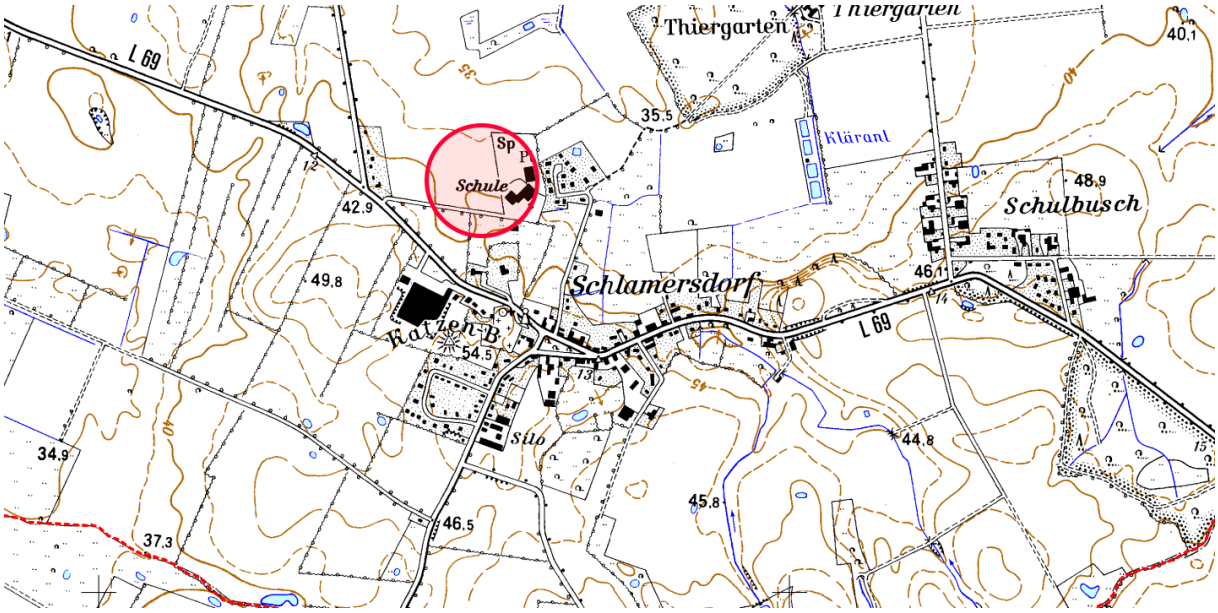
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Seedorf

für die Fläche

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

Begründung



ENTWURF
zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und
zur öff. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Inhalt

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalte

5 Umweltbericht

6 Erschließung

7 Ver- und Entsorgung

8 Hinweise

Anlagen:
Baugrunduntersuchung, GBU 11.12.2017

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 Gemeinbedarfsfläche 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 örtlichen 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.

Die Landesplanung hat mit Schreiben vom 10.04.2018 bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Der Landschaftsplan vom 21.11.2001 (Büro für Landschaftsentwicklung, 21.11.2002) stellt das Plangebiet nördlich der Schulstraße in der Entwicklungskarte als Eignungsfläche für die bauliche Entwicklung, 2. Priorität, dar. Es wird von der Landschaftsplanung abgewichen, da die Flächen erster Priorität nicht wirtschaftlich zu erwerben und zu erschließen sind. Der Be-

reich westlich des Kindergartens und die Fläche für das RRB sind im Landschaftsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Diese Abweichungen werden aufgrund der geringen Flächengrößen als unerheblich betrachtet. Sie erfordern keine grundlegende Neubetrachtung und Neuordnung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

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. 3,4 ha. 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 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 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

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. 29 Baugrundstücke bauleitplanerisch für eine Bebauung vor. Dabei soll der dörfliche Charakter erhalten bleiben und sich im Erscheinungsbild des neuen Baugebietes wiederfinden.

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

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.

Die Fläche für den Kindergarten wird nutzungsbezogen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Dies erlaubt in Kombination mit einer großzügigen Mindestgrundstücksgröße 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 nördlich der Schulstraße wird 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 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 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, 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 Mindest-

grundstücksgrößen 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

Entlang der im und am Plangebiet gelegenen Knicks wird ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt, um sicherzustellen, dass es dauerhaft zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird. Der Knickschutzstreifen ist von jeglicher (auch genehmigungsfreier) Bebauung, Ablagerung, Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten. Zusätzlich wird im Gebiet nördlich der Schulstraße die Baugrenze mit einem Abstand von 9 m zum Knickfuß festgesetzt.

Zur Einbindung des Gebietes nördlich der Schulstraße in die Landschaft wird umlaufend eine 3 m breite, 2-reihige Gehölzpflanzung festgesetzt.

4.8 Regenrückhaltung

Da das Oberflächenwasser nicht versickert werden kann, ist es aus dem Gebiet abzuführen. Zur Vorklärung und zur Regulierung des Abflusses in die Kanalisation wird nördlich der Wohnbauflächen ein Regenrückhaltebecken hergestellt. Dieses wird naturnah mit geschwungener Uferlinie und wechselnden Böschungsneigungen angelegt.

5 Umweltbericht

5.1 Planungsinhalte

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 sollen der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde teilweise gedeckt und die Erweiterung des Kindergartens planungsrechtlich abgesichert werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schulstraße. Die im und am Plangebiet vorhandenen naturschutzrechtlich besonders geschützten Knicks bleiben vollständig erhalten.

5.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Bebauungsplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet mit seiner Größe von 3,4 ha ist heute durch die Schulstraße, den Kindergarten mit Anbau und Stellplatzanlage auf ca. 2.100 m² bereits überbaut.

5.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Für die Bestandsaufnahme wurden keine aktuellen Kartierungen durchgeführt. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope wurde auf die Aussagen des Landschaftsplanes zurückgegriffen. Die darin enthaltenen Aussagen zu vorhandenen Biotopen wurden bei Ortsbesichtigungen am 02.11.2016, 27.04.2017, 23.08.2017 und 08.01.2018 auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status überprüft. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt als Potentialabschätzung auf der Basis der Ortsbesichtigungen und einer Datenrecherche (LLUR, Umweltdatenatlas, Stiftung Naturschutz)

Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen des Plangebietes zu betrachten.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen besitzt das Plangebiet nicht. Es liegt am Ortsrand unmittelbar angrenzend an den Kindergarten und das Schulgelände. Im und am Plangebiet gibt es keine Wander-, Rad- oder Reitwege. Für die Naherholung ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum Östliches Hügelland, im Teilraum Ostholsteinisches Seen- und Hügelland. Die Landschaft wurde durch die letzte Vereisung, die Weichseleiszeit geprägt. Das Relief des Gebietes ist durch die weichseleiszeitlichen Ablagerungen entstanden. Durch das Vor- und Zurückweichen der Gletscher lagerten sich an den Rändern Material ab und es bildeten sich die Endmoränen.
Der geologische Untergrund besteht aus glazifluviatilen Ablagerungen.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden im Plangebiet 6 Bohrungen vorgenommen (GBU – Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen, 11.12.2017). Alle Bohrungen enthielten unter Mutterboden schwach humose bis humose Sande und Geschiebelehm. 4 der 6 Bohrungen enthielten zusätzlich neben teils schluffigem Sand auch Geschiebemergel und Mittelsande. Aufgrund der Wechsellagerung von durchlässigem Sand und gering durchlässigem Geschiebelehm gibt es Stau- und Schichtenwasser. Wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit ist Grundwasser erst in tieferen Schichten zu erwarten. Mutterboden und humose Sande sind setzungsempfindlich und als Baugrund nicht geeignet. Die tiefer gelegenen Sande und der Geschiebelehm/-mergel haben eine steife Konsistenz, sind nicht setzungsempfindlich und somit hinreichend tragfähig für eine Bebauung.

Die Böden gelten als mittlere Ackerböden und sind im Hinblick auf den Natürlichkeitsgrad, die Regelungsfunktion sowie das Verdichtungs- und Erosionsrisiko von allgemeiner Bedeutung.

Wasser

Im und am Plangebiet sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der geringen Wasserdurchlässigkeit gering.

Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 850 mm.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd leicht ab und ist ansonsten eben. Im ackerbaulich genutzten Bereich herrscht das typische Offenlandklima. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet nicht.

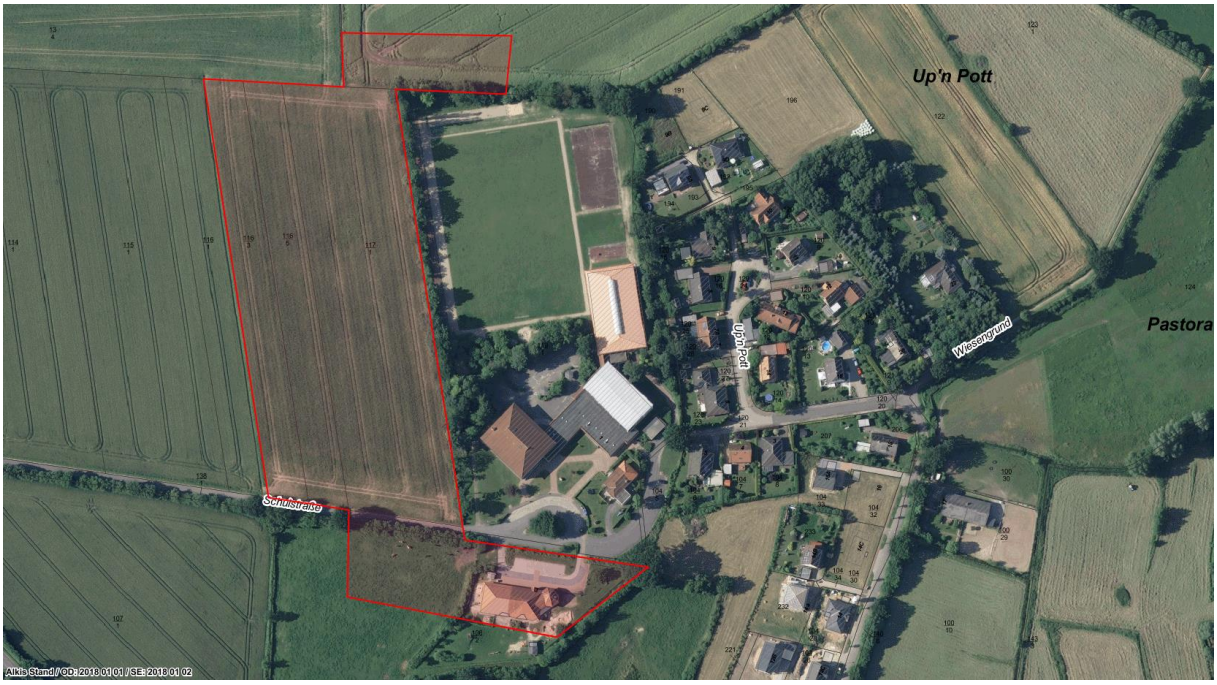
Luft

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen und –emissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt.

Das Plangebiet liegt abseits der relativ stark befahrenen Kirchstraße. Fahrzeugverkehr findet durch die An- und Abfahrten zur Schule und zum Kindergarten statt. Eine gesundheitsschädigende Konzentration an Feinstaub oder CO 2 ist nicht zu befürchten. Die vorhandenen Knicks wirken durch ihre Filterfunktion auf örtlicher Ebene positiv, jedoch nur kleinräumig in ihrem direkten Umfeld. Während der Bestell- und Erntezeiten kommt es im Plangebiet zu Beeinträchtigungen durch Gerüche und Staub. Diese sind ortsüblich und aufgrund des temporären Charakters zu vernachlässigen.

Insgesamt kann eine gute lufthygienische Situation angenommen werden.

Biotope



Die Flächen nördlich der Schulstraße werden intensiv ackerbaulich genutzt. Es gibt dort keine im Gebiet liegenden Grünstrukturen. Entlang der Grenze zum Schulgelände verläuft außerhalb ein Knick. Wall und Krautschicht sind gut ausgeprägt, der Bewuchs ist dicht und es gibt einzelne Überhälter i.S.d. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz. Die Biotopqualität und der naturschutzfachliche Wert sind hoch.

Südlich der Schulstraße verläuft auf einem Abschnitt von ca. 60 m grenzständig ein Knick. Wall und Krautschicht sind gut ausgeprägt und der Bewuchs ist dicht. Überhälter sind nicht vorhanden. Die Biotopqualität und der naturschutzfachliche Wert sind hoch.

Östlich des Kindergartens verläuft außerhalb der Plangebietsgrenzen ein Knick. Auch hier sind Wall und Krautschicht gut ausgeprägt und der Bewuchs ist dicht. Es gibt 2 Eichenüberhälter. Die Biotopqualität und der naturschutzfachliche Wert sind hoch.

Westlich des Kindergartens befand sich ursprünglich ebenfalls ein Knick. Dieser wurde im Rahmen der Baugenehmigung für die Erweiterung des Kindergartens mit naturschutzrechtlicher Genehmigung in Richtung Westen angrenzend an den Anbau verschoben.Die Maßnahme ist abgeschlossen. Biotopqualität und naturschutzfachliche Wertigkeit werden sich erst entwickeln.

Alle Knickabschnitte gehören zu den naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotopen und dürfen weder beeinträchtigt noch beseitigt werden.

Nördlich der Stellplätze des Kindergartens befindet sich eine Gehölzreihe. Diese besteht aus Ziergehölzen und wird gärtnerisch gepflegt. Die Biotopqualität ist mittel.

Die Fläche westlich des Kindergartens wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt und beweidet. Es sind keine Feuchtezeiger vorhanden. Sie fällt nicht unter die gesetzlich besonders geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (keine 20% Feuchtezeiger, keine 10% Binsen und Seggen). Die Biotopqualität ist mittel bis gering.

Die übrigen ackerbaulich genutzten Flächen sind aufgrund der Nutzungsintensität und der Naturferne naturschutzfachlich ohne Bedeutung.

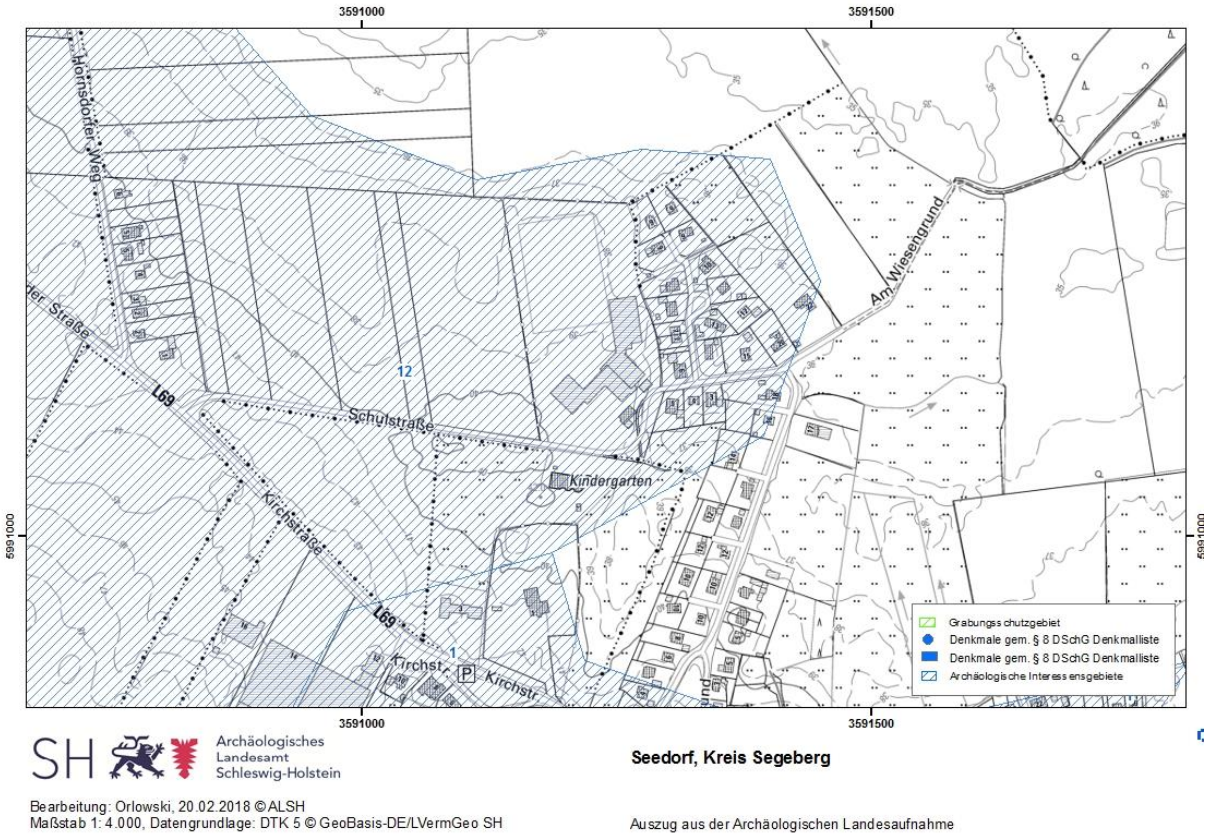
Arten
Die wertgebenden Strukturen für geschützte und gefährdete Arten sind die im und am Plangebiet vorhandenen Knicks und Gehölze. Die Brutvogeldichte wird aufgrund des vielfältigen Nahrungs- und Brutplatzangebotes als hoch angenommen. Hier sind Gebüsch brütende Arten wie z.B. Gartengrasmücke, Zilpzalp, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel zu erwarten. Vorrangig werden störungsunempfindliche Arten erwartet, die durch die angrenzende Nutzung nicht in ihrem Verhalten beeinträchtigt werden. Aufgrund des geringen Anteils an Überhältern mit mehr als 30 cm Stammdurchmesser sind Höhlenbrüter und auch höhlenbewohnende Fledermausarten unwahrscheinlich. Bodenbrüter werden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ausgeschlossen. Da in den Gehölzstrukturen viele Haselsträucher vorkommen, kann ein Vorkommen von Haselmäusen nicht ausgeschlossen werden. Nachweise von Haselmäusen gibt es für diesen Bereich nicht.

Ein Vorkommen von Amphibien wird aufgrund der Entfernung von rd. 3,8 km zum Seedorfer See und dem Fehlen weiterer Gewässer ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist bis auf den Knick entlang der Straße für den Artenschutz von untergeordneter Bedeutung.

Landschaftsbild
Das Plangebiet liegt in der Ortsrandlage von Schlamersdorf im Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft. Das Landschaftsbild in diesem Bereich wirkt siedlungsstrukturell genutzt und wird geprägt von der baulichen Nutzung den Kindergarten und die Schule sowie die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung. Insgesamt erscheint das Bild hier an Ortsrand anthropogen überformt und wenig landschaftlich bestimmt.

Kultur- und Sachgüter
Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Es handelt es sich um Stellen i.S.v. § 12 (2) 6 DSchG, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Da voraussichtlich im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.



5.3.2 Entwicklungsprognose

Mensch

Während der Bauphase kommt es für die Menschen in Schule und Kindergarten zu Belästigungen durch Lärm und Staub, der von den Baufahrzeugen verursacht wird. Diese sind zeitlich begrenzt und werden daher als zumutbar und unerheblich beurteilt.

Betriebsbedingt kommt es zu einer Zunahme des Verkehrslärms auf der Schulstraße und westlich des Schulgeländes. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen und der Entfernungen zu den Aufenthaltsbereichen erscheint dies unerheblich. Das gesundheitliche Wohlbefinden wird nicht beeinträchtigt. Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Plangebietes bleiben unverändert.

Die Auswirkungen der Planung sind nicht erheblich.

Boden

Durch das Befahren der Flächen mit schweren Baufahrzeugen und das Abstellen von Maschinen und Baumaterialien kommt es während der Bauphase zu Verdichtungen des Bodens. Da im Plangebiet teils setzungsempfindlichen Böden anstehen, kann dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führen.

Die Erweiterung des Kindergartens, die Errichtung von Wohnhäusern mit ihren Nebenanlagen, die Anlage einer Erschließungsstraße und der Bau eines Regenrückhaltebeckens führen dauerhaft zu umfänglichen Neuversiegelungen im Plangebiet. Bei vollversiegelten Flächen werden die Funktionen des Bodens vollständig ausgesetzt. Die Anlage eines gedichteten Regenrückhaltebeckens ist einer Versiegelung gleichzusetzen. Teilversiegelte und wassergebundene Flächen bleiben bei sachgerechtem Aufbau dauerhaft wasser- und luftdurchlässig (Sickervolumen mind. 270 l/h). Sie bieten Kleinstlebewesen und trockenresistenten

Pflanzen speziellen Lebensraum. Dennoch sind diese Funktionen gegenüber den heutigen stark eingeschränkt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist erheblich.

Wasser
Durch die umfangreichen Versiegelungen im Plangebiet wird es zu einem verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Die Rate für die Bildung von Schichtwasser wird sich stark verringern. Da mehr Schmutz- und Regenwasser abgeführt wird, erhöhen sich die Einleitungsmengen in den Vorfluter.

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes vor Ort ist erheblich.

Klima
Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung der Planungen nicht nachweisbar verändert.

Die Versiegelungen im Plangebiet führen vor Ort zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht, somit also zu größeren Temperaturschwankungen. Diese Veränderung des Lokalklimas wird als unerheblich beurteilt, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.

Luft
Während der Bauphase kommt es für die Menschen in Schule und Kindergarten zu einer zusätzlichen Belastung der lufthygienischen Situation, die von den Baufahrzeugen verursacht wird. Diese ist zeitlich begrenzt und wird daher als zumutbar und unerheblich beurteilt.

Die Realisierung des Baugebietes führt zu einer Erhöhung der betriebsbedingten An- und Abfahrten. Sie hat somit negativen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation. Diese Zunahme der Feinstaub- und CO 2-Konzentration wird unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der geringen Anzahl neuer Baugrundstücke als unerheblich beurteilt.

Die Planung führt insgesamt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation.

Biotope
In vorhandenen Knicks und Laubgehölzstrukturen wird nicht eingegriffen, sie bleiben vollständig erhalten und werden durch geeignete Festsetzungen in Form von Knickschutzstreifen und großzügigen Abständen der Baugrenzen geschützt. So können betriebsbedingte Beeinträchtigungen auch langfristig ausgeschlossen werden.

Während der Bauphase kann es durch das Überfahren mit schwerem Gerät oder die Lagerung von Baumaterialien am Knickfuß zu Schädigungen der Knicks kommt. Ob es dadurch zu einer wirklich nachhaltigen Schädigung kommt, erscheint bei einem alten Knick mit tief wurzelnden Gehölzen nicht zwingend wahrscheinlich, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden zu einem nicht unerheblichen Anteil voraussichtlich großflächig versiegelt, wodurch die Biotopfunktion verlorengeht. Da die Biotopqualität aufgrund der Naturferne und der intensiven Bewirtschaftung jedoch als gering zu beurteilen ist, wird die Auswirkung der Planung als unerheblich eingestuft.

Arten
Die für den Artenschutz bedeutsamen Knick- und Grünstrukturen mit ihrer Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat bleiben vollständig erhalten. Während der Bauphase kann es wegen der Störungen zu einem Meiden der Habitate kommen. Nach Abschluss der Bauarbeiten

kommt es i.d.R. kurzfristig zu einer Rückkehr und Wiederbesiedelung der wertgebenden Strukturen. Da es sich vorrangig um störungsunempfindliche Arten handeln wird, sind dauerhafte Auswirkungen auf vorkommende Arten eher unwahrscheinlich. Die Planung erfüllt keinen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Landschaftsbild
Landschaftsbild und Ortsbild werden durch die Umsetzung des Baugebietes verändert. Der vorhandene Ortsrand wird aufgeweicht und die Bebauung schiebt sich in die freie Landschaft. Die bauliche Nutzung wird als massiver wahrgenommen und erhält mehr Präsenz in der Landschaft. Die Zersiedlung der Landschaft schreitet fort. Dies wird als erheblich beurteilt.

Wechselwirkungen
Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, also von den Wirkbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder innerhalb der Schutzgüter.

Wirkkomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.3.3. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Bei einer Umsetzung der Planung ist von erheblichen Beeinträchtigungen folgender Schutzgüter auszugehen:

Boden
Wasser
Landschaftsbild

Zudem können baubedingte Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Knicks nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Nullvariante
Ohne eine Bauleitplanung blieben die Standortverhältnisse im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange unverändert.

Aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnbauflächen und Kindergartenplätzen ist es unerlässlich, neue Baugebiete planungsrechtlich vorzubereiten. Nur durch den Verzicht auf die Bauleitplanung könnte der Status Quo erhalten bleiben. Damit käme die Gemeinde aber ihrer gesellschaftlichen Verpflichtung nicht nach.

Mit der Nullvariante kann das Ziel der Bauleitplanung nicht erreicht werden.

Alternativenprüfung
Bei einer Alternativenprüfung sind die Alternativen am Standort und die Alternativstandorte im Gemeindegebiet zu betrachten.

Am Standort gibt es keine Alternative. Die Erweiterung des Kindergartens ist standortgebunden. Eine anders geschnittene Erschließung oder eine alternative Anordnung der Bauflächen im Baugebiet führt zu keiner Veränderung in den Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung. Der Standort für das Regenrückhaltebecken ist technisch bedingt.

Alternativstandorte im Gemeindegebiet sind vorhanden Hierzu enthält der Landschaftsplan entspr. Darstellungen. Diese sind jedoch ausschließlich naturschutzfachlich begründet und berücksichtigen die Erschließung, die Kosten und die Verfügbarkeit der Flächen sowie die landesplanerischen Vorgaben nicht. So sollte der Bebauungsplan Nr. 7 zu Beginn des Planverfahrens auf den Flächen südlich der Schulstraße entwickelt werden. Erst mit Beginn der

Planungen zeigte sich, dass die Flächen nicht wirtschaftlich zu erwerben, zu erschließen und zu vermarkten waren. Aus diesem Grund wurde die ursprüngliche Planung eingestellt. Da Schlamersdorf der Ortsteil mit der besten Infrastruktur im Gemeindegebiet ist, soll die bauliche Entwicklung - auch nach den Vorgaben der Landesplanung – vorrangig dort erfolgen. Weitere Alternativflächen im Ortsteil Schlamersdorf sind nicht vorhanden.

Vermeidung
Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes lässt sich die Inanspruchnahme des Plangebietes und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild nicht vermeiden.
Während der Bauphase wird darauf zu achten sein, dass ausreichende Schutzstreifen zum Knickfuß abgezäunt werden. Es gilt zu verhindern, dass es durch das Überfahren mit schwerem Gerät oder die Lagerung von Baumaterialien am Knickfuß zu Schädigungen der Knicks kommt. Die Umsetzung dieser Schutzmaßnahme erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Durch geeignete Maßnahmen und den ohnehin bestehenden gesetzlichen Schutz wird gewährleistet, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Knicks haben wird.

Minimierung
Die Inanspruchnahme baulich und intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen mit insgesamt geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange (Ausnahme sind die hochwertigen randlichen Knicks) wird dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot Rechnung getragen.

Um Beeinträchtigungen der wertgebenden Strukturen zu verhindern bzw. gering zu halten, werden Knickschutzstreifen und großzügige Abstände der Baugrenzen zum Knickfuß festgesetzt. Die Verpflichtung zum dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Aufbau versiegelter Freiflächen minimiert den Eingriff in den Boden und schafft zudem Mikrolebensräume für trockenheitsliebende Pflanzen und Insekten. Um das Landschaftsbild zu schonen, werden landschaftsangepasste Festsetzungen zur Höhe der Wohngebäude und zu den Materialien getroffen.

Ausgleich
Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt durch die Bereitstellung einer Fläche, die ökologisch aufzuwerten ist. Hierfür steht das gemeindeeigene Flurstück 22/4, Flur 4 in der Gemarkung Kembs mit einer Größe von 7.837 m² zur Verfügung.

Zulässige Neuversiegelung/Eingriffsumfang:

Anlage der Erschließungsstraße + Zufahrt RRB	1.949,00 m²
Baugrundstücke 21.268 m² x 0,375 (0,25 + 50%)	7.975,50 m²
Gemeinbedarfsfläche 5.906,00 m² x 0,6 (0,4 +50%)	
abzgl. Kindergarten, Kindergartenerweiterung, Stellplätze	2.013,50 m²

Maximale Neuversiegelung	**11.938,00 m²**

In Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung zum Baurecht“ (MELUR vom 9. Dezember 2013) ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 zu erbringen. Dies ergibt somit einen **Ausgleichsbedarf von 5.969,00 m², gerundet 6.000,00 m².**

Die Kompensationsfläche liegt nördlich des Ortsteils Weitewelt, ist zurzeit verpachtet und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Landschaftsplan ist sie als Wirtschaftsgrünland kartiert und so stellt sie sich heute auch dar. Die Fläche wird von Knicks unterschiedlicher Ausprägung und Wertigkeit umrahmt, wobei sich der östlich gelegene Knick außerhalb des Flurstückes befindet. Entlang der Nord-, Ost- und Südseite ist der Bewuchs geschlossen und dicht. Auf der Nordseite gibt es mehrere Überhälter. Der Knick entlang der Westseite ist im mittle-

ren Abschnitt lückig und nahezu ohne Bewuchs. Entlang der Nord- und Ostseite verläuft außerhalb ein Verbandsgraben.

Zur ökologischen Aufwertung soll die Nutzung dauerhaft aufgeben werden. Während der ersten 5 Jahre wird die Fläche zur Ausmagerung 1 x jährlich gemäht, wobei das Mahdgut abgefahren wird. Anschließend wird die Fläche in die Sukzession überführt. Entwicklungsziel ist eine Dauerbrache, die sich langfristig von einer feucht-frischen Ruderalflur zu einer Gebüschfläche entwickelt. Die Knicks werden nicht verändert. Die Fläche wird vollständig aus der Nutzung genommen. Der rechnerische Ausgleichsüberschuss von 1.837,00 m² steht für zukünftige Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung als Kompensation zur Verfügung.

Der Ausgleich für die Anlage des Regenrückhaltebeckens auf einer Fläche von insgesamt 2.738 m² erfolgt über die naturnahe Gestaltung des Beckens. Durch geschwungene Uferlinien und wechselnde Böschungsneigungen kann das Becken die Biotopfunktionen eines Kleingewässers entwickeln, ohne die technische Funktionsfähigkeit einzubüßen. Durch die westlich, nördlich und östlich umlaufende Gehölzpflanzung wird zusätzliche Struktur geschaffen. Durch diese Maßnahmen und die extensive Nutzung der übrigen Fläche kann das Regenrückhaltebecken als in sich ausgeglichen beurteilt werden.

Die Kompensation der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Festsetzung einer um das Wohngebiet und das Regenrückhaltebecken verlaufenden Gehölzpflanzung. Für die Gemeinbedarfsfläche sind keine Maßnahmen vorgesehen, da die landschaftliche Einbindung durch die vorhandenen Knickstrukturen (einschl. des Ersatzknicks für die Verschiebung im Zuge der Kindergartenerweiterung) bereits gesichert ist.

Kompensationsmaßnahmen explizit für die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes werden nicht festgesetzt. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche ist multifunktional und besitzt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die Aufgabe der intensiven Nutzung der Ausgleichsfläche in Weitewelt werden landwirtschaftliche Einträge in den Verbandsgraben und das Grundwasser reduziert.

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

5.4.2 Überwachung

Die Überwachung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Bauanzeige durch die Bauaufsichtsbehörde und die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde. Seitens der Gemeinde erfolgt während der ersten 5 Jahre jährlich eine Begehung, in den Folgejahren bei Bedarf. Bei Fehlentwicklungen wird zielgerichtet durch ggf. ergänzende Maßnahmen nachgesteuert.

5.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 wird der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde teilweise gedeckt und die Erweiterung des Kindergartens planungsrechtlich abgesichert werden.

Die hierfür vorgesehenen Flächen befinden sich am Ortsrand von Schlamersdorf und werden heute baulich durch den vorhandenen Kindergarten und in übrigen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplante Bebauung sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (Versiegelungen), Wasser (erhöhter Wasserabfluss, verringerte Grundwasserneubildung) und Landschaftsbild (Intensivierung und Ausdehnung der Bebauung) zu erwarten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch eine Nutzungsaufgabe auf einem gemeindeeigenen Flurstück in Weitewelt und auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens umgesetzt.

6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schulstraße und eine neu herzustellende öffentliche Straße mit einer Anbindung an diese. Die Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Hierzu werden wechselseitig Bäume kombiniert mit Parkplätzen angeordnet. Die Verkehrsfläche wird als gemischte Fläche angelegt ohne einen in der Höhe abgesetzten Fußweg.

Entlang der inneren Erschließungsstraße werden 6 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. Für die öffentlichen Grünflächen beidseitig der Straßeneinmündung sind ebenfalls Gehölzpflanzungen zur Gestaltung vorgesehen.

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 wird nach Vorklärung im Regenrückhaltebecken in die Vorflut eingeleitet.

Die Löschwasserversorgung wird noch geklärt und mit der Brandschuztdienststelle abgestimmt.

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

8 Hinweise

8.1 Brandschutz

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.

8.2 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 Seedorf, den
Der Bürgermeister

_____
Bürgermeister