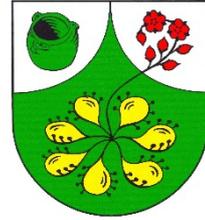


# **Gemeinde Seth Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Östlich des Moorweges"**



## **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. 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 eingestuft<sup>1</sup>. 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)<sup>2</sup>. Am 31.12.2023 bestanden in der Gemeinde 882 Wohnungen<sup>3</sup>. 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.<sup>4</sup> Auf den verbliebenen Entwicklungsrahmen sind daher neben den in 2024 realisierten Wohnungen auch die verfügbaren Innenentwicklungspotentiale und die bauleitplanerisch 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.

---

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.6.1

<sup>3</sup> Statistikamt Nord

<sup>4</sup> Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.9.4

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 bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche ist als Grünfläche dargestellt. Für den östlich angrenzenden tiefer gelegenen Bereich ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieses 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.

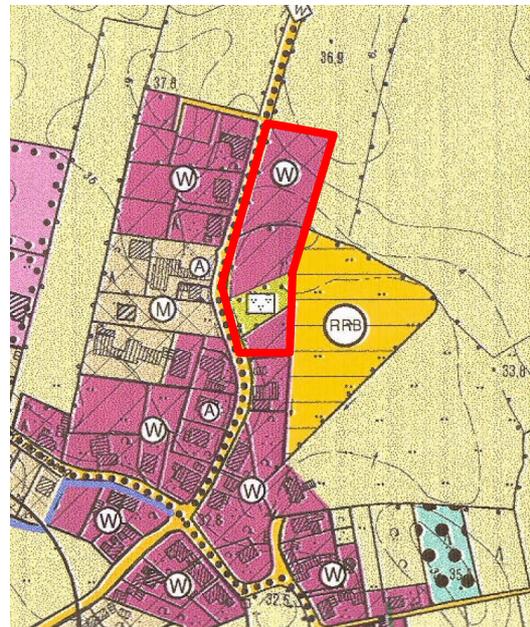


Abb. 1: Flächennutzungsplan 2005 mit Plangebiet B-9

## **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 Plangebietes umfasst ca. 0,9 ha. Die Lage des Plangebietes ergibt sich aus dem nebenstehenden Übersichtsplan und einer separaten Karte mit dem Geltungsbereich.

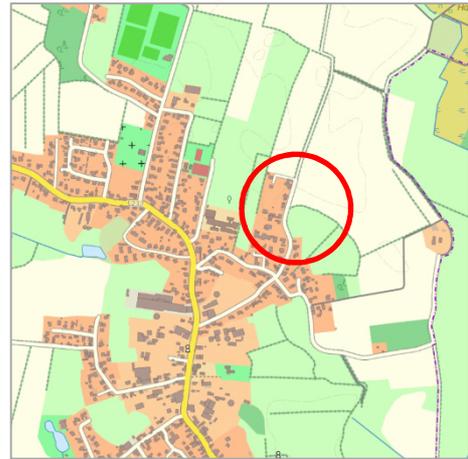


Abb. 2: Lage im Gemeindegebiet

### 2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Im südlichen Teil des Plangebietes erfolgt eine Grünlandnutzung, im nördlichen Teil eine intensive Nutzung als Ackerland. Beide Nutzungsbereiche sind durch einen Knick getrennt. Ein Knick besteht auch entlang des Moorweges. Südöstlich angrenzend befindet sich eine seggen- und binsenreiche Nasswiese, die 2015 als gesetzlich geschützter Biotop festgestellt wurde.



Abb. 3: Luftbild mit Plangebiet

## **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. Dieser Nachfrage ist die Gemeinde zuletzt mit dem Bebauungsplan Nr. 13 nachgekommen, der jedoch im Verlauf des Jahres 2025 vollständig umgesetzt sein wird. Hier werden vorrangig kleinere Einzel- und Doppelhausgrundstücke und ein Baugrundstück für ein Mehrfamilienhaus angeboten. Aktuell wird auch der Bebauungsplan Nr. 14 entwickelt, der an der Hauptstraße eine bauliche Nachverdichtung im Bestand ermöglichen soll. Eine Umsetzung ist in Teilen ab 2026 zu erwarten. Hier werden 6 Einzelhausgrundstücke als Hinterbebauung und ein Baugrundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu 12 Wohneinheiten ermöglicht. Mit der vorliegenden Planung des B-9 möchte die Gemeinde ihr

bisheriges Wohnbaulandangebot abrunden und 4 bis 8 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. Auch diese Planung dient somit dem örtlichen Bedarf.

#### **4. Inhalt der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 9 dient der Abrundung des von der Gemeinde für die nächsten Jahre planerisch entwickelten Wohnbaulandangebotes. Im Plangebiet sollen bis zu 8 größere Baugrundstücke für eine Wohnbebauung entstehen können.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der beabsichtigten Wohnbebauung wird als Art der Nutzung Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die Beschränkung auf das reduzierte Nutzungsspektrum eines reinen Wohngebietes ist erforderlich, da für die hier gegebene Sackgassenlage mit anliegender Wohnbebauung eine intensivere Nutzung und den damit verbundenen vermehrten Zu- und Abgangsverkehr nicht verträglich erscheint.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Bestandsbebauung im Moorweg ist eine Einzel- oder Doppelhausbebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über Straßenniveau vorgesehen. Damit werden die baulichen Strukturen auf der Westseite des Moorweges aufgenommen und fortgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche von 0,25 erlaubt eine angemessene bauliche Ausnutzung unter Wahrung ausreichend verbleibender Freiflächen.

##### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer einheitlichen überbaubaren Fläche erlaubt einen flexiblen Grundstückszuschnitt und eine flexible Anordnung der Baukörper innerhalb der vorderen und rückwärtigen Baugrenzen. Der das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchlaufende Knick wird an die Nordgrenze des Plangebietes verschoben.

#### 4.4 Bauweise, Grundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird auch für das neue Baugebiet die offene Bauweise vorgegeben. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde, hier zur Diversifizierung ihres Baulandangebotes großzügigere Grundstückszuschnitte zu ermöglichen, werden Grundstücksgrößen zwischen 900 und 1.800 m<sup>2</sup> vorgegeben. Dies ermöglicht bei einer Gesamtfläche von ca. 7.600 m<sup>2</sup> (einschl. Knickschutzstreifen) die Realisierung von mindestens vier, höchstens jedoch acht Bauplätzen. Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei je Einzelhaus oder eine je Doppelhaushälfte begrenzt, um nicht zu viel Verkehr in die als Sackgasse ausgebildete Erschließungsstraße zu tragen.

#### 4.5 sonstige Festsetzungen

Um die Erfüllung der Pflicht zur Errichtung von Dach-PV-Anlage aus § 26 EWKG S-H zu ermöglichen, werden geeignete Dachformen vorgegeben.

Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen, um den begrenzten Straßenraum insoweit zu entlasten.

#### 4.6 Grünordnung

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 auch 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 erforderliche 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.

Entlang des Moorweges und quer dazu verlaufend bestehen derzeit Knicks, die zur Umsetzung der Planung an den östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes verschoben werden. Näheres hierzu wird im Umweltbericht ausgeführt.

#### 4.7 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den bestehenden Moorweg. Ergänzend erfolgt nach Verschiebung des bestehenden Knicks ein teilweiser Ausbau durch die Anlage eines Parkstreifens entlang des östlichen Fahrbahnrandes, der versickerungsfähig befestigt wird. Am Ende der bebauten Ortslage besteht schon heute eine Wendeeinrichtung, die bestandsorientiert für diesen Zweck festgesetzt wird.

### **5. Umweltbericht**

Wird zu einem späteren Verfahrensstand ergänzt.

### **6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Schmutzwasser zum gemeindlichen Klärwerk bleiben unverändert. Das anfallende Niederschlagswasser wird vorrangig auf den Grundstücken versickert. Der Umweltatlas S-H weist

für den Boden im Plangebiet eine höhere Sickerwasserrate aus. Ein Bodengutachten bestätigt die Versickerungsfähigkeit für den überwiegenden nördlichen Teil des Plangebietes<sup>5</sup>.

Entlang des östlichen Rands des Moorweges wird ein Parkstreifen angelegt, der versickerungsfähig befestigt wird und das auf der Straßenfläche anfallende Niederschlagswasser aufnimmt.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird auf Grundlage des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz) mit 48 m<sup>3</sup>/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

## **7. Hinweise**

Derzeit keine

## **8. Umsetzung der Planung / Kosten**

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

## **Anlagen:**

-

-----

Gemeinde Seth  
Der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

\_\_\_\_\_  
<sup>5</sup> Baugrundvorerkundung Dipl. Geol. A. Kion, 2011