Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Gesetzlicher Biotopschutz

Entlang der Ostgrenze befindet sich auf Höhe des Grundstückes Mariahöh 11 außerhalb des Plangebietes ein rudimentärer Knick. Der Bewuchs ist spärlich und besteht aus einzelnen lichten Gehölzen mit einer Höhe von ca. 3 m. Unabhängig von der geringen Biotopqualität ist dieser Abschnitt als gesetzlich besonders geschützter Biotop in der Planung zu berücksichtigen. Zum Schutz wird ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt, der von Bebauung, Abgrabung, Aufschüttung und Versiegelung freizuhalten ist.



Besonderer Artenschutz

Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen sind die im Plangebiet vorhandene Eiche sowie die an die östliche Plangebietsgrenze angrenzende Coniferenhecke und der kurze Knickabschnitt.

Diese Gehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste,

überwiegend 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 Habitatqualität für diese Arten besitzen, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Die in der Südwestecke befindliche Eiche ist potentielle Wohn- und Brutstätte für die Gilde der höhlenbewohnenden Vogelarten und der höhlenbewohnenden Fledermausarten. Die Eiche muss im Zuge der Erschließungsarbeiten gefällt werden. Dabei sind die Fristen des § 39 (5) BNatSchG zu berücksichtigen. Unmittelbar vor der Fällung ist die Eiche von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Sofern Arten nachgewiesen sind, erfolgt eine Abstimmung mit der zuständigen oberen Naturschutzbehörde. Die gleiche Vorgehensweise wird beim Abriss des alten Maschinenunterstandes erforderlich. Auf der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis zur Vorgehensweise vermerkt.

Bodenbrüter werden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Düngemitteln während der Brut- und Setzzeiten ausgeschlossen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote bei fachgerechter Vorgehensweise von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an den Raiffeisenplatz. Die im Plangebiet vorgesehene öffentliche Straße hat eine Breite von 6,50 m und wird mit einzelnen Verengungen und öffentlichen Parkplätzen angelegt. Die Festsetzung bezieht sich auf den Endausbau der Straße. Der tatsächliche Ausbau kann bedarfsgerecht erfolgen. Die Straße ist so platziert, dass ein späterer Anschluss einer möglichen nördlichen oder westlichen Bebauung gesichert ist.

7 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Leitungsnetz durch die EWS.

Gemäß § 2 des Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge wird das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen. Die Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden stellt den Grundschutz für das

Gebiet dar und kann über die neu gelegten Leitungen für die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

Schmutzwasser und Oberflächenwasser werden getrennt entsorgt. Das Leitungssystem ist ausreichend bemessen, die zusätzlichen Mengen aufzunehmen. Die Kläranlage verfügt über ausreichende Kapazitäten.

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Der Gutachter (XXXX, vom YYYY) kommt zu dem Ergebnis, dass...

Alternative 1:

...der Boden ausreichend sickertfähig ist und das Oberflächenwasser versickert werden kann.

Alternative 2:

... der Boden nicht ausreichend sickertfähig ist und das Oberflächenwasser über einen Anschluss an das vorhandene Leitungssystem erfolgen muss.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie nach Damsdorf/Tensfeld.

8 Hinweise

8.1 Archäologischer Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern, zu rechnen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. 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 Löschwasser

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2016) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

8.4 Artenschutz

Die Fällung von Gehölzen ist gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02 zulässig.

Vor Fällung der Eiche und vor Abriss der Gebäude sind diese von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Sofern Arten nachgewiesen sind, wird eine Abstimmung mit der zuständigen oberen Naturschutzbehörde erforderlich. Die Arbeiten sind bis zur Klärung der Zulässigkeit einzustellen.

Gemeinde Fahrenkrug
Der Bürgermeister

Fahrenkrug, den

(Bürgermeister)