Gemeinde Seth
Bebauungsplan Nr. 14

für das Gebiet
„Hauptstraße 105-119„

Begründung

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

---

1. Allgemeines

Verfahren

Die Gemeindevertretung Seth hat in ihrer Sitzung am 15.5.2025 beschlossen, für das Gebiet „Hauptstraße 105-119" den Bebauungsplan Nr. 14 aufzustellen. Mit dieser Planung sollen als Maßnahme der Innenentwicklung eine Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 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) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1XX0 (BGBl. I 1XX1 Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

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 Satzungsbeschluss erfolgten durch die Gemeindevertretung am .

2. Lage und Umfang des Plangebietes, Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Lage

Der Plangeltungsbereich liegt im westlichen Bereich der Ortslage Seth, ca. 400m vom Ortszentrum entfernt und ist von dort fußläufig erreichbar. Er umfasst acht Baugrundstücke und zwei Wegeparzellen in Größe von insgesamt ca. 1,2 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus der Planzeichnung 1:1000.

Nördlich, östlich und westlich angrenzend schließt die bebaute Ortslage an, im Süden gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzte Flächen.

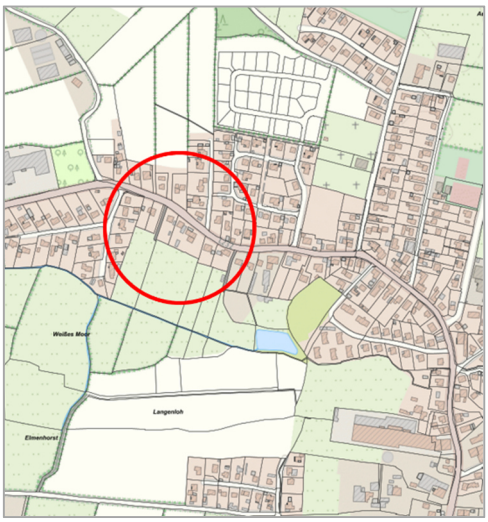


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Abb. 2: Luftbild mit Plangeltungsbereich

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst acht bebaute Grundstücke und zwei Wegeparzellen, die dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind. Die Wegeparzellen stehen im Eigentum der Gemeinde. In zentraler Lage des Geltungsbereichs befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, im Übrigen bestehen hier sechs Einfamilienhäuser in offener und eingeschossiger Bauweise. Die unbebauten Grundstücksflächen werden als Ziergärten mit überwiegenden Rasenflächen genutzt.

2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Seth ist als Gemeinde im Ordnungsraum ohne zentralörtliche Funktion eingestuft[1]. Für diese Gemeinden ist grundsätzlich eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen des örtlichen Bedarfs möglich. In Gemeinden im Ordnungsraum können im Zeitraum 2022 bis 2036

[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

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 Wohnungen[3]. 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 Verfügbarkeit 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 Einfamilenhausgrundstücken 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.

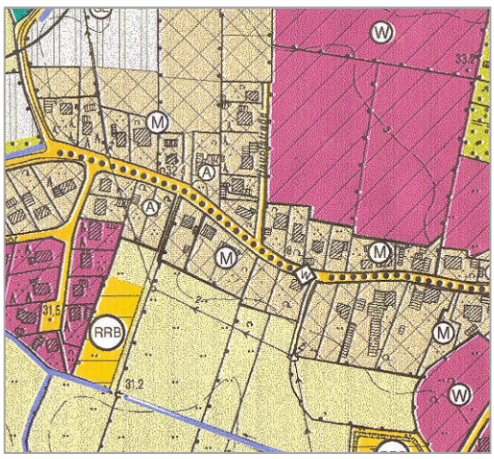


Abb. 3: Flächennutzungsplan Seth (Auszug)

2.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 stellt für das Plangebiet Mischbaufläche dar. Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt, der Bebauungsplan Nr. 14 sieht entsprechend eine Wohnbebauung vor. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst und in Wohnbaufläche (W) geändert.

[2] Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.6.1
[3] Statistikamt Nord
[4] Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.9.4

3. Planungsanlass und -ziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 dient der Deckung eines konkreten örtlichen Wohnraumbedarfs innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Dabei soll im Zuge einer moderaten Nachverdichtung eine Wohnbebauung einerseits auf bislang gärtnerisch genutzten rückwärtigen Grundstücksflächen möglich sein und andererseits als Ersatzbebauung für eine abgängige ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Die Grundstücke verfügen über Größen zwischen ca. 1.000 und 1.500 m². Das Grundstück der ehemaligen Hofstelle liegt mit ca. 2.870 m² deutlich darüber. Damit bieten sie ein ausreichendes Flächenpotential für eine begrenzte Nachverdichtung. In der Gemeinde besteht eine anhaltende örtliche Nachfrage sowohl nach Baugrundstücken als auch nach Mietwohnraum. Mit der vorliegenden Bauleitplanung kommt die Gemeinde dieser Nachfrage nach.

4. Inhalt der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Grundlage dieser Bauleitplanung ist das städtebauliche Konzept einer moderaten baulichen Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Wohnbaugrundstücke südlich der Hauptstraße. Ergänzend soll die Fläche einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle einer bedarfsgerechten und zeitgemäßen Ersatzbebauung zugeführt werden. Die ausreichend großen Grundstücke liegen an der Hauptstraße und sind bereits erschlossen.

Mit dem vorliegenden Konzept kann dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Das Plangebiet ist bebaut und dreiseitig umgehen von Bebauung. Die angestrebte Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen stellt sich als Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan Nr. 14 wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da auch die übrigen Voraussetzungen vorliegen. Die Größe der festgesetzten Grundfläche liegt unter 20.000 m² und es ist ausgeschlossen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen insbesondere Vorgaben zu Lage, Anzahl und Größe künftiger rückwärtiger Baukörper entwickelt werden. Im rückwärtigen Bereich können bis zu 6 Einzelhäuser entstehen. Für das Grundstück der ehemaligen Hofstelle soll eine Neubebauung ermöglicht werden, die hier auch zweigeschossig erfolgen kann und auch zwei kleinere Mehrfamilienhäuser mit jeweils ca. 6 Wohneinheiten umfassen kann. Hierfür ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Gestalt eines konkreten eines Baugebietes nicht erforderlich, da durch die prägend vorhandene Wohnbebauung die Eigenart der näheren Umgebung einen hinreichenden Rechtsrahmen für die Beurteilung der zulässigen Nutzungsarten in Verbindung mit § 34 BauGB bietet. Es handelt sich mit dem Bebauungsplan Nr. 14 insofern um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

4.2 Maß der Nutzung

Die bestehende Bebauung im Plangebiet stellt sich überwiegend als eingeschossige Einfamilienhausbebauung dar mit Firsthöhen, die in Abhängigkeit von der Dachform und -neigung zwischen ca. 6m (Nr. 115, flach geneigtes Walmdach) und knapp 9m (Nr. 117B, steil geneigtes Satteldach) liegen. Abweichend hiervon besteht mittig im Plangebiet (Nr. 117) die zweigeschossige Bebauung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit einer Firsthöhe bis zu knapp 9m. Zusammen mit weiterer zweigeschossiger Bebauung in der näheren Umgebung bildet diese den derzeitigen Zulässigkeitsrahmen nach § 34 Abs. 1 BauGB für eine Ersatzbebauung. Entsprechend dieser bestehenden Baurechte wird für die direkt an der Hauptstraße gelegenen Baufelder zwei Vollgeschosse mit Firsthöhen bis zu 9m zugelassen.

In den rückwärtigen Bereichen der Einfamilienhausbebauung sollen die neuen Gebäude jedoch eingeschossig bleiben und eine geringere Höhenentwicklung haben, da aufgrund ihrer südlichen Lage zur Bestandsbebauung immer auch eine gewisse Beeinträchtigung der Besonnung der Vorderbebauung und ihrer Terrassen und des bisherigen Ausblicks in die freie Landschaft einhergeht. Daher werden begrenzende Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -stellung aufgenommen, die dieser sensiblen Lage gerecht werden.

Zur Begrenzung des Versiegelungsumfangs erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche höchstens zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese mitzurechnenden Flächen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Für die notwendige Mitrechnung von Terrassen wird im Text-Teil B eine Ausnahme zugelassen.

4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Zur Begrenzung der Beeinträchtigungen für die Vorderbebauung werden für die Hinterbebauung individuelle überbaubare Flächen festgesetzt. Auf diese Weise kann die zusätzliche Bebauung räumlich so angeordnet werden, dass für die Vorderhäuser trotzdem Sichtfenster in die freie Landschaft verbleiben. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den Bestandsgebäuden und den Nachbargrenzen werden berücksichtigt.

Es wird die ortsübliche offene Bauweise mit Einzelhäusern mit seitlichen Grenzabständen vorgegeben, wobei auf den Grundstücken Nr. 105 und 107 im Rahmen einer grundstücksübergreifenden Bebauuung auch ein Doppelhaus entstehen kann. Auf diese Weise sollen rückwärtig maximal sechs zusätzliche Baukörper möglich sein.

Auf dem Grundstück der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle (Nr. 117) können im Rahmen einer Ersatzbebauung auch zwei Mehrfamilienhäuser entstehen, da in der Gemeinde ein anhaltender Bedarf an Mietwohnungen vorhanden ist. Zu diesem Zweck wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Längen der Baukörper auf 25m begrenzt werden.

Abb.4: mögliche Ersatzbebauung Hauptstr. 117 (Ideenskizze)

4.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße erschlossen. Die bestehenden öffentlichen Wegeparzellen mit einer Breite zwischen 3,6m und 3,9m ermöglichen eine Erschließung von vier der sechs rückwärtigen Bauplätze. Das Grundstück der ehemaligen Hofstelle verfügt über ausreichend Flächenpotential, um eine zusätzliche Zufahrt in den rückwärtigen Bereich umsetzen zu können. Einzig für das Grundstück Nr. 115 wäre eine Zufahrt in den rückwärtigen Bereich nur über die Inanspruchnahme bislang bebauter Flächen oder des benachbarten Grundstücks realisierbar.

5. Umweltbelange

Die für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen rückwärtigen Flächen werden derzeit gärtnerisch genutzt. Teilweise befinden sich hier bereits Nebengebäude oder untergeordnete gartentypische Anlagen und Einrichtungen. Knicks befinden sich entlang der südlichen Grenze der Grundstücke 117 und 117B sowie entlang der östlichen Grenze des Grundstücks 119, sie werden als zu erhalten festgesetzt. Andere gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet oder dessen engerer Umgebung nicht vorhanden. Zwei größere und erhaltungswürdige Laubbäume befinden sich am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes, auf oder bereits jenseits der Geltungsbereichsgrenze, sie werden als zu erhalten festgesetzt.

Im Rahmen einer Begehung im Oktober 2024 wurden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Hinblick auf geschützten Pflanzen oder Lebensräume für geschützte Arten in Augenschein genommen. Bei der für die geplante Nutzung in Anspruch genommene Fläche handelt es sich um Hausgärten in Ortsrandlage mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich Arten der Siedlungen und der Agrarlandschaft zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Die vorhandenen Knicks mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und auch als Tierlebensraum sowie die Bäume bleiben erhalten. Deshalb wurden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Anhand der Biotopausstattung bedeutet dieses für einzelne Artengruppen folgendes:
Es ist davon auszugehen, dass aus der Artengruppe Säugetiere überwiegend Arten des Siedlungsraums und der Agrarlandschaften zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Eine Ausnahme stellen Fledermäuse dar. Potentielle Quartiersbäume bleiben erhalten. Der Landschaftsausschnitt besitzt zudem eine Bedeutung als Jagdrevier von Fledermäusen. Mit der geplanten Bebauung geht diese Eigenschaft aber nicht verloren. Der Landschaftsausschnitt besitzt für Vögel aufgrund seiner Strukturen

vor allem ein Lebensraumpotential für Gehölzbewohner der Knicks und der Siedlungsränder. Zudem sind Arten der Agrarlandschaften und einzelnen Arten mit sehr großen Revieren zu erwarten. Die typische Vogelwelt der Knicklandschaften - gehölz- oder gebüschbrütende Arten - baut jährlich neue Nester und hat keine besonderen Bindungen an spezielle Lebensraumstrukturen. Erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten, Biotope oder Gebiete sind daher nicht zu erwarten.

Durch die zulässige Neubebauung ergibt sich ein zusätzlicher Versiegelungsumfang von bis zu ca. 3.730 m². Hiervon geht jedoch nur die rückwärtige Bebauung mit einem Versiegelungsumfang von bis zu ca. 2.770 m² über die bislang nach § 34 BauGB zulässige Bebauung hinaus und ist als Eingriff anzusehen. Dieser ist jedoch nicht relevant, da nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Zur Vermeidung weiterer Bodenversiegelung und zur Umsetzung der Anforderungen aus § 8 Abs. 1 LBO sind die nicht überbauten und auch nicht für Zuwegungen oder Zufahrten genutzten Grundstücksteile wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Dies schließt die Anlage von Stein- oder Schottergärten aus. Vorgärten und selbst kleine Grünflächen haben eine besondere Bedeutung für die Versickerung von Niederschlagswasser, die Artenvielfalt und das Klima. Sie sind Lebensräume für Pflanzen, Insekten und Vögel. Die Pflanzen filtern Feinstaub aus der Luft, produzieren Sauerstoff und sorgen zusammen mit dem Boden für Abkühlung. Bei der Anlage eines Schottergartens wird nach dem Humusabtrag in der Regel eine Folie verlegt, auf der eine dicke Schicht Gestein verteilt wird, die das Pflanzenwachstum verhindert. Künstlich angelegte Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Daraus ergibt sich, dass Stein- und Schotterflächen ökologisch weitgehend wertlos sind. Abgesehen von der biologischen Ödnis und dem Verlust der Bodenfruchtbarkeit, werden so weitere Flächen versiegelt und stehen für die vorgegebene Versickerung von Regenwasser nicht zur Verfügung. Hinzu kommt, dass im Falle einer punktuellen Zierbepflanzung häufig auf Neophyten zurückgegriffen wird, die oft keine ökologische Funktion haben, weil sie den Tieren weder Nahrung noch Unterschlupf bieten. Die Steine stammen in der Regel auch nicht aus dem heimischen Steinbruch, sondern eher aus fremden Ländern. Steinflächen heizen sich im Sommer stark auf, speichern die Wärme und geben sie wieder an ihre Umgebung ab. Für das Stadtklima ist das vor allem auch deshalb problematisch, weil durch die Neubebauung notwendige Kaltluftschneisen wegfallen.

<u>Immissionsschutz</u>

Das Plangebiet liegt an der Ortsdurchfahrt der Hauptstraße (L232). Es besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h. In der Verkehrsmengenkarte des Landes 2015 wird eine tägliche Belastung mit insgesamt 3.354 Fahrzeugen angegeben. Bei einem unterstellten Verkehrszuwachs in den vergangenen Jahren von 20% (entspr. 4.025 Kfz/24 h) sind an den straßenzugewandten nördlichen und seitlichen Gebäudefronten überschlägig Immissionswerte von

69dB tags und 58dB nachts zu erwarten[5]. Diese Werte liegen zwar über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB tags/nachts), entsprechen aber noch dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-Schallschutz im Hochbau. Gebäude, die nach dem Stand der Technik errichtet werden, erfüllen in der Regel die Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III, gleichwohl werden für die zur Hauptstraße orientierten Baufelder gesonderte Festsetzungen zum Lärmschutz aufgenommen, die für den Fall eine Ersatzbebauung diesen Standard gewährleisten. Im Bereich des Grundstücks Hauptstraße 117, für das im Falle einer Ersatzbebauung die genaue Anordnung der Baukörper noch nicht bekannt ist, wäre im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, inwieweit der Standard der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III ausreichenden Schutz bietet.

Östlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet und südlich des Plangebietes befinden sich Emissionsquellen aus Rinderhaltungen. Eine gutachterliche Stellungnahme hat ergeben, dass nur im Bereich des unmittelbar an die Emissionsquelle angrenzenden Grundstücks Hauptstraße 105 die für Wohngebiete bestehenden Richtwerte überschritten und die für Dorfgebiete bestehenden Richtwerte erreichen[6]. Aufgrund des sehr kleinen Umfangs der Tierhaltung in der Hauptstraße und der langjährig bestehenden konfliktfreien Nachbarschaft kann hier davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Ortüblichkeit der Gerüche, durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage eine hinreichende Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme besteht.

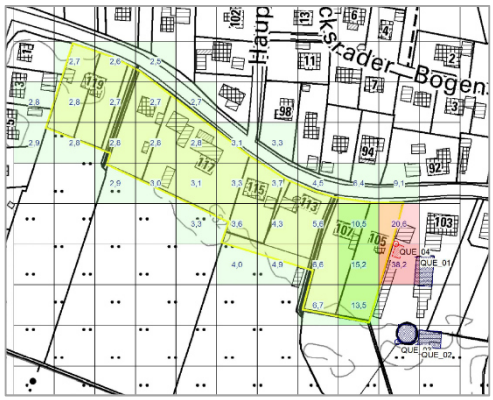


Abb. 5: Geruchsgutachten v. 6.2.2025 (Auszug)

6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch Anschluss an die vor Ort vorhandenen Leitungen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zum örtlichen Klärwerk. Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt grundsätzlich über eine Versickerung vor Ort. Der Boden verfügt über eine mittlere Sickerwasserrate (Quelle: Umweltatlas S-H). Die Versickerung des gesammelten Niederschlagwassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" zu orientieren.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz der Gemeinde bereitgestellt.

[5] Ermittelt mit dem dB-Rechner der Städtebaulichen Lärmfibel Baden-Württemberg (https://www.staedtebauliche-laermfibel.de)
[6] Landwirtschaftskammer S-H v. 6.2.2025

7. Hinweise

Derzeit keine.

8. Umsetzung der Planung / Kosten

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

Anlagen:
- Berichtigung Flächennutzungsplan

Gemeinde Seth
Der Bürgermeister

_____
(Bürgermeister)

GEMEINDE SETH

Flächennutzungsplan

5. Änderung durch Berichtigung

gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 14

GEMEINDE SETH

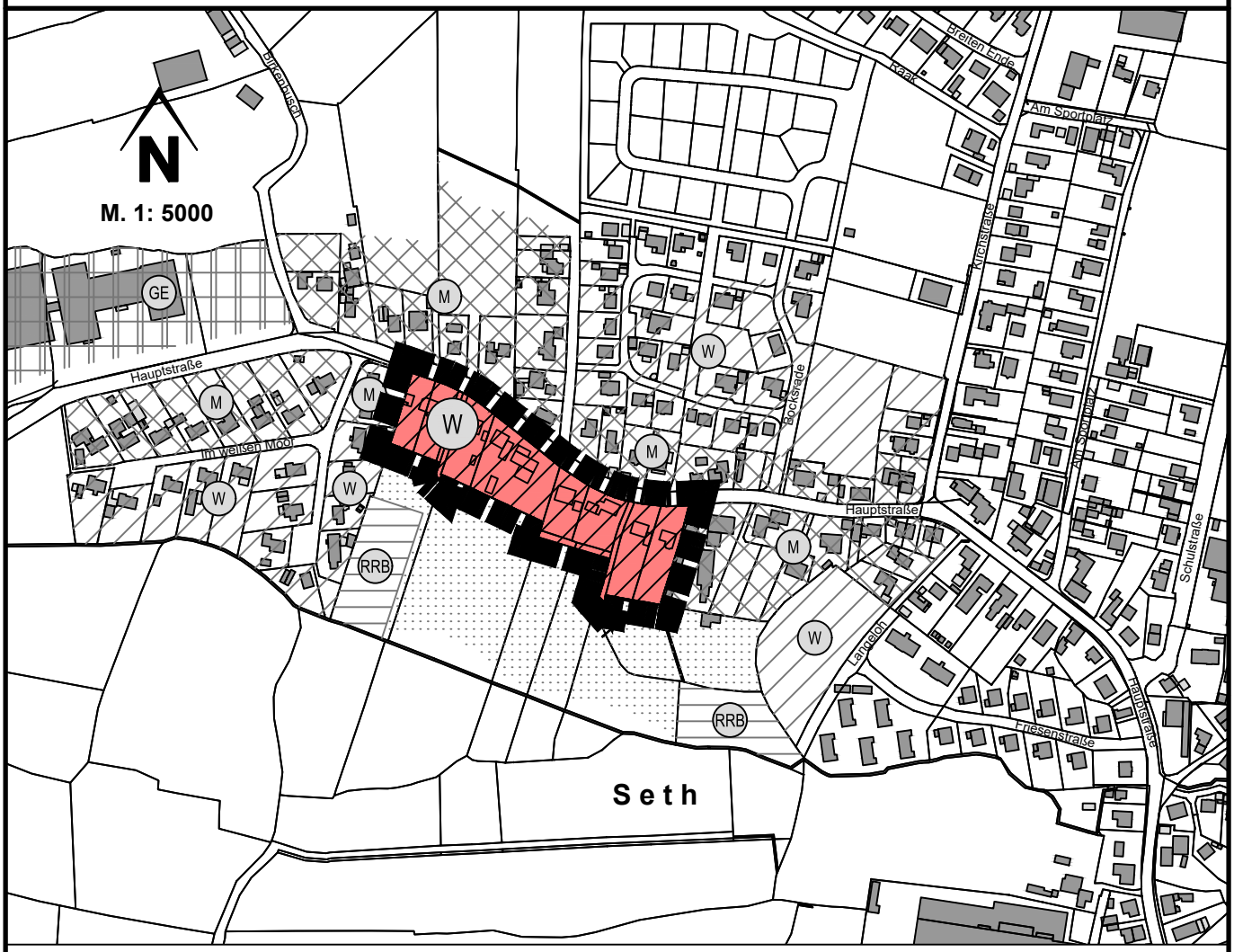
..... Seth, den .....

Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG:

Geltungsbereich der 5. Änderung

W Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauNVO



PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG