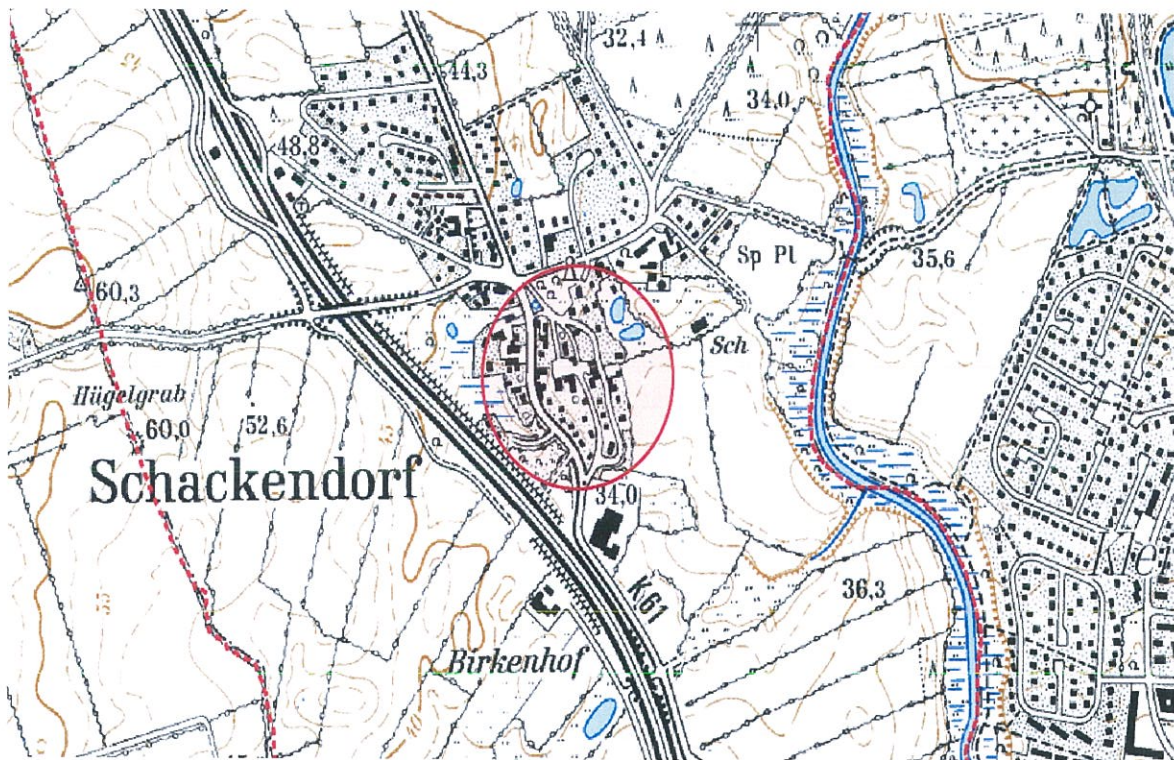


Satzung der Gemeinde Schackendorf über den Bebauungsplan Nr. 10

für das Gebiet

„Hauptstraße 2 – 4 und 3 – 13b, Twiete 1 – 11 und 2 – 10 sowie Altdorf 1 – 15 und 8 - 26“

Begründung



1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Schackendorf hat in ihrer Sitzung am 28.07.2016 beschlossen, für das Gebiet „Hauptstraße 2 – 4 und 3 – 13b, Twiete 1 – 11 und 2 – 10 sowie Altdorf 1 – 15 und 8 - 26“ den Bebauungsplan Nr. 10 aufzustellen. Mit dieser Planung wird städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegen gewirkt und eine ortsangepasste, geordnete Verdichtung sichergestellt. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 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),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVOBl Schl.-H. S.6).

Die Planung hat die Steuerung einer geordneten Nachverdichtung zum Ziel. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m². Die Ausschlusskriterien des § 13a Abs. 1 Satz 3 bis 5 BauGB werden von der Planung nicht berührt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht und ohne Eingriffsbilanzierung durchgeführt.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst innerörtlich gelegene, bereits bebaute Flächen. Es handelt sich um die Grundstücke Hauptstraße 2 – 4 und 3 – 13b, Twiete 1 – 11 und 2 – 10 sowie Altdorf 1 – 15 und 8 – 26. Zusammen ergeben diese Flächen eine Plangebietsgröße von ca. 5,67 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



3 Planungsanlass und –ziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Dorfes langfristig zu sichern und dabei aber eine geordnete Nachverdichtung zuzulassen. Zurzeit sind Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Beurteilungsgrundlage ist nicht geeignet, eine künftige Bebauung steuern und so eine an die vorhandenen Strukturen angepasste Entwicklung zu gewährleisten. Als kritisch haben sich in der Vergangenheit insbesondere das Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke und die Sicherung ausreichender Stellplätze erwiesen. Aufgrund des vorrangig durch die Nähe zu Bad Segeberg und die günstige Verkehrsanbindung bedingten, immer stärker werdenden Siedlungsdrucks muss ohne eine regelnde Bauleitplanung mit einer unerwünschten und ungeordneten Nachverdichtung gerechnet werden.

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 der Verkehrssicherheit durch die Verpflichtung zur Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken,
- Wahrung des dorftypischen Ortsbildes.

4 Planungsinhalte

4.1 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen

Die maximale Firsthöhe wird mit 9,00 m bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße 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 über dem Durchschnitt der vorhandenen Einzel- und Doppelhäuser. In Anbetracht der gestiegenen Anforderung an die Energieeinsparung und die daraus resultierenden geänderten Dachaufbauten erscheint dies geboten.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Diese Zahl liegt deutlich über dem Durchschnitt der baulichen Ausnutzung der vorhandenen Einzel- und Doppelhausgrundstücke. Lediglich 8 Grundstücke im Plangeltungsbereich besitzen eine Grundflächenzahl von über 0,2, alle übrigen liegen zwischen 0,07 und 0,19.

Die vorhandenen Einzel- und Doppelhausgrundstücke haben Größen von durchschnittlich über 900 m², wobei es auch 8 Grundstücke gibt mit unter 650 m². Die Nachfrage nach großen Grundstücken ist in der Vergangenheit stark zurückgegangen. Hinzu kommt der Wunsch vieler Bauherren, altengerecht nur noch ebenerdig zu bauen. Dies zusammen führt zu einer deutlich intensiveren Grundstücksausnutzung. Eine Grundflächenzahl von 0,3 in Kombination mit Mindestgrundstücksgrößen von 650 m² bzw. 450 m² für eine Doppelhaushälfte ermöglicht eine zeitgemäße Bebauung, bei gleichzeitiger Sicherung eines ortsangepassten Anteils an Gartenfläche.

4.2 Bauweise, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Der Plangeltungsbereich ist im Altbestand geprägt von einer Bebauung mit Einzelhäusern auf großen Grundstücken und dementsprechend einem hohen Anteil an gärtnerisch genutzter Freifläche. Um flächensparendes und günstigeres Bauen zu unterstützen, werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen. Dabei wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Es wird davon ausgegangen, dass Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten i.d.R. als Wohnhaus mit Einliegerwohnung konzipiert sind. Folglich besitzen sie gegenüber Doppelhäusern einen geringeren Anteil an untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen. Über zusätzliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass bei Doppelhäusern die Mindestgrundstücksgröße nicht unterlaufen werden kann, indem Gebäude konstruktiv so gestaltet werden, dass sie bauordnungsrechtlich als Einzelhäuser zu beurteilen wären. Ziel ist es, in Kombinati-

on mit den Mindestgrundstücksgrößen 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.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Abgrenzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und an den Grundstückstiefen. Die parallel zur Erschließungsstraße und zu den Erschließungsstraßen verlaufenden Baugrenzen sichern das Freihalten der Vorgärten von Bebauung, so wie es nahezu im gesamten Plangebiet vorzufinden ist. 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.

In jüngerer Vergangenheit ist es wiederholt dazu gekommen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken aufgrund geringer Grundstücksgrößen nicht ausreichen und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden mussten. Einige der älteren Wohnstraßen sind für heutige Verhältnisse schmal bemessen und besitzen ggf. auch keinen Gehweg. Es kam immer wieder 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.

Eine Abfrage bei der Zulassungsstelle des Kreises ergab 671 zugelassene Fahrzeuge (PKW, LKW, Krafträder, Anhänger) bei 331 Haushalten. Durch die Festsetzung einer Mindestanzahl an Stellplätzen bezogen auf die Wohneinheiten wird sichergestellt, dass die öffentlichen Verkehrsflächen entlastet und nur eingeschränkt für das Abstellen von Kraftfahrzeugen benötigt werden. Dies trägt maßgeblich zur Verkehrssicherheit bei.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Deren Kapazitäten sind ausreichend dimensioniert, die zusätzlichen Mengen zu gewährleisten. Dies gilt auch für die Löschwasserversorgung, die mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden den Grundschutz für dieses Gebiet sichert.

6 Eingriffe, Artenschutz, Grünordnung

Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 6.500 m² möglich und die bauliche Verdichtung würde das Ortsbild verändern. Diese Beeinträchtigungen (Eingriffe) sind bereits heute nach § 34 BauGB zulässig und gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig, weshalb auf eine detaillierte Bilanzierung verzichtet wird.

Zwischen den Grundstücken Hauptstraße 3 bis 9 sowie Twiete 11 und Twiete 1 bis 9 verläuft ein Knick, der nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen gehört. Dieser wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und über einen Knickschutzstreifen gesichert. Der Knick im Plangebiet ist wenig ausgeprägt und von verminderter ökologischer Bedeutung. Ein Wall ist rudimentär vorhanden, der Bewuchs nicht durchgängig. Es gibt nur einen Überhälter i.S. des Knickerlasses auf der Höhe Twiete 3/Hauptstraße 7.

Östlich der Grundstücke Altdorf 16 A bis südlich Altdorf 26 verläuft außerhalb des Plangebietes ein Knick. Der Knick hat in einzelnen Abschnitten einen deutlicher ausgeprägten Wall, ist ansonsten aber ebenfalls nicht durchgängig bewachsen. Fast auf der gesamten Länge des Knicks gibt es bauliche Anlagen in einem Abstand von 3 oder unter 3 m zum Knickwallfuß. Es gibt im südlichen Abschnitt zwei und auf Höhe des Grundstückes Altdorf 24 A einen Überhälter i.S. des Knickerlasses. Zwischen diesen befinden sich div. knickuntypische Nadelbäume. Der Knick wird ebenfalls über einen Knickschutzstreifen gesichert.

Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen im Plangebiet und angrenzend sind die Knicks und der vereinzelt vorhandene Gehölzbestand. Eine Beseitigung der Knickstrukturen ist nicht zu befürchten, da die Knicks als gesetzlich geschützte Biotope nicht beeinträchtigt oder beseitigt werden dürfen.

Der Gehölzbewuchs ist Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf den Habitatverlust mit einem Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren werden. Sofern es bei der Errichtung von Bauvorhaben zu einer Beseitigung von Grünstrukturen kommen sollte, ist über eine Bauzeitenregelung sicherzustellen, dass es nicht zu Tötungen einzelner Individuen kommt. Zur Vermeidung von Tötungen sind alle Gehölzfällungen oder Baufeldräu-

mungen außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. durchzuführen.

Vorkommen höhlenbrütender Vogel- und Fledermausarten sind im Gebiet eher unwahrscheinlich, da die vorhandenen Gehölze überwiegend nicht die nötigen Stammdurchmesser besitzen, um als Niststätte angenommen zu werden. Im Einzelfall sollte vor Baubeginn eine fachkundige Überprüfung erfolgen, um die Beseitigung von Wohn- und Niststätten oder die Tötung von Individuen zu verhindern. Sofern Wohn- oder Niststätten beseitigt werden, sind in der näheren Umgebung Ersatzquartiere zu schaffen. Hierzu sind je gefällttem Gehölz mit Stammdurchmesser bis 50 cm 1 Nistkasten, mit Stammdurchmesser über 50 cm 2 Nistkästen anzubringen.

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.

Ein Vorkommen von Haselmäusen kann aufgrund fehlender Nahrungsquellen (Haselsträucher) nahezu ausgeschlossen werden. In den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank sind keine Vorkommen nachgewiesen.

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

7 Hinweise

7.1 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.


7.2 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.

7.3 Löschwasser

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst müssen Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

Gemeinde Schackendorf
Der Bürgermeister



Bürgermeister



Schackendorf, den 17.07.2017