



Gemeinde Geschendorf

Bebauungsplan Nr. 8

für das Gebiet

„Westlich der Dorfstraße Nr. 48 sowie für die Grundstücke Dorfstraße 48 bis 74 und Dorfstraße 57 bis 85“

Begründung

Inhalt

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalte

4.1 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen

4.2 Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

4.3 Nicht überbaubare und überbaubare Flächen

4.4 Gestaltung

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

5 Naturschutz

5.1 Vermeidung, Minimierung, allgemeine Eingriffsregelung

5.2 Gesetzlicher Biotopschutz

5.3 Besonderer Artenschutz

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

7 Immissionsschutz

8 Hinweise

8.1 Grundwasserschutz

8.2 Löschwasser

8.3 Archäologie

8.4 Nicht überbaute Flächen

8.5 Stellplätze

8.6 Grundstücksteilungen

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Geschendorf hat auf ihrer Sitzung am 28.02.2022 beschlossen, für das Gebiet „Westlich Dorfstraße Nr. 48 sowie Grundstücke Dorfstraße 48 bis 74 und Dorfstraße 57 bis 75“ den Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen.

Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung. Mit der Planung wird städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt und eine ortsangepasste, geordnete Nachverdichtung sichergestellt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

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 deutlich unterhalb von 20.000 m². Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan für die geordnete Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Geschendorf und besitzt eine Größe von ca. 5 ha.

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

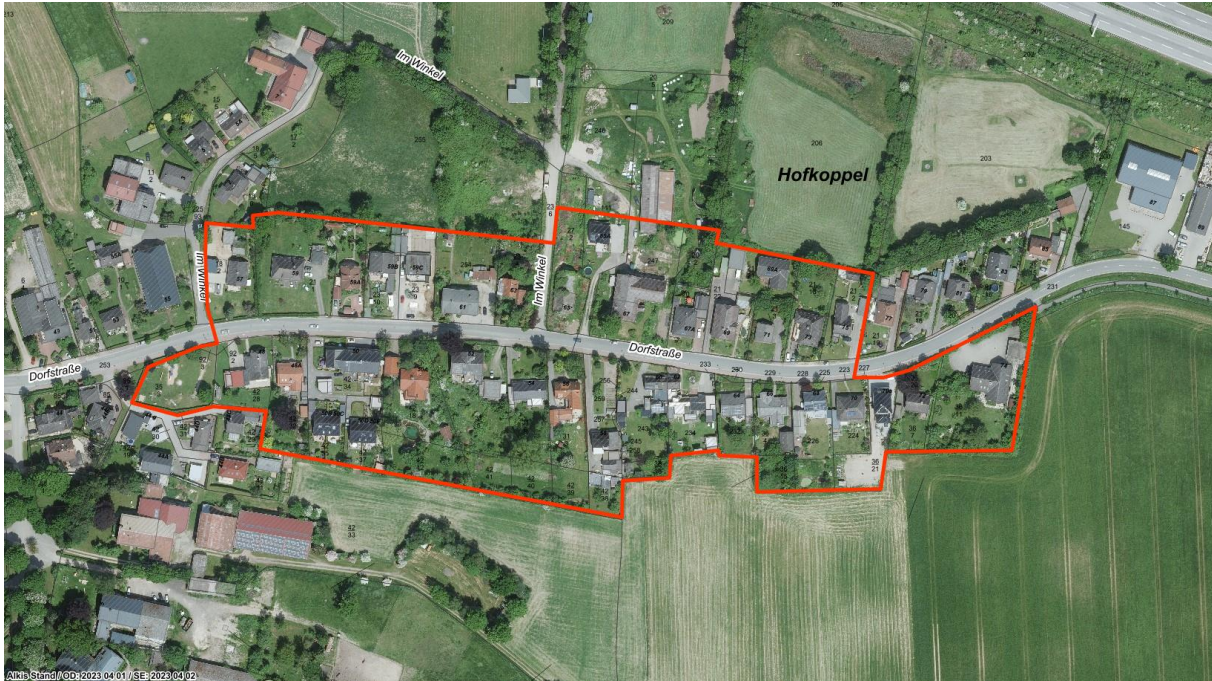


Abb. 1: Übersicht Plangeltungsbereich, unmaßstäblich

3 Planungsanlass und Planungsziele

Zurzeit sind Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB i.V.m. der Innenbereichssatzung vom 07.03.1979 zu beurteilen. § 34 BauGB ist als Beurteilungsgrundlage nicht geeignet, eine künftige Bebauung steuern und so eine an die vorhandenen Strukturen angepasste Entwicklung zu gewährleisten. Als kritisch hat sich in der Vergangenheit insbesondere das Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke erwiesen. Aufgrund des vorrangig durch die Nähe zu Lübeck und die günstige Verkehrsanbindung bedingten, immer stärker werdenden Siedlungsdrucks muss ohne eine regelnde Bauleitplanung mit einer ungeordneten, das Ortsbild belastenden Nachverdichtung gerechnet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Dorfes langfristig zu sichern und dabei eine geordnete Nachverdichtung zu regulieren. Nach dem Gebot der planerischen Zurückhaltung beschränken sich die Festsetzungen auf ein Maß, das aus gemeindlicher Sicht zur Erreichung vorgenannter Ziele als erforderlich beurteilt wird.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung mit dem Ziel bestehende Nutzungsintensitäten zu erhalten,
- Gewährleistung einer geordneten Nachverdichtung,
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung,
- Wahrung des dorftypischen Ortsbildes.

4 Planungsinhalte

4.1 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen

Die maximale Firsthöhe wird mit 9,00 m bezogen auf die gemittelte natürliche Geländehöhe in der Mitte der Grundfläche des Wohngebäudes festgesetzt. Mit dieser Begrenzung wird sichergestellt, dass Neubauten nicht als Fremdkörper erscheinen und es durch die Bebauung nur zu einer moderaten Veränderung des gewachsenen Ortsbildes kommt. Mit 9,00 m liegt die maximale Firsthöhe leicht über dem Durchschnitt der vorhandenen Wohngebäude. In Anbetracht der gestiegenen Anforderung an die Energieeinsparung und die daraus resultierenden geänderten Dachaufbauten erscheint dies geboten.

Das Plangebiet ist im Altbestand geprägt von Einzelhäusern auf für heutige Verhältnisse überwiegend großen Grundstücken und dementsprechend einem meist hohen Anteil an gärtnerisch genutzter Freifläche. Die Nachfrage nach großen Grundstücken ist in der Vergangenheit stark zurückgegangen. Hinzu kommt aber auch der Wunsch vieler Bauherren nur noch ebenerdig zu bauen und die Gartenflächen zu reduzieren. Eine Grundflächenzahl von 0,3 in Kombination mit Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² für ein Einzelhaus bzw. 450 m² für eine Doppelhaushälfte ermöglicht eine zeitgemäße Bebauung, bei gleichzeitiger Sicherung von Freiflächen für eine gärtnerische Nutzung.

4.2 Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Um flächensparendes und günstigeres Bauen zu unterstützen, werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen. Über eine zusätzliche Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten in Relation zur Grundstücksgrenze wird sichergestellt, dass bei Doppelhäusern die Mindestgrundstücksgröße nicht unterlaufen werden kann, indem Gebäude konstruktiv so gestaltet werden, dass sie bauordnungsrechtlich als Einzelhaus zu beurteilen wären.

Ziel ist es, in Kombination mit den Mindestgrundstücksgrößen eine moderate Nachverdichtung zuzulassen und dabei einen ausreichenden und ortsangepassten Freiflächenanteil zu sichern. Die Beschränkung der Wohneinheiten dient auch dem Schutz der Wohnruhe. Neue Wohngebäude sollen sich in den Bestand im Hinblick auf die Nutzungsintensität einfügen und diesen nicht über Gebühr belasten. Hierzu gehört es, auch den Anteil an Nebenanlagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen etc. auf ein grundstücks- und gebietsverträgliches Maß zu beschränken.

4.3 Nicht überbaubare und überbaubare Flächen

Entlang der Straßen ist ein Streifen von 5 m von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen freizuhalten.

Unbebaute Vorgärten verleihen dem Straßenbild einen großzügigeren freundlichen Charakter und werden von den meisten Menschen als ansprechend empfunden. Zudem werden die Einsehbarkeit und damit eine verbesserte Verkehrssicherheit

für spielende Kinder und für vom Grundstück rangierende Fahrzeuge erreicht. Dieser Aspekt ist von besonderer Bedeutung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Abgrenzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und an den Grundstückstiefen sowie an den Grenzen der Innenbereichssatzung vom 07.03.1979. Sie wurden so gefasst, dass den Grundstückseigentümer*innen ein möglichst großer Spielraum bei der Ausnutzung und Gestaltung des Grundstücks eingeräumt wird.

Abweichend vom Bauordnungsrecht wird für bauliche Anlagen festgesetzt, dass zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3 m nicht unterschritten werden darf. Dies gilt für bauliche Anlagen jeglicher Art, also für genehmigungspflichtige, aber auch genehmigungsfreie Anlagen. Zu den baulichen Anlagen gehören Stellplätze, Carports, Garagen und Stellplätze. Viele Menschen fühlen sich durch die Wände grenzständige oder grenznahe hochbauliche Anlagen in ihrer Aussicht belästigt und auch der Blick auf grenznah abgestellte Fahrzeuge empfinden viele als sehr unattraktiv. Mit der Festsetzung zum seitlichen Grenzabstand wird nachbarlichen Beeinträchtigungen und Streitigkeiten vorgebeugt.

4.4 Gestaltung

Das Plangebiet liegt in der Ortslage und ist fast vollständig bebaut. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Neue Gebäude sollen nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen, sondern sich vielmehr optisch in den Bestand einfügen. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass Neubauten das Ortsbild wahren oder beleben (Heckenpflanzung) und nicht als störend in Erscheinung treten.

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

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks werden nachrichtlich dargestellt. Sie werden zusätzlich entsprechend den Empfehlungen aus dem Erlass „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ mit einem Knickschutzstreifen versehen, der von jeglicher, auch genehmigungsfreier, Bebauung, Versiegelung oder Abgrabung freizuhalten ist.

5 Naturschutz

5.1 Vermeidung, Minimierung, allgemeine Eingriffsregelung

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotope, Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen sowie den besonderen Biotopschutz, den besonderen Artenschutz und Schutzgebiete. Eine Bebauung führt allgemein immer zu Beeinträchtigungen mindestens einzelner Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Ortsbildes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der Ortslage von Geschendorf, bei dem nahezu sämtliche Grundstücke bebaut oder bauakzessorisch genutzt sind, tlw. hat bereits eine Nachverdichtung stattgefunden. Die Planung strebt eine Innenentwicklung an mit dem Ziel, eine ortstypische, ortsgemessene Bebauung zu sichern und Fehlentwicklungen vorzubeugen. Damit werden Baurechte gesichert und gestaltet, ohne die Alternative einer Ausdehnung der Ortslage in die freie Landschaft. Zur Schaffung dringend benötigten Wohnbauflächen gibt es keine alternative Planung, die weniger Fläche der freien Landschaft beanspruchen würde als die Nachverdichtung.

Zur Minimierung der faktischen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wurden Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Haustypen, der Wohneinheiten und der Gebäudehöhen getroffen. Damit wird eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht, dabei aber die Ausnutzbarkeit auf ein standortschonendes Maß begrenzt.

Das gesamte Plangebiet liegt nahezu vollständig im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung vom 07.03.1979.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gilt der Grundsatz, dass Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.



Abb. 2: grün Geltungsbereich der Innenbereichssatzung, rot Plangeltungsbereich, blau Bebauungsplan Nr. 1, unmaßstäblich

5.2 Gesetzlicher Biotopschutz

Innerhalb des Plangebietes gibt es einzelne Knickabschnitte. Knicks gehören nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen. Sie dürfen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG weder beseitigt noch erheblich beeinträchtigt werden.

Die Knicks werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Abstand der Baugrenzen zum Knickwallfuß wird entsprechend den naturschutzfachlichen Empfehlungen aus den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ mit 9,00 m (= 1 x max. Firsthöhe) festgesetzt, so dass Konflikte vermieden werden. Die Knicks werden zusätzlich über einen 3 m breiten Knickschutzstreifen, der von Bebauung, Versiegelung, Ablagerung, Aufschüttung und Abgrabung freizuhalten ist, vor Beeinträchtigungen geschützt.

Knickabschnitte:

1. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein naturschutzfachlich hochwertiger Knickabschnitt. Der Bewuchs ist dicht und der Wall gut ausgeprägt. Überhälter sind nicht vorhanden.

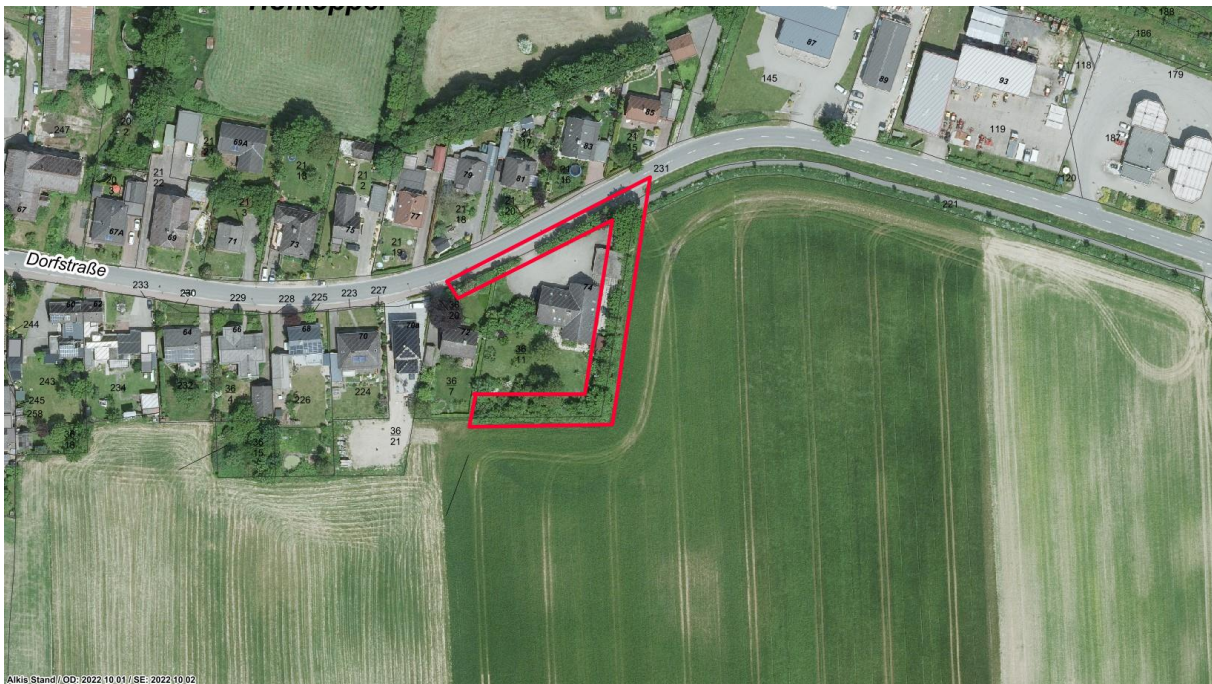


Abb. 3: Knick im Osten, unmaßstäblich

In den Knick wird nicht eingegriffen.

2. In Verlängerung der Grenze zwischen Dorfstraße 67A und 69 verläuft in Richtung Norden ebenfalls ein Knick. Im Plangebiet liegt ein Eichenüberhälter mit einem Stammdurchmesser von ca. 100 cm. Dieser wird durch den Abstand der Baugrenze und einen Knickschutzstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt.

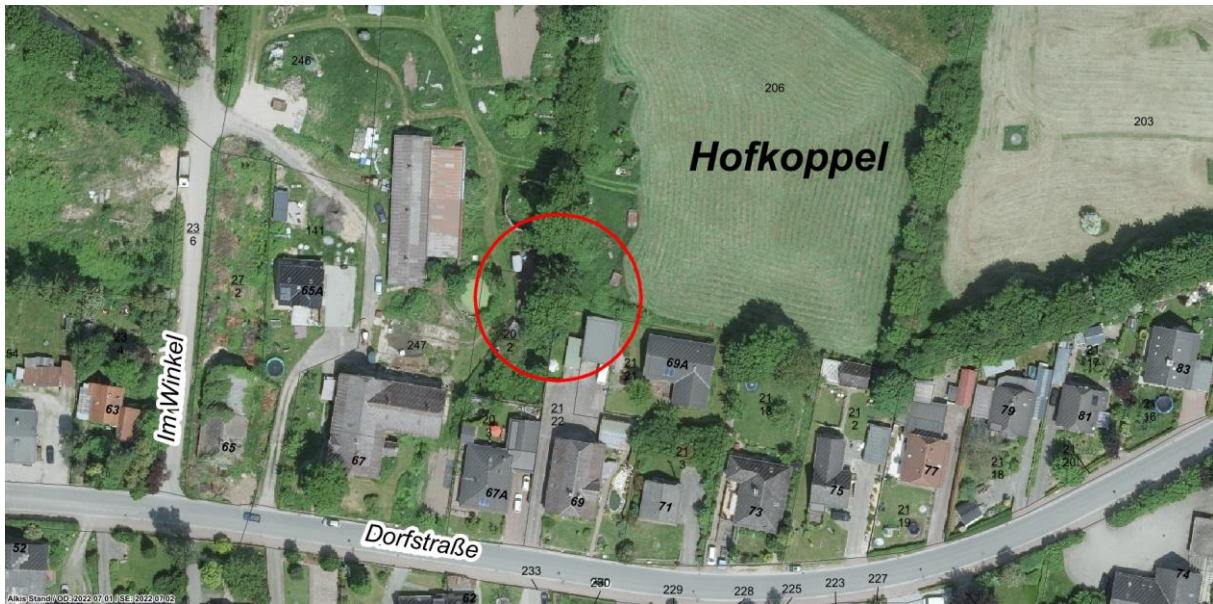


Abb. 4: Knick/Überhälter im Norden Dorfstraße 67A und 69, unmaßstäblich

In den Knick wird nicht eingegriffen.

5.3 Besonderer Artenschutz

Es werden keine aktuellen Kartierungen der Fauna durchgeführt. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt mittels einer Potentialabschätzung. Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen im Plangebiet sind die vorhandenen Knicks und die sonstigen Gehölzbestände.

In beide Biotoptypen wird nicht eingegriffen.

Die Gehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der Gebüsch brütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die nicht nestgebunden sind und auf Habitatverluste und Störungen mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten kehren diese Arten i.d.R. zurück, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Vorkommen höhlenbrütender Vogel- und Fledermausarten können nicht ausgeschlossen werden, da einige der im Gebiet gelegenen Bäume potentiell geeignet sind, als Niststätte angenommen zu werden.

Bodenbrüter werden aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und dem daraus resultierenden Fehlen größerer Freiflächen ausgeschlossen.

Ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten oder gebäudebrütender Vogelarten kann für den Altbaubestand nicht ausgeschlossen werden. Bei einem Abriss ist ganzjährig rechtzeitig vor Baubeginn eine fachkundige Begehung durchzuführen und sicherzustellen, dass es nicht zur Beseitigung von Wohn- und Niststätten oder zur Tötung von Individuen kommt.

Aufgrund des Anteils an Hasel in den Knicks besitzen diese Potential als Habitat für Haselmäuse. Auch wenn ein Vorkommen von Haselmäusen nicht nachgewiesen werden konnte und es auch keine bekannten Nachweise für dieses Gebiet gibt, so kann es nicht sicher ausgeschlossen werden. In die Knicks wird nicht eingegriffen, so dass Beeinträchtigungen von Haselmäusen ausgeschlossen werden können.

Im **Ergebnis** der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Dorfstraße und die Straße Im Winkel an. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschl. der Löschwasserversorgung sind vorhanden.

7 Immissionsschutz

In der Dorfstraße 67 befindet sich ein bestandsgeschützter landwirtschaftlicher Betrieb, der zurzeit keine intensive Tierhaltung mehr betreibt. Da die Tierhaltung nicht endgültig aufgegeben wurde, ist der Betrieb hinsichtlich der Emissionen so zu berücksichtigen als würde er die zulässige Nutzung vollständig ausschöpfen. Aus diesem Grund ist für eine Neubebauung oder Umnutzung, die näher an die Emissionsquelle heranrückt als der nicht landwirtschaftlich genutzte Wohnbestand, das Bestehen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gutachterlich nachzuweisen.

8 Hinweise

8.1 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.

8.2 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.

8.3 Archäologie

Sollten bei den Erschließungsarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer*in und die Besitzer*in 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

8.4 Nicht überbaute Flächen

Gemäß § 8 (1) LBO SH sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

8.5 Stellplätze

Nach der gemeindeeigenen Stellplatzsatzung vom 05.09.2020 sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

8.6 Grundstücksteilungen

Bei der Teilung von Grundstücken ist entweder im Zuge der katasteramtlichen Teilung oder durch Baulast dafür Sorge zu tragen, dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist.

Gemeinde Geschendorf
Der Bürgermeister

Geschendorf, den

(Tiegs)