

BEGRÜNDUNG

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Alter Sportplatz" der Gemeinde Sehestedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich nördlich der Straße Kanalblick, südlich der Straße Arft Kamp zwischen den Grundstücken Arft Kamp 37 und Arft Kamp 51"

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

B2K
dn|ing

Stand: 25.03.2020

Art des Verfahrens:
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (§ 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB - **§ 3 (2) BauGB** - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - **§ 4 (2) BauGB** - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.	Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen.....	4
3.	Stand des Verfahrens.....	4
4.	Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung	5
5.	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
1.1.	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf 2020)	6
1.2.	Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte.....	7
1.3.	Planungen auf kommunaler Ebene	7
1.3.1.	Flächennutzungsplan (1978)	7
1.3.2.	Bebauungsplan Nr. 2 (1981)	8
6.	Inhalte der Planung - Festsetzungen.....	9
6.1.	Art der baulichen Nutzung	9
6.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	10
6.2.1.	Festsetzung zur Gebäudehöhe (GH)	10
6.2.2.	Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ).....	10
6.2.3.	Anzahl der Vollgeschosse	10
6.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
6.3.1.	Bauweise	10
6.3.2.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	11
6.5.	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	11
6.5.1.	Fassaden	11
6.5.2.	Dacheindeckungen.....	11
6.5.3.	Dachformen und Dachneigungen.....	12
6.5.4.	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	12
6.5.5.	Oberirdische Lagerbehälter	12
6.6.	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	12
6.6.1.	Erschließung, fließender Verkehr	12
6.6.2.	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	13
7.	Landschaftspflege und Artenschutz.....	13

8.	Ver- und Entsorgung	13
9.	Altlasten	14
10.	Denkmalschutz	14
11.	Kampfmittel	14
12.	Auswirkungen der Planung	15
13.	Bodenordnende Maßnahmen	15
14.	Anlagen	15

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Planungsanlass für die Bauleitplanung ist das Bestreben der Gemeinde, für den örtlichen Bedarf entsprechend des durch den LEP vorgegebenen Rahmens Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Ziel der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Alter Sportplatz" der Gemeinde Sehestedt für den "Bereich nördlich der Straße Kanalblick, südlich der Straße Arft Kamp zwischen den Grundstücken Arft Kamp 37 und Arft Kamp 51" ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung im Hinterland / Gartenbereich der Grundstücke Arft Kamp 37 bis Arft Kamp 51 (ungerade Hausnummern) zu schaffen. Zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Gemeindegebiet unter Berücksichtigung des Grundsatzes über den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden sieht die Gemeinde Sehestedt eine Nachverdichtung im Innenbereich des Gemeindegebietes vor (Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB). Die Erschließung der vorgesehenen acht Bebauungsmöglichkeiten in 2. Baureihe der Grundstücke erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Kanalblick“. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 verhindert der Zuschnitt der Baugrenzen eine Hinterlandbebauung an der Straße „Kanalblick“.

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 28.05.2020 den erneuten Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gefasst. Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

3. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine reine Innenbereichsfläche der Gemeinde Sehestedt handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens des § 13a-Verfahrens, eine Nachverdichtung innerhalb bestehenden Baurechts (Bebauungsplan Nr.2 der Gemeinde Sehestedt) darstellt. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- Lage innerhalb des Siedlungsbereiches;
- Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen;
- Keine konträren Ziele der Raumordnung;
- Keine Auskragungen in den Außenbereich;
- Die Grundfläche ist kleiner als 20.000 m²;

Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Sehestedt

Durch die Aufstellung der der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen, da es sich wie v.e. um eine bereits mit Baurecht versehene Fläche handelt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Sehestedt macht hiervon Gebrauch.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung am 25.03.2021 gefasst.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Sehestedt liegt im Amtsbereich Hüttener Berge, Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindebiet liegt südlich des Wittensees auf beiden Seiten des Nord-Ostsee-Kanals. Etwa 10 Kilometer westlich der Gemeinde verläuft die Autobahn 7.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im nördlichen Siedlungsteil der der Gemeinde Sehestedt zwischen den Straßen "Arft Kamp" im Norden und "Kanalblick" im Süden, nur ca. 100 m vom Nord-Ostsee-Kanal entfernt. Im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen und im Osten an Wohnbebauung.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 9.585 m².

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Sehestedt

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu berücksichtigen:

1.1. Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf 2020)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan wird zurzeit fortgeschrieben. Das Verfahren ist derzeit (Stand: März/2021) noch nicht abgeschlossen. Der Entwurf des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2018 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2030.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Sehestedt die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde Sehestedt liegt im 'Ländlichen Raum'.
- Die Gemeinde Sehestedt liegt in einem 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'.
- Die Gemeinde Sehestedt liegt in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.
- Die Gemeinde Sehestedt wird von einer Biotopverbundachse auf Landesebene durchzogen, die entlang des Nord-Ostsee-Kanals verläuft.
- Der nördliche Gemeindeteil liegt innerhalb des Naturparks Hüttener Berge.
- Die Gemeinde Sehestedt liegt zum Teil in einem Bereich, der als dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet gekennzeichnet ist.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

„Die Stadt und Umlandgemeinden in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben“ (Ziff. 1.5, S. 30, 2G, LEP 2010). „In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich der Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen“ (Ziff. 2.5.1, S. 44, 1G, LEP 2010). „Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen“ (Ziff. 2.5.2, S.45, 2G, LEP 2010).

In Kap. 1.4 des LEP ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 des LEP festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 45).

Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2020) ist bereits zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Alt Duvenstedt ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem LEP 2010. Lediglich die Kennzeichnungen des Naturparks und des dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebietes entfallen in der Fortschreibung des LEP komplett.

Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Sehestedt

Gemäß des LEP hat die Gemeinde Sehestedt die Aufgabe, die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen. Das Planungsvorhaben dient diesem Zweck. Die Gemeinde Sehestedt ist kein 'Zentraler Ort' und somit kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung ermöglicht für Gemeinden, die keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau darstellen, bis zum Jahr 2030 eine Zunahme an neuen Wohnungen von maximal 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 (411 Wohneinheiten) festgestellt wurde. Dies bedeutet für die Gemeinde, dass bis zu 41 neue Wohneinheiten in dem Zeitraum bis 2030 gebaut werden können. Davon abzuziehen sind die Baufertigstellungen ab dem 31.12.2017 und vorliegende Bauanträge.

1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung(s.o.). Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt, weshalb die Regionalpläne sich derzeit in der Fortschreibung befinden. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Sehestedt lag im Planungsraum III. Für die aktuell laufende Fortschreibung der Regionalpläne wurde das Land in drei Planungsräume aufgeteilt. Sehestedt liegt dabei im Planungsraum II. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan befinden sich für die Gemeinde Alt Duvenstedt die nachfolgenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde Sehestedt befindet sich im 'Ländlichen Raum';
- Die Gemeinde Sehestedt liegt im 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung';
- Die Gemeinde Sehestedt liegt zum Teil in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.
- Der nördliche Gemeindeteil liegt innerhalb des Naturparks Hüttener Berge.

Der Regionalplan bzw. die landesplanerischen Vorgaben dieses Planes stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

1.3. Planungen auf kommunaler Ebene

1.3.1. Flächennutzungsplan (1978)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sehestedt (1978) wird das Gebiet des Plangelungsbereiches als Fläche Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Sehestedt

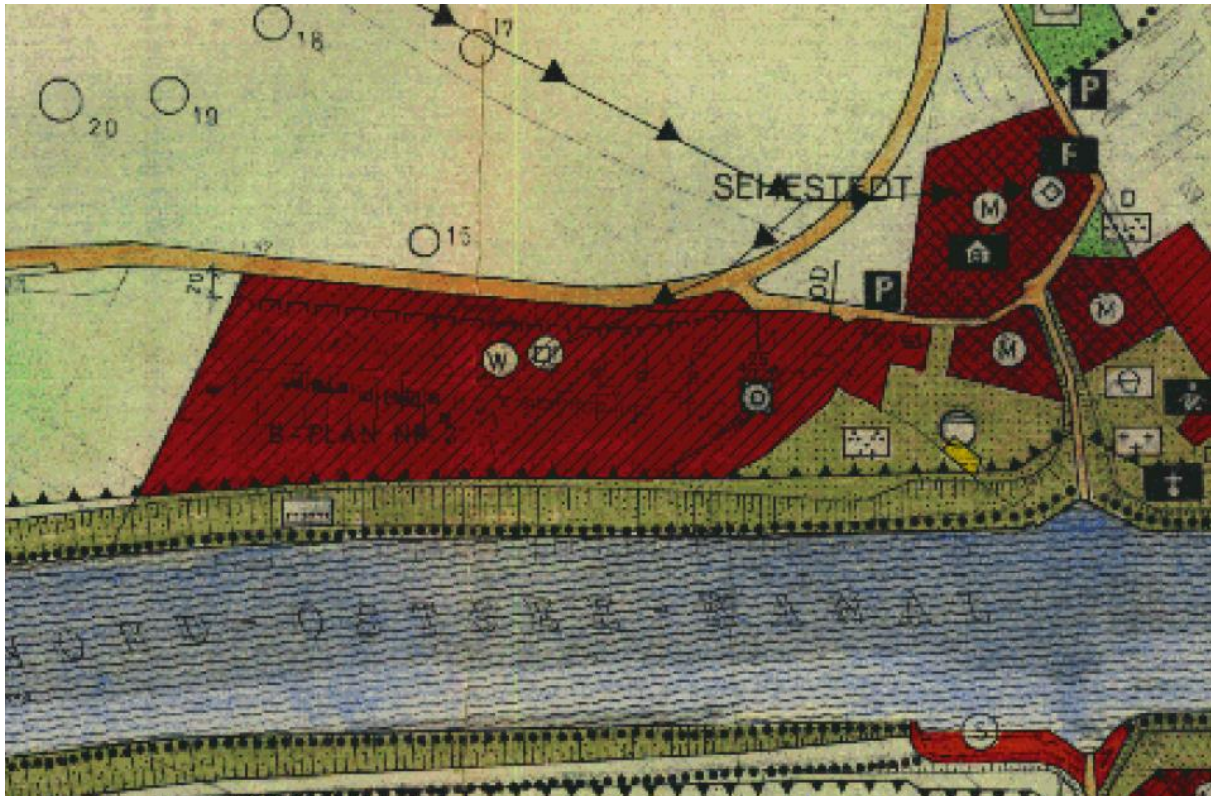


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sehestedt (1978)

1.3.2. Bebauungsplan Nr. 2 (1981)

Im Bebauungsplan Nr. 2 ist das das Gebiet des Plangeltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,3 sowie einer Dachneigung von 40° - 52° festgesetzt. Das Baufenster lässt ausschließlich eine Bebauung an der Straße "Arft Kamp" zu.

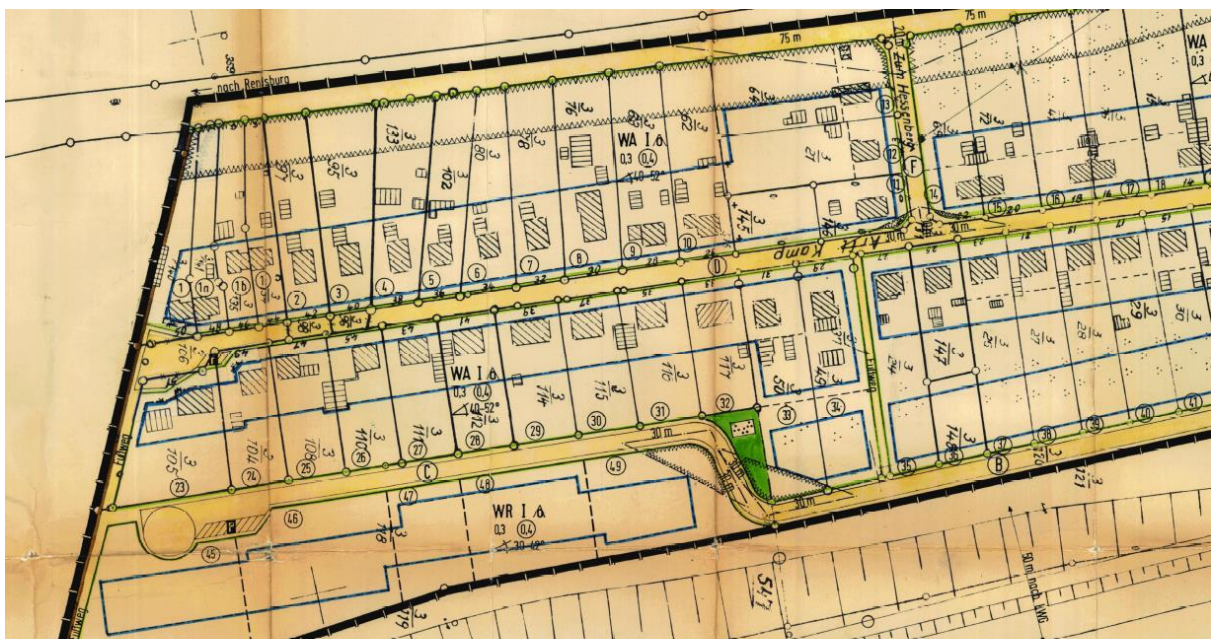


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Sehestedt (1981)

6. Inhalte der Planung - Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird gemäß der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Planung verfolgt das Ziel, Baugrundstücke für Einzelhäuser als Hinterlandbebauung zu schaffen. Hierbei sollen Nutzungen zugelassen werden, die zum einen mit einer Wohnnutzung verträglich sind und zum anderen ortstypisch sind.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das primäre Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Einzelhäusern. Das Plangebiet soll daher vorrangig der Wohnnutzung vorbehalten sein. In den letzten Jahrzehnte zeichnete sich ab, dass in Wohngebieten heutzutage keine Schank- und Speisewirtschaften mehr errichtet werden. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe können im Bereich untergeordneter Wohnstraßen aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs konfliktträchtig sein. Daher sollen diese durch die Gemeinde nur im Bedarfsfall zugelassen werden, sofern sie die Eigenart des allgemeinen Wohngebietes (WA), eine vorwiegende Wohnnutzung nicht stören bzw. ein ungestörtes Wohnen gewährleistet wird. In diesem Zuge sind immissionsschutzrechtlich relevante Lärmsituationen zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung, dass die oben genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, obliegt es der einvernehmlichen Entscheidung der Gemeinde und der unteren Bauaufsicht, ob diese in dem geplanten Wohngebiet entstehen dürfen.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Teil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können, werden aufgrund ihres hohen Platzbedarfes Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. An diesem Standort Betriebe des Beherbergungsgewerbes zuzulassen, entspricht nicht der Intention der Gemeinde Sehestedt, da diese Planung darauf abzielt, für den örtlichen Bedarf Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 1 BauNVO allgemein zulässig. Ferienwohnungen sind jedoch ausschließlich als zweite Wohneinheit gem. Punkt 3 zulässig. (Die zweite Wohnein-

heit darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einliegerwohnung errichtet werden. Die zweite Wohneinheit ist im Verhältnis zur Hauptwohnung nur bis zu einem Flächenverhältnis von 75% zulässig.) Das Vorhandensein und die Nutzung einer Hauptwohnung zum Dauerwohnen sind für die Errichtung einer Ferienwohnung zwingend erforderlich.

Die Gemeinde möchte es den Eigentümern der Grundstücke ermöglichen, neben einer Hauptwohnung zum Dauerwohnen auch eine Ferienwohnung zu errichten. Diese soll der Hauptwohnung untergeordnet sein, da das vorrangige Ziel die Schaffung von Wohnraum für die regelmäßige Nutzung ist und die Schaffung von Ferienwohnungen ein nachrangiges Ziel darstellt.

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in einem 'Allgemeinen Wohngebiet' Räume zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

6.2.1. Festsetzung zur Gebäudehöhe (GH)

Im Plangebiet werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen [GH max.] durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. HNN.) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) darf das Straßenniveau maximal um 0,50 m über- oder unterschreiten, gemessen von der Oberkante der Erschließungsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m ist aus städtebaulicher Sicht und in Anlehnung an die umliegende nachbarschaftliche Bebauung vertretbar. Mit einer Gebäudehöhe von 9,00 m und einer Dachneigung bis 50° lässt sich eine gute Nutzbarkeit des Dachgeschosses erreichen. Es handelt sich um eine übliche Höhe von Einzelhäusern.

6.2.2. Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt. Eine Grundflächenzahl von 0,30 ermöglicht eine großzügige Ausnutzung der Grundstücke, was bei der Planung einer Hinterlandbebauung wichtig ist.

6.2.3. Anzahl der Vollgeschosse

In Anpassung an die bestehende Bebauung wird ein Vollgeschoss festgesetzt, damit die neue Bebauung sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1. Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. In der Gemeinde besteht hauptsächlich eine Nachfrage nach Einzelhäusern. Diese stellen in der Nachbarschaft die typische Bauweise dar. Da es sich um eine Hinterlandbebauung in einem bestehenden Wohngebiet mit Einzelhäusern auf relativ schmalen Grundstücken handelt, sind die Grundstückszuschnitte schon weitestgehend vorgegeben und bieten sich für eine Einzelhausbebauung an.

6.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) werden Baugrenzen festgesetzt. Es wird ein durchgängiges Baufenster festgesetzt, welches auch die bestehende Bebauung mit einschließt. Durch das durchgängige Baufenster besteht eine Flexibilität hinsichtlich der Teilung der bestehenden Grundstücke für die Hinterlandbebauung.

6.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Es sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig. Die zweite Wohneinheit darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einliegerwohnung errichtet werden. Die zweite Wohneinheit ist im Verhältnis zur Hauptwohnung nur bis zu einem Flächenverhältnis von 75% zulässig.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, Einzelhäuser zu schaffen. Die Unterbringung einer zweiten Wohneinheit kann im Interesse des Eigentümers liegen, um ein Familienmitglied oder eine andere nahestehende Person im Haus unterbringen zu können. Dies ist angesichts des demographischen Wandels insbesondere im ländlichen Raum relevant. Erfahrungsgemäß wird jedoch die zweite Wohnung bei Erstbezug eines Einzelhauses nur von ca. 10 % genutzt.

6.5. Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

6.5.1. Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Bei Holzfassaden ist zudem die naturbelassene Oberfläche zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Durch die vorgegebenen Materialien und Fassadenfarben wird zum einen ein Rahmen vorgegeben und zum anderen ein gewisser Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Farbwahl offengelassen. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewohner darstellt, soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie für die Nachbarschaft keine optischen Beeinträchtigungen ergeben.

6.5.2. Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rot-braun, Schwarz, Anthrazit, Grau sowie extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Glasierte Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch abweichende Materialien als die der Hauptgebäude zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese im Gegensatz zu den Fassadenflächen trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes vorgegeben. Es werden dementsprechend zurückhaltende Farben der Bedachung festgesetzt. Trotzdem stehen den künftigen Bauherren verschiedene Farben der Dacheindeckungen zur Auswahl. So wird ihnen Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Gebietes zugestanden.

Zudem sollen Störungen durch Lichtreflexionen vermieden werden, die von hochglänzenden Dachziegeln und Dachsteinen ausgehen. Deshalb werden glasierte Dachziegel und Dachsteine ausgeschlossen. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind hingegen zulässig, da diese nur mattglänzend sind. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig, da diese sowohl aus kurzer Distanz als auch in der Ferne eine deutlich geringere Wirkung haben und für das Gesamtbild des Gebietes nicht erheblich sind.

6.5.3. Dachformen und Dachneigungen

Es sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen der Hauptdächer zwischen 25° und 50° zulässig. Für untergeordnete Bauteile, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Über die zulässigen Dachneigungen in Kombination mit der Festsetzung von Satteldächern wird ausgeschlossen, dass auf den Hauptgebäuden Flachdächer oder steiler geneigte Dächer entstehen, damit ein geordnetes Gesamtbild der Bebauung unterstützt wird. In der direkten Umgebung überwiegen Satteldächer. Die festgesetzte Dachneigung gilt für die Hauptdächer. Untergeordnete Bauteile wie Gauben dürfen abweichende Dachneigungen haben. So werden z.B. auch Friesengiebel ermöglicht. Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen werden häufig mit flach geneigten Dächern oder Flachdächern errichtet, weshalb auch hier die Dachgestaltung abweichend zum Hauptdach ausgeführt werden darf.

6.5.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Dachfläche vorzusehen. Überkragende Anlagen sind unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Allerdings werden Vorgaben zur Positionierung auf den Dachflächen gemacht, um Störungen des Ortsbildes auszuschließen.

6.5.5. Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) ist auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen und um das strukturierte Bild innerhalb des Plangebietes weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) im Gebiet nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Plangebietes würde durch oberirdische Lagerbehälter gestört.

6.6. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

6.6.1. Erschließung, fließender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung der zweiten Baureihe erfolgt über die Straße "Kanalblick". Es ist kein Bau einer zusätzlichen Erschließungsstraße erforderlich.

6.6.2. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

Es sind auf den privaten Grundstücken pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Im Falle der Errichtung einer untergeordneten zweiten Wohneinheit ist für die zweite Wohneinheit nur ein Stellplatz herzustellen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich eines Zweitfahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Für die kleineren Einliegerwohnungen muss nur ein Stellplatz hergerichtet werden, da hier davon ausgegangen werden kann, dass nicht zwei PKW unterzubringen sind.

Im Plangebiet ist für gewerbliche Nutzungen ein Stellplatz je 50 m² gewerbliche Nutzfläche herzustellen. Es ist auf eine ganze Zahl aufzurunden. Der Stellplatzbedarf ist nach der Nutzfläche zu berechnen, welche entsprechend der DIN 277 definiert wird. Dadurch wird sichergestellt, dass im Falle einer gewerblichen Nutzung genügend Stellplätze für den Betrieb und mögliche Kunden auf den privaten Grundstücken vorgehalten werden

Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen und der Straßenverkehrsfläche muss in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) mindestens 5,00 m betragen. Auf diese Weise soll die Verkehrssicherheit erhöht werden, wenn die Fahrzeuge das Grundstück verlassen.

7. Landschaftspflege und Artenschutz

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, somit entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht.

Der Geltungsbereich umfasst Bestandsgrundstücke, die wohnbaulich genutzt sind. Die Rückwärtigen Grundstücksbereiche, die nun einer Hinterlandbebauung zugeführt werden sollen, unterliegen derzeit einer intensiven Gärtnerischen Nutzung. Im Zuge der Bebauung werden z.T. Ziergehölze, Büsche und einzelne Bäume in den Gärten entfallen. Es wird ein Hinweis in den Teil B – Text aufgenommen, dass diese Gehölzentfernungen außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen haben.

Durch die vorhandenen Ziergehölze, Büsche und Bäume innerhalb des Plangebietes ist ein Vorkommen von Vogelarten zu erwarten, die sich an den Menschen angepasst haben und die im Umfeld von menschlichen Siedlungen häufig vorkommen. Durch die Rodung von Büschen und Bäumen kann es zum Wegfall von einigen Brutplätzen kommen. Da im Plangebiet ausschließlich allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten vorkommen, werden sich durch die Aufgabe von einigen Brutplätzen keine Verschlechterungen für die günstigen Erhaltungszustände der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten ergeben.

Es sind keine geschützten Biotopie wie Knicks oder Kleingewässer im Plangebiet vorhanden.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Wasserversorgungsverein Sehestedt zuständig. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das örtliche Wasserwerk.

Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
der Gemeinde Sehestedt

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird wie bisher durch direkt über Leitungen aus dem Nord-Ostsee-Kanal sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser soll in den bestehenden Kanal in den Straßen "Kanalblick" und "Arft Kamp" eingeleitet werden.

Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser soll wie bisher in die bestehenden Regenwasserkanäle in den Straßen "Kanalblick" bzw. "Arft Kamp" eingeleitet werden.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

9. Altlasten

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

10. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen weder oberirdische Kulturdenkmale noch befindet sich der überplante Bereich in einem archäologischen Interessensgebiet. Dennoch gilt: Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Sehestedt nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im

Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

12. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die Schaffung einer Hinterlandbebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Planung sieht vor, dass an der Straße "Kanalblick" bis zu acht zusätzliche Baugrundstücke geschaffen werden. Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Straße sichergestellt. Die Planung wird voraussichtlich zu keinen Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnnutzung der angrenzenden Wohngebiete führen.

Es wurde eine lärmtechnische und verkehrliche Stellungnahme erarbeitet.

Das Fazit der verkehrstechnischen Betrachtung lautet: Die zukünftige Verkehrsstärke liegt mit 14 Kfz/h bzw. 25 Kfz/h deutlich unterhalb des für diesen Straßenausbau als verträglich zugrunde gelegten Einsatzbereiches bis 150 Kfz/h der RASSt. Daher sind durch den Bebauungsplan keine Unverträglichkeiten mit der Straßenfunktion des Kanalblicks und des nördlichen Arft Kamps zu erwarten.

Das Fazit der lärmtechnischen Betrachtung lautet: Die Wohnbauentwicklung führt zwar zu einer geringen Steigerung des Verkehrslärms, diese liegt jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es werden weiterhin die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung deutlich unterschritten. Darüber hinaus sind Straßenanlieger rechtlich nicht dagegen geschützt, dass durch Veränderungen von Verkehrsplanungen der Verkehr in einer Straße zunimmt.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

14. Anlagen

1. Lärmtechnische und verkehrliche Stellungnahme

Bearbeitung: Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH , 24.09.2020

Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
der Gemeinde Sehestedt

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung
gebilligt.

Sehestedt, den

Unterschrift/Siegel

.....

Torsten Jürgens-Wichmann

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den __.__.____

B2K

dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner