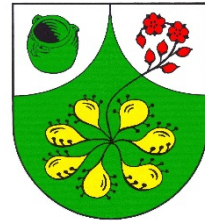


Gemeinde Seth Flächennutzungsplan 2. Änderung für das Gebiet "Östlich des Moorweges"



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Planungsgrundlagen
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Umweltbericht
 6. Ver- und Entsorgung
 7. Umsetzung der Planung/Kosten
 8. Anlagen
-

1. Allgemeines

Verfahren, Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Seth hat am _____ beschlossen, für das o.g. Gebiet östlich des Moorweges den Bebauungsplan Nr. 9 aufzustellen und im Parallelverfahren die 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Ziel ist es, die Schaffung von Einfamilienhausbauplätzen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVOBl Schl.-H. S.6).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am , die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im . Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zusammen mit der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 im . Die abschließende Abwägung über die eingegangenen Anregungen und der abschließende Beschluss erfolgten durch die Gemeindevertretung am .

Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Gemeinde Seth ist als Gemeinde im Ordnungsraum ohne zentralörtliche Funktion eingestuft¹. Für diese Gemeinden ist grundsätzlich eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen des örtlichen Bedarfs möglich. In Gemeinden im Ordnungsraum können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen)². Am 31.12.2023 bestanden in der Gemeinde 882 Wohnungen³. Zu diesem Zeitpunkt war ein landesplanerischer Entwicklungsrahmen von bis zu 119 Wohneinheiten gegeben.

Bei der städtebaulichen Entwicklung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können.⁴ Auf den verbliebenen Entwicklungsrahmen sind daher neben den in 2024 realisierten Wohnungen auch die verfügbaren Innenentwicklungspotentiale und die bauleitplanersich bereits gesicherten Bauplätze anzurechnen.

Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2017 ein Baulückenkataster erstellt. In diesem Zusammenhang wurden 19 Baulücken mit bis zu 24 Bauplätzen festgestellt, deren tatsächliche Verfüg-

¹ Regionalplan I, Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) vom 8. 9. 2009

² Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.6.1

³ Statistikamt Nord

⁴ Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.9.4

barkeit jedoch nicht geprüft wurde. Hiervon wurden bis 2023 sechs Baulücken mit acht Wohnungen realisiert. Es bestehen somit aktuell noch 13 Baulücken für bis zu 16 Bauplätze, deren Verfügbarkeit jedoch nicht bekannt ist.

Die in 2024 realisierten Wohnungen sind statistisch noch nicht erfasst. Im Mittel der letzten 10 Jahre ist der Wohnungsbestand in der Gemeinde um 5,9 Wohnungen jährlich gewachsen. Mit dem im Mai 2022 in Kraft getretenen und aktuell noch nicht vollständig realisierten Bebauungsplan Nr. 13 wurden 36 Baugrundstücke für Einfamilien- oder Doppelhäuser und ein Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus geschaffen mit einem Potential von insgesamt ca. 40-50 Wohneinheiten. Hiervon wurde bislang nur der westliche Teil mit 30 Einfamilienhausgrundstücken erschlossen und befindet sich in der Bebauung. Erst ein kleiner Teil ist in der Baufertigstellungsstatistik bis 2023 erfasst, so dass für 2024 mit einer deutlich größeren Zahl an Baufertigstellungen als im jährlichen Mittel zu rechnen ist. Für den vorliegenden Zweck wird daher für 2024 von einem Zuwachs von ca. 25 Wohnungen ausgegangen. Weitere sechs Bauplätze für bis zu ca. 20 Wohnungen stehen im B-13 noch zur Realisierung an.

Der geltende Regionalplan I 1998 enthält für die Gemeinde insofern keine weitergehenden Zielaussagen. Gleiches gilt für den Entwurf 2024 für die Neuaufstellung des Regionalplans III.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich des B-9 bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Eine ca. 1.000 m² große Teilfläche ist aber als Grünfläche dargestellt in Verbindung mit dem östlich angrenzenden tiefer gelegenen Bereich, der als Fläche für ein Regenrückhaltebecken dargestellt ist. Dieses Rückhaltebecken wurde jedoch nicht realisiert, da sich der Bedarf nicht bestätigt hat. Stattdessen wurde hier ein Feuchtbiotop entwickelt, der mittlerweile nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Für diesen Teil des Flächennutzungsplans wird die 2. Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 9 durchgeführt.

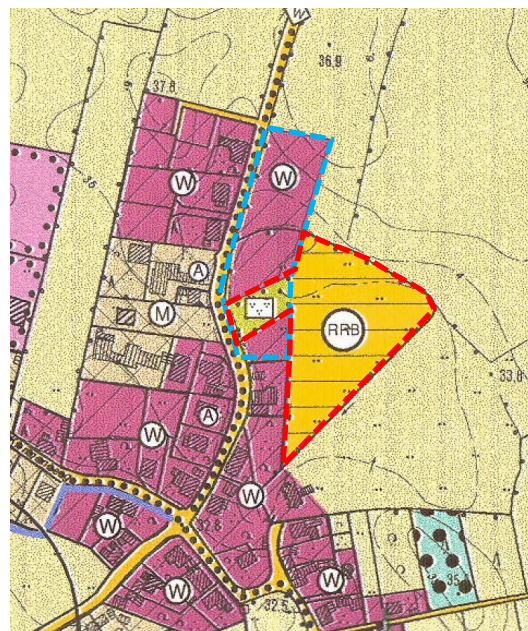


Abb. 1: Flächennutzungsplan 2005 mit Plangebiet B-9 (blau) und 2. Änd. (rot)

2. Lage und Umfang des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt auf der Ostseite des Moorweges. Westlich und südlich grenzt die bebaute Ortslage mit Wohngebietscharakter an. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Südosten ein geschützter Feuchtbiotop. Die Größe des Änderungsbereiches umfasst ca. 0,9 ha. Die Lage des Plangebietes ergibt sich aus dem nebenstehenden Übersichtsplan und einer separaten Karte mit dem Geltungsbereich.

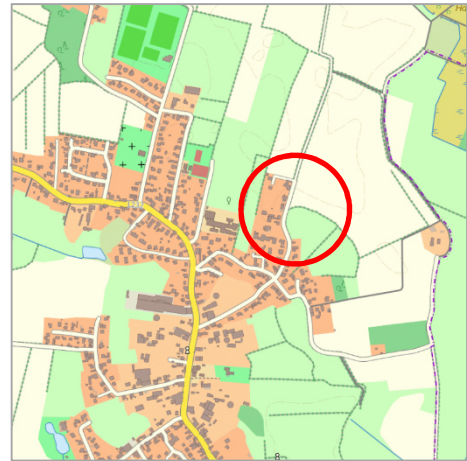


Abb. 2: Lage im Gemeindegebiet

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Im westlichen Teil des Änderungsbereiches erfolgt eine Grünlandnutzung, im östlichen Teil befindet sich eine seggen- und binsenreiche Nasswiese, die 2015 als gesetzlich geschützter Biotop festgestellt wurde. Ein Knick besteht entlang der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereiches. Südwestlich angrenzend befindet sich der Moorweg mit anliegender Wohnbebauung.



Abb. 3: Luftbild mit Änderungsbereich

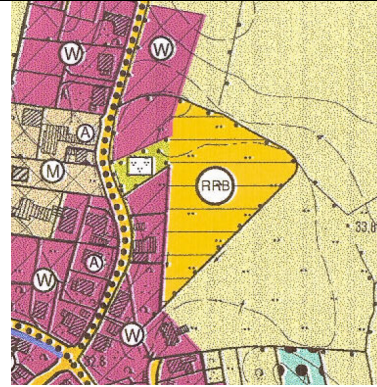
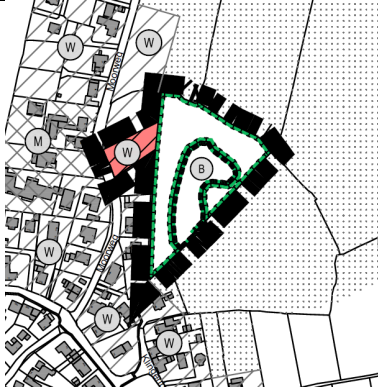
3. Planungsanlass und -ziele

In der Gemeinde besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in unterschiedlicher Form. Neben Mietwohnungen werden kleinere und auch größere Einzel- und Doppelhausgrundstücke nachgefragt. Mit der vorliegenden Planung des B-9 möchte die Gemeinde ihr bisheriges Wohnbaulandangebot abrunden und 4 bis 8 auch etwas großzügigere Bauplätze in attraktiver Ortsrandlage anbieten und damit insbesondere auch andere Interessentengruppen als im B-13 und im B-14 ansprechen. Für dieses planerische Angebot ist eine eher langfristige Umsetzung ab 2027 vorgesehen. Im Zuge dieser Bebauungsplanung wird der Flächennutzungsplan an die aktuelle Planung und die Bestandssituation angepasst.

4. Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 9 dient der Abrundung des von der Gemeinde für die nächsten Jahre planerisch entwickelten Wohnbaulandangebotes. Im B-Plangebiet sollen bis zu 7 größere Baugrundstücke für eine Wohnbebauung entstehen, die über den vorhandenen Moorweg erschlossen werden können. Im geltenden Flächennutzungsplan ist das B-Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt mit Ausnahme eines ca. 1.000 m² großen direkt am Moorweg gelegenen Teilstücks, das in Verbindung mit einer östlich anschließenden Senke als Grünfläche und für wasserwirtschaftliche Zwecke dargestellt ist. Beides wird für diese Zwecke nicht mehr benötigt. In der Senke hat sich zwischenzeitlich eine seggen- und binsenreiche Nasswiese entwickelt, die 2015 als gesetzlich geschützter Biotop festgestellt wurde. Der Flächennutzungsplan wird hier bestandsorientiert geändert und für die an der Straße gelegene Teilfläche an die geplante Wohnbebauung angepasst.

Für letztere erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche. Die östlich anschließende Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, wobei die geschützte Biotopfläche als solche nachrichtlich übernommen wird.

Flächennutzungsplan 2005	2. Änderung Entwurf 2025	Luftbild
		

Die verkehrliche Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt unverändert über den bestehenden Moorweg. Hierzu erfolgt nach Verschiebung des bestehenden Knicks ein teilweiser Ausbau durch die Anlage eines Parkstreifens entlang des östlichen Fahrbahnrandes. Am Ende der bebauten Ortslage ist im Bebauungsplan eine Wendeeinrichtung vorgesehen.

5. Umweltbericht

Wird zu einem späteren Verfahrensstand ergänzt.

6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Versorgung der Wohnbaufläche mit Gas, Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Schmutzwasser zum gemeindlichen Klärwerk bleiben unverändert. Das anfallende Niederschlagswasser wird vorrangig auf dem Grundstück versickert. Der Umweltatlas S-H weist für den Boden im Plangebiet eine höhere Sickerwasserrate aus. Entlang des östlichen Rands des Moorweges wird ein Parkstreifen angelegt, der versickerungsfähig befestigt wird und das auf der Straßenfläche anfallende Niederschlagswasser aufnimmt.

Die Löschwasserversorgung wird auf Grundlage des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz) mit 48 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

7. Hinweise

Derzeit keine

8. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Anlagen:

-

Gemeinde Seth
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)