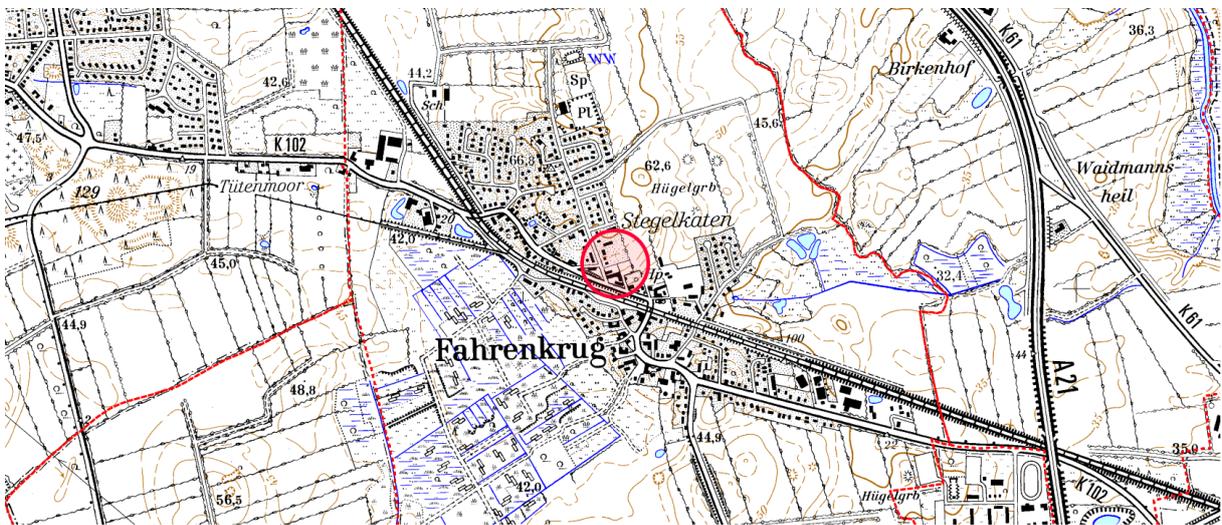


Satzung der
Gemeinde Fahrenkrug
über den Bebauungsplan Nr. 23
für das Gebiet
“Flächen östlich des Schackendorfer Weges, nördlich der Wahl-
stedter Straße (K 102) und südlich der Straße Moosberg“

Begründung



ENTWURF
§§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 13 a BauGB

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Fahrenkrug hat in ihrer Sitzung am 14.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Flächen östlich des Schackendorfer Weges, nördlich der Wahlstedter Straße (K 102) und südlich der Straße Moosberg" beschlossen.

Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die aktuelle Planung hat die Steuerung einer geordneten Nachverdichtung zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen 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. 23 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

Die Gemeinde verfügt als Mitglied des Zweckverbandes Mittelzentrum über einen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 11.08.2005), der das Plangebiet als Gemischte Baufläche darstellt. Im Landschaftsplan (Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft, 26.03.1997) ist das Plangebiet als bebaute Ortslage dargestellt.

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 innerorts östlich des Schackendorfer Weges, nördlich der Wahlstedter Straße (K 102) und südlich der Straße Moosberg. Es umfasst die bebauten Grundstücke Schackendorfer Weg 2 bis 10 und Wahlstedter Straße 14 sowie das unbebaute Flurstück 26/79. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Auf der Ostseite des Plangebietes 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 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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 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. So ist es bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB derzeit nicht möglich, die hinteren Grundstücksflächen städtebaulich sinnvoll baulich auszunutzen, da sich eine solche Bebauung nur bedingt einfügen würde. 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 nur unzureichenden Nachverdichtung gerechnet werden.

Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung mit dem Ziel innerörtliche Freiflächen einer sinnvollen, flächenschonenden baulichen Entwicklung zuzuführen,
- Gewährleistung einer geordneten Nachverdichtung,
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung,
- Wahrung der Verkehrssicherheit durch die Verpflichtung zur Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken.

4 Planungsinhalte

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die auch eine altengerechte, oft eingeschossige und verhältnismäßig flächige Bebauung ermöglicht und mit der auch die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können.

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 ortstypische Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild gewahrt bleibt.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da dies der prägenden Umgebung des Plangebietes und allgemein der Ortstypik von Fahrenkrug entspricht. Damit fügt sich die zukünftige Bebauung harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung ein.

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

4.3 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte wird die maximale Anzahl von Wohnungen auf den Grundstücken begrenzt, um die Intensität einer Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports auf ein ortsangepasstes, verträgliches Maß zu begrenzen. Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Bei den gestalterischen Festsetzungen wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand der benachbarten Bebauung und auch an den Farben der freien Landschaft.

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

Zur Vermeidung von Funktionsverlusten des östlich an das Plangebiet angrenzenden Knicks wird ein 5 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher – auch baugenehmigungsfreier – Bebauung, Versiegelung oder Abgrabung freizuhalten ist.

4.6 Stellplätze

In jüngerer Vergangenheit ist es mancherorts dazu gekommen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken aufgrund geringer Grundstücksgrößen nicht ausreichen und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden mussten. 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. 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 Eingriffe, Biotopschutz, Artenschutz

Eingriffe: Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Faktisch wäre unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung bei maximaler Ausnutzung der GRZ eine Neuversiegelung von bis zu 3.700 m² möglich. Die Freiflächen sind überwiegend geprägt von gärtnerischer Nutzung und weisen den typischen Gartenbewuchs mit einem teils hohen Anteil an Rasenfläche auf. Baumbewuchs findet sich auf dem Grundstück Schackendorfer Weg 2. Dabei handelt es sich um einen tannendominierten Bestand mit einzelnen Laubgehölzen. Weiterer Baumbewuchs befindet sich auf dem Grundstück Wahlstedter Straße 14. Hier befinden sich neben einigen Obstbäumen auch eine Kiefer, eine Birke und eine Buche. Eine weitere Bebauung würde die teilweise Rodung vorhandener Gehölze erfordern, was zusammen mit der baulichen Verdichtung das Ortsbild verändern würde.

Diese Beeinträchtigungen (Eingriffe) gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig, weshalb auf eine detaillierte Bilanzierung verzichtet wird. Eine Kompensation für diese Beeinträchtigungen ist nicht erforderlich.

Biotopschutz: Östlich des Plangebietes verläuft ein Knick, der nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen gehört und nicht beseitigt oder erheblich beeinträchtigt werden darf. Dieser Knick wird durch die Fest-

setzung eines Knickschutzstreifens von 5 m Breite, der von Bebauung, Versiegelung und Abgrabung freizuhalten ist, gesichert.

derung des Ortsbildes und des Artenschutzes festgesetzt, dass als Ersatz für die Fällung von Einzelbäumen für jeden gefälltten Baum mit einem Stammumfang von mehr als 2 m zwei neue Laub- oder Obstgehölze anzupflanzen sind.

Artenschutz: Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen sind der im und am Gebiet vorhandene Gehölzbewuchs. Dieser Gehölzbewuchs ist Nahrungs- und Brut habitat 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 kommt, ist über eine Bauzeitenregelung sicherzustellen, dass es nicht zu Tötungen einzelner Individuen kommt. Zur Vermeidung von Tötungen sind alle Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. durchzuführen.

Vorkommen höhlenbrütender Vogel- und Fledermausarten sind im Gebiet nicht auszuschließen, da es mehrere Gehölze mit Stammdurchmessern über 15 cm gibt. Damit es bei der Fällung der Gehölze nicht zu Tötungen kommt, ist unmittelbar vor der Fällung das Gehölz auf Wochenstuben oder überwinternde Tiere fachkundig zu überprüfen. Sofern Individuen nachgewiesen werden, ist bei der zuständigen oberen Naturschutzbehörde (LLUR) das weitere Vorgehen abzusprechen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu erwirken. Als Ersatz für entfallende Quartiere sind in den Überhängen der benachbarten Knicks Nistkästen anzubringen. Dabei ist je Wohnquartier jeweils ein Fledermaus- und ein Vogelnistkasten aufzuhängen.

Gebäudebewohnende Fledermausarten sind insbesondere auf dem Grundstück Wahlstedter Straße 14 nicht auszuschließen. Bei einem Abriss ist ebenso zu verfahren wie bei der Rodung von Gehölzen. Als Ersatz für entfallende Quartiere ist an den Wohnhäusern je entfallendem Quartier ein Fledermauskasten anzubringen.

Ein Vorkommen von Haselmäusen ist aufgrund fehlender Nahrungsquellen im Plangebiet eher unwahrscheinlich. In dem benachbarten Knick werden sie jedoch nicht ausgeschlossen, da es in der Nähe (Straße Mariahöh) bereits einen Nachweis gibt. Da in den Knick nicht eingegriffen wird, wird eine Beeinträchtigung von Haselmäusen ausgeschlossen.

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

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an den Schackendorfer Weg und die Wahlstedter Straße. Die Grundstücke in zweiter und dritter Reihe werden über die Vorderlieger angebunden.

7 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 Grundsatz für dieses Gebiet sichert.

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

8 Hinweise

8.1 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.

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.

8.4 Brandschutz

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 Fahrenkrug
Der Bürgermeister

Fahrenkrug, den

(Bürgermeister)