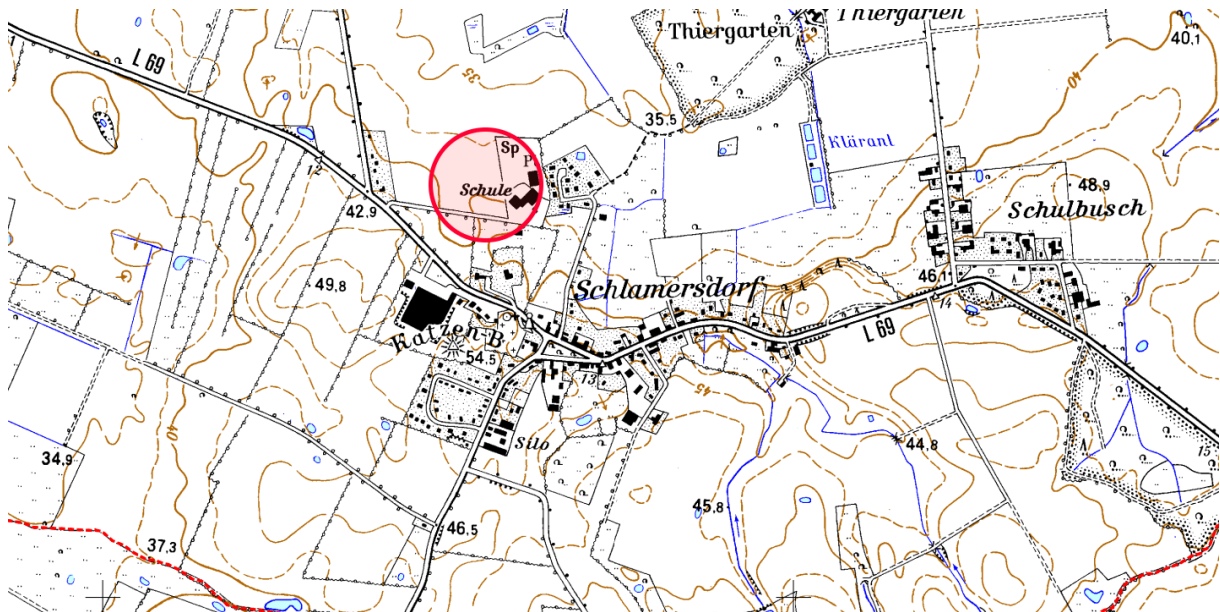


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Seedorf

für die Fläche

„OT Schlamersdorf, Flächen nördlich der Schulstraße und westlich angrenzend an das Grundstück Schulstraße 1 (Grundschule) sowie das Grundstück Schulstraße 3 (Kindergarten)“

Kurzbegründung



VORENTWURF
November 2017

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Seedorf hat in ihrer Sitzung am 23.11.2017 beschlossen, für das Gebiet „OT Schlamersdorf, Flächen nördlich der Schulstraße und westlich angrenzend an das Grundstück Schulstraße 1 (Grundschule) sowie das Grundstück Schulstraße 3 (Kindergarten)“ den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen. Mit dieser Planung soll der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde teilweise gedeckt und die Erweiterung des Kindergartens planungsrechtlich abgesichert werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 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 (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 07.01.2005 ist das Gebiet nördlich der Schulstraße als Fläche für die Erweiterung der Schule und des Sportplatzes sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, landwirtschaftliche Fläche und Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche südlich der Schulstraße ist bereits als Fläche für den Gemeinbedarf für die Erweiterung des Kindergartens dargestellt und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächen nördlich der Schulstraße sind aufgrund ihrer Nähe zur Schule und zum Kindergarten für eine Wohnbebauung besonders geeignet und sollen künftig hierfür in Anspruch genommen werden. Da diese Flächennutzung nicht in ihrer Gesamtheit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird parallel die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

Die Siedlungsstruktur innerhalb der Gemeinde ist sehr weitläufig und besteht aus insgesamt neun Ortsteilen. Hiervon verfügen jedoch nur die beiden größten Ortsteile Berlin und Schlamersdorf über ein Mindestmaß an Infrastruktur, wie regelmäßige Busanbindung an das Mittelzentrum, Einkaufsmöglichkeit, Geldautomat. In Schlamersdorf bestehen mit Grundschule, Kindergarten, Bank, Postfiliale und kleineren Dienstleistungsbetrieben weitere wichtige Versorgungsstrukturen. Entsprechend konzentriert sich die tatsächliche Baulandnachfrage in der Gemeinde schon bisher schwerpunktmäßig auf den Ortsteil Schlamersdorf. Insofern ist es städtebaulich geboten und auch von der Gemeinde angestrebt, die Siedlungstätigkeit auch weiterhin auf den Ortsteil Schlamersdorf zu konzentrieren.

Die Gemeinde Seedorf ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im ländlichen Raum. Gemäß Ziff. 2.5.2 Abs. 3 LEP 2010 kann die Gemeinde den ört-

lichen Wohnbaulandbedarf decken. Der örtliche Bedarf umfasst die Nachfrage der in der Gemeinde lebenden Bevölkerung und Angebote für ortsangemessene Zuwanderung. Zusätzlich ist im geltenden Regionalplan I dem Ortsteil Schlamersdorf eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugewiesen. Dieser Ortsteil soll sich unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte über den örtlichen Bedarf hinaus stärker entwickeln dürfen, wobei die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte gewahrt bleiben soll.

Der Landschaftsplan vom 21.11.2001 (Büro für Landschaftsentwicklung, 21.11.2002) stellt das Plangebiet in der Entwicklungskarte als Eignungsfläche für die bauliche Entwicklung, 2. Priorität, dar.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schlamersdorf am westlichen Ortsrand. Östlich grenzen der Kindergarten und das Schulgelände an. Beide Teilflächen sind an die Schulstraße angebunden. Zusammen besitzen sie eine Größe von ca. 3,04 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 Planungsanlass und Planungsziele

In den vergangenen Jahren stieg die Anzahl der Wohneinheiten in Seedorf kontinuierlich an. Die stärksten Zuwächse sind dabei in den Jahren 1995 bis 2005 aufgetreten, in den darauf folgenden Jahren sanken die Zuwächse trotz steter Nachfrage. In den letzten 5 Jahren (bis Ende 2016) betrug die durchschnittliche jährliche Entwicklung 7,6 Wohneinheiten.

Der jüngste Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung „Wiesengrund“ aus 2010 mit 20 Bauplätzen im Ortsteil Schlamersdorf ist bis auf einen Bauplatz bereits seit längerem umgesetzt. Seit 2010 wurden keine weiteren Bauflächen planungsrechtlich vorbereitet. Dies hat in der darauffolgenden Zeit dazu geführt, dass Interessenten keine Bauflächen angeboten und auch örtliche Bedarfe nicht mehr gedeckt werden konnten. Weder für die Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern, noch für die stetig wachsende Nachfrage nach altengerechtem Wohnen oder Singlewohnen gibt es ein entsprechendes Angebot. Zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Bauflächen und zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen bereitet der Bebauungsplan Nr. 7 rd. 25 Baugrundstücke bauleitplanerisch für eine Bebauung vor.

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten ermöglicht die dringend notwendige Erweiterung des vorhandenen Kindergartens.

4 Planungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angepasst an die ortstypische Bebauung im Ortsteil. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsformen in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden sind und eine solche Nutzung für das Plangebiet auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wird die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungsformen werden insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens im Hinblick auf die Wohnruhe der umliegenden Bebauung und den Ausbauzustand der Schulstraße und der neu anzulegenden inneren Erschließungsstraße als nicht verträglich beurteilt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, mit der auch die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können und ermöglicht zudem eine ausreichend große Variationsbreite bei den Gebäudetypen. Insbesondere wird auch der Bau der immer häufiger nachgefragten, ausschließlich ebenerdigen, flächigen, altengerechten Bungalows erleichtert.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich in das Ortsbild einfügen.

4.3 Bauweise

Es werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da dies der ortstypischen Bebauung entspricht und die zukünftige Bebauung sich damit harmonisch in die bestehende Situation einfügen wird. Hausgruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht der hier ortstypischen Baustruktur der Umgebung entsprechen und als Störkörper erscheinen würden.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde nördlich der Schulstraße durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch die östliche Baugrenze wird ein ausreichender Schutzabstand zu den vorhandenen Knickstrukturen gewährleistet.

Die parallel zur Erschließungsstraße und zu den Erschließungswegen verlaufenden Baugrenzen sichern zusammen mit der Festsetzung, dass Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, das Freihalten der Vorgärten von Bebauung. Unbebaute Vorgärten verleihen dem Straßenbild einen großzügigeren freundlichen Charakter und werden von den meisten Menschen als ansprechend empfunden. Zudem wird die Einsehbarkeit und damit eine verbesserte Verkehrssicherheit für spielende Kinder und vom

Grundstück rangierende Fahrzeuge erreicht. Da im Baugebiet voraussichtlich viele junge Familien zu erwarten sind, ist dieser Aspekt von besonderer Bedeutung.

In jüngerer Vergangenheit ist es in einigen Straßen im Ort dazu gekommen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken nicht ausreichen 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 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. Um dieser Problematik vorzubeugen werden für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt.

4.5 Mindestgrundstücksgrößen und Zahl der Wohneinheiten

Um die Bebauung in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen und zur Anpassung an die ortstypischen Grundstücksgrößen in der näheren Umgebung, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 800 m², die für eine Doppelhaushälfte 500 m². Unter Berücksichtigung dieser Mindestgrundstücksgrößen werden die Wohneinheiten mit 2 pro Einzelhaus oder 1 pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Diese Beschränkung ist erforderlich, um die zusätzlichen Verkehre in den Erschließungsstraßen entsprechend verträglich zu halten und die Wohnruhe nicht über Gebühr zu beeinträchtigen. Ferner wird damit sichergestellt, dass die Stellplätze pro Wohneinheit auf den Grundstücken untergebracht werden können und die öffentlichen Verkehrsflächen hierfür nicht ungewollt stark beansprucht werden. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den angestrebten Gebietscharakter.

4.6 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.

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

Der östlich angrenzende Knick ist als naturschutzrechtlich geschützter Biotop besonders zu berücksichtigen. Um sicherzustellen, dass es dauerhaft zu keinen Beeinträchtigungen kommt, wird ein 5 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Der Knickschutzstreifen ist von jeglicher (auch genehmigungsfreier) Bebauung, Ablagerung, Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten.

5 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden im nächsten Verfahrensschritt ergänzt. Es werden Aussagen getroffen zu den Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten, Biotope, Kulturgüter und zum Landschaftsbild. Der Umweltbericht wird auch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung enthalten und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen benennen. Die Kompensation wird im Gemeindegebiet erbracht. Hierfür stehen die gemeindeeigenen Flurstücke 21/4 und 22, Flur 4, Gemarkung Kembs zur Verfügung. Der genaue Umfang der Kompensation und die Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen werden im Fortgang des Verfahrens im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 7 festgelegt.

Es werden keine aktuellen Kartierungen durchgeführt. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt mittels einer Potenzialabschätzung auf der Basis dreier Ortsbegehungen und einer Datenrecherche. Bei konkreten Hinweisen oder Nachweisen geschützter Arten, erfolgt ggf. eine Kartierung. Die Prüfung schließt ab mit einer Aussage über die Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Bei Betroffenheit erfolgt eine Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde.

6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schulstraße und eine neu herzustellende öffentliche Straße mit einer Anbindung an diese.

Entlang der inneren Erschließungsstraße werden 5 kleinkronige Laubgehölze in der Qualität Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 12 bis 14 cm gepflanzt. Die Standorte sind variabel und können an die Grundstückszuschnitte und –zufahrten angepasst werden.

7 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des künftigen Baugebietes mit Energie (Strom, Erdgas) sind die im Ort vorhandenen Leitungsnetzte entsprechend zu erweitern. Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinschaftsanlage Up´n Pott.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Erweiterung der im Bereich der Schule vorhandenen Mischkanalisation zu den gemeindlichen Klärteichen. Betreiber und Eigentümer ist der WZV

Das anfallende Oberflächenwasser kann lt. Bodengutachten (GBU, 11.12.2017) nicht auf den Grundstücken versickert werden und muss nach Vorklärung mittels Regenrückhaltebecken in die Kanalisation eingeleitet werden.

Die Löschwasserversorgung ist über die beiden Saugbrunnen auf dem angrenzenden Schulgelände sichergestellt

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

8 Hinweise

8.1 Archäologischer Denkmalschutz

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Verfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten verantwortlich.

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.

Gemeinde
Der Bürgermeister

Seedorf, den

Bürgermeister