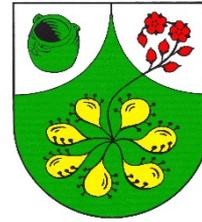


Gemeinde Seth

4. Änderung Flächennutzungsplan für das Gebiet

„1: Kitaneubau - nördlich im Anschluss an die bestehende Schule
und

2: Erweiterung Feuerwehr – östlich der Straße Am Sportplatz“



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 die 4. Änd. des F-Plans durchzuführen. Ziel ist es die bestehenden Gemeinbedarfsflächendarstellungen an der Schulstraße und der Straße Am Sportplatz hinsichtlich der konkreten Nutzungsarten und Nutzungsabgrenzungen bedarfsgerecht flächenintern neu zu gliedern und abzugrenzen. Dies ist erforderlich, insbesondere um den Neubau einer Kindertagesstätte und eines Feuerwehrgebäudes 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 _____.

Die Gemeinde Seth ist als Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion eingestuft¹. Für diese Gemeinden ist grundsätzlich eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs möglich². Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen der Raumordnung.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Für den Änderungsbereich 1 ist nördlich der bestehenden Schule eine Erweiterungsfläche für die Schule dargestellt. Im Änderungsbereich 2 besteht eine Darstellung für den vorhandenen Feuerwehrstandort und Sporteinrichtungen (u.a. Tennis).

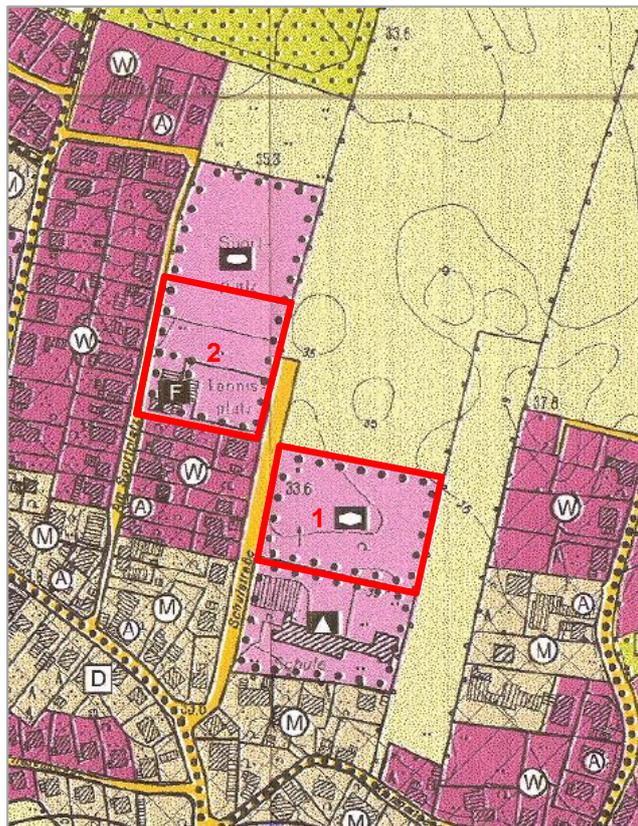


Abb. 1: F-Plan (Auszug)

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

2. Lage und Umfang des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Die zu ändernden Gemeinbedarfsflächen liegen am Rand des bestehenden Siedlungsgefüges und bildet sowohl an der Schulstraße als auch Am Sportplatz jeweils den nördlichen Abschluss der Bebauung. An das unbebaute Teilgebiet 1 grenzen im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen an. An das Teilgebiet 2 grenzen im Osten Tennisplätze und im Norden ein Spielplatz mit Dirt-Bike-Anlage an. Die Änderungsbereiche umfassen Teile der bestehenden Gemeinbedarfsflächen mit einer Größe von jeweils ca. 1 ha. Die Lage des Plangebietes ergibt sich aus dem nebenstehenden Übersichtsplan und einer separaten Karte mit dem Geltungsbereich.

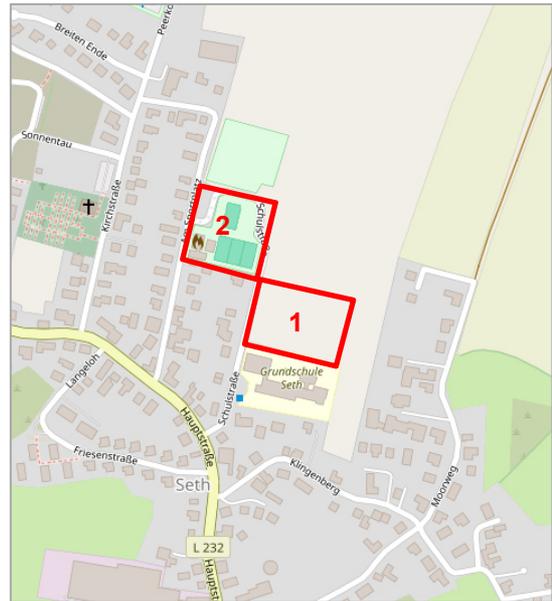


Abb. 2: Übersichtslageplan

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Das Teilgebiet 1 ist unbebaut und wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Auf der Fläche befindet sich ein landschaftsprägender Einzelbaum. Im Osten wird die Fläche durch einen Knick abgegrenzt. Südlich grenzt das Schulgelände an, westlich die Schulstraße mit Wohnbebauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite.



Abb. 3: Teilgebiet 1, Blick von Südwest (Montage eigener Aufnahmen)

Das Teilgebiet 2 ist bereits baulich genutzt. Hier bestehen der Feuerwehrstandort mit kleiner Fahrzeughalle, Gemeinschaftsraum und Stellplätzen sowie östlich angrenzend Tennisplätze

mit Nebengebäude, deren Nutzung jedoch auslaufend ist. Nördlich grenzt ein großes Spiel- und Freizeitgelände für Kinder und Jugendliche an, westlich die Erschließungsstraße mit Wohnbebauung.



Abb. 4: FW-Haus Bestand, Blick von Norden (eigene Aufnahme)

3. Planungsanlass und -ziele

In der Gemeinde Seth besteht eine erhebliche Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen. Die bestehende Einrichtung in der ehemaligen Dorfschule genügt den aktuellen und den absehbaren Bedarfen nicht mehr. Im nördlichen Anschluss an die bestehende Schule besteht innerhalb der bereits dargestellten Gemeinbedarfsfläche die Möglichkeit, diesem Bedarf durch einen Neubau nachzukommen. Diese Gemeinbedarfsfläche wurde bislang ausschließlich für einen möglichen Erweiterungsbedarf der Schule planerisch vorgehalten. Dieser Erweiterungsbedarf ist jedoch absehbar nicht gegeben, so dass die Fläche im südlichen Bereich als Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden soll. Es soll aber die Option bestehen bleiben, die Fläche im Übrigen auch für etwaige spätere Bedarfe wie eine Sporthalle oder andere schulische Zwecke nutzen zu können.



Abb. 4: Plangebiet im Luftbild

Weiterhin besteht in der Gemeinde Seth der Bedarf für ein neues Feuerwehrhaus, da die bestehenden Räumlichkeiten den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen. Am bestehenden Standort besteht die Möglichkeit, diesen Bedarf durch einen Erweiterungsbau zu decken, der sich nördlich an die Bestandsgebäude anschließen soll. Für die alten Bestandsgebäude ist künftig teilweise auch eine Mitnutzung durch die Mitarbeiter des gemeindlichen Bauhofes denkbar.

Die Nutzung der östlich anschließenden Tennisplätze ist auslaufend und wird künftig an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen. Daher stehen diese Flächen künftig für anderweitige Nutzungen zur Verfügung. Für die ca. 2.500 m² große südliche Teilfläche mit dem Dreifeldplatz bietet sich eine Fortsetzung der südlich angrenzenden Wohnbebauung an. Die ca. 2.000 m² große nördliche Teilfläche mit dem Einzelplatz und dem Bouleplatz soll für einen Erweiterungsbau der Feuerwehr mit einem Versammlungsraum zur Verfügung stehen, der auch für Veranstaltungen der Gemeinde genutzt werden soll.

Ziele der Raumordnung, Innenentwicklung

Die Gemeinde Seth ist als Gemeinde im Ordnungsraum ohne zentralörtliche Funktion eingestuft³. 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)⁴. Am 31.12.2023 bestanden in der Gemeinde 882 Wohnungen⁵. Zu diesem Zeitpunkt war ein landesplanerischer Entwicklungsrahmen von bis zu 119 Wohneinheiten gegeben.

Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2017 ein Baulückenkataster erstellt. In diesem Zusammenhang wurden 19 Baulücken mit bis zu 24 Wohnbauplätzen 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 Einfamilienhausgrundstücken erschlossen und befindet sich in der Bebauung. Erst ein kleiner Teil davon ist in die Baufertigstellungsstatistik 2023 eingeflossen, so dass für 2024 mit einer deutlich größeren Zahl an Baufertigstellungen als im jährlichen

³ 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

⁴ Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.6.1

⁵ Statistikamt Nord

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. Aktuell plant die Gemeinde auch im Bereich der B-Pläne 9 und 14 die Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke für insgesamt bis zu ca. 25 Wohneinheiten.

Die in diesem Zusammenhang festgestellten kurz- bis mittelfristig verfügbaren Baulücken sind aufgrund ihrer nicht ausreichenden Größe für die angestrebten Gemeinbedarfszwecke nicht geeignet.

Das Teilgebiet 1 (nördl. Schule) liegt nicht mehr innerhalb des Bebauungszusammenhang, grenzt jedoch unmittelbar hieran an und ist auch im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Im Baulückenkataster ist es als Potentialfläche gelistet.

Die Teilgebiet 2 (Feuerwehr und Wohnen) liegt noch innerhalb des Bebauungszusammenhangs und ist auch im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Baufläche vorgesehen. Eine bauliche Inanspruchnahme kann daher noch der Innenentwicklung zugerechnet werden.

4. Inhalt der Planung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans soll insbesondere die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung und eines Feuerwehrgebäudes innerhalb bereits ausgewiesener Gemeinbedarfsflächen planungsrechtlich vorbereiten. Hierzu erfolgt eine teilweise Änderung und räumlichen Neuordnung der Zweckbestimmung für Teile der bestehenden Gemeinbedarfsflächen.

4.1 Art der Nutzung

Das Teilgebiet 1 ist im geltenden Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Diese Zweckbestimmung dient laut Erläuterungsbericht allein der Flächenvorsorge für eine mögliche Schulerweiterung. Eine solche einseitig ausgerichtete Flächenvorsorge entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Tatsächlich besteht perspektivisch für die Schule kein wesentlicher Erweiterungsbedarf. Dagegen ist die Schaffung einer neuen und den aktuellen und künftigen Anforderungen entsprechenden Kinderbetreuungseinrichtung dringlich. Auch möchte die Gemeinde sich die Option für den Neubau einer größeren Sporthalle, auch als möglicher Ersatz

für die kleine Schulsporthalle, offenhalten. Daher erfolgt für die Gemeinbedarfsfläche eine Erweiterung der Zweckbestimmung in „Schule, Kinderbetreuung, Sporthalle“.

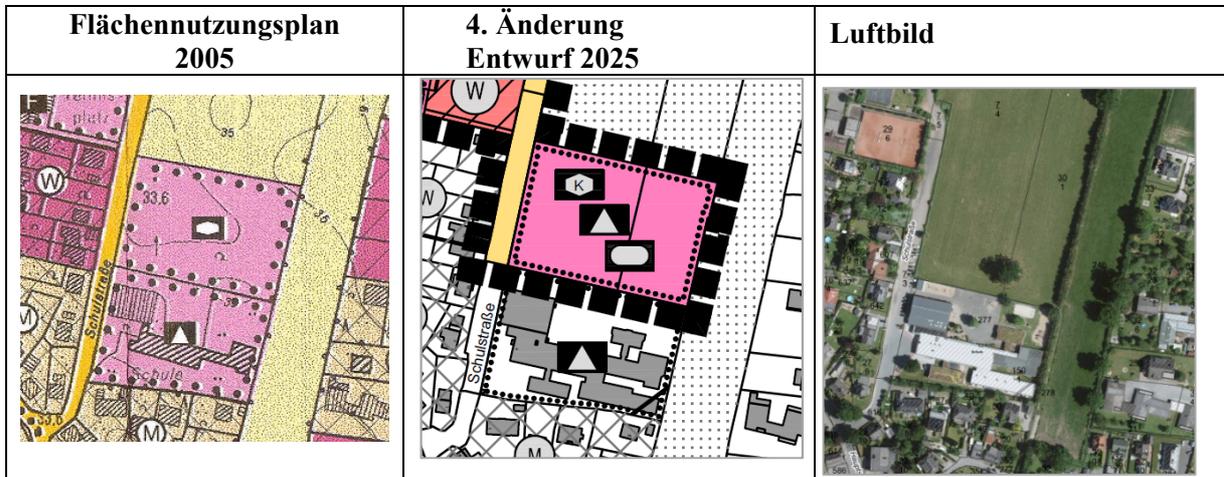


Abb. 5: Teilgebiet 1 (Neubau Kita)

Das Teilgebiet 2 ist im geltenden Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, jedoch nur zu einem kleinen Teil für Feuerwehr, im Übrigen für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Da der für die Feuerwehr bislang ausgewiesene Bereich nur einen kleinen Teil dieser Gemeinbedarfsfläche umfasst, ist er für die notwendigen Erweiterungsmaßnahmen nicht ausreichend. Daher wird der für die Feuerwehr vorgesehene Bereich deutlich vergrößert. Die hierfür erforderliche Inanspruchnahme benachbarter Nutzungen umfasst bisherige Erschließungs- und Parkplatzflächen sowie nicht mehr genutzte Tennisplätze als weitere Entwicklungsreserve. Der Bereich des bisherigen Dreifeld-Tennisplatzes wird der südlich angrenzenden Wohnbaufläche zugeschlagen.

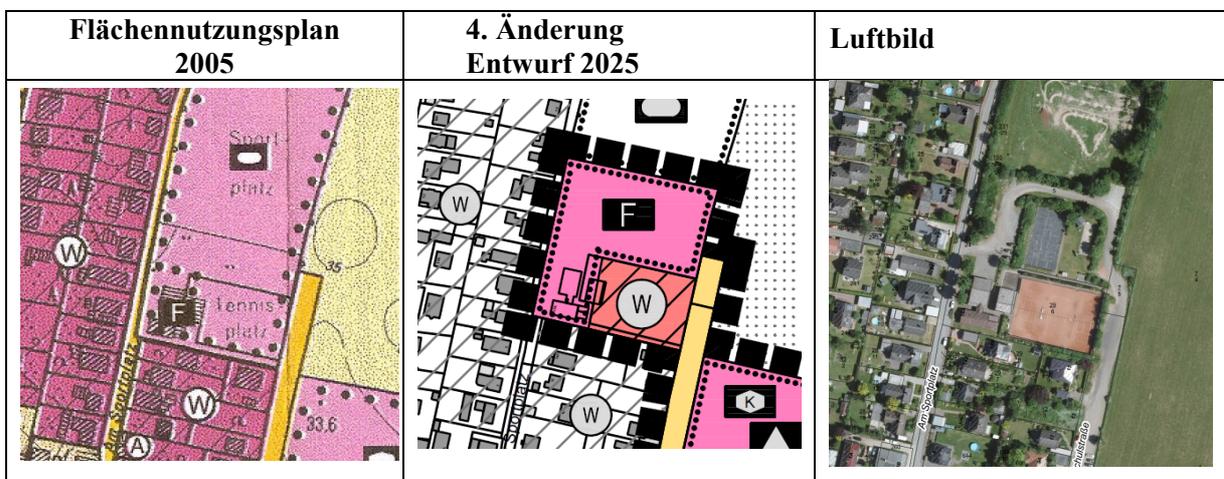


Abb. 6: Teilgebiet 2 (Erweiterung Feuerwehr)

4.2 Grünordnung

Im Teilgebiet 1 erfolgt derzeit eine intensive ackerbauliche Nutzung. Auf der Fläche befindet sich eine landschaftsprägende Eiche, die erhalten bleiben soll und bei der Planung der Kinderbetreuungseinrichtung entsprechend berücksichtigt wird. Im Osten wird die Fläche durch einen Knick abgegrenzt. Auch dieser bleibt erhalten.

Im Teilgebiet 2 bestehen am westlichen Rand zur Straße Am Sportplatz und am nördlichen Rand Knickstrukturen. Für die notwendige Zu- und Abfahrten von und zur neuen Fahrzeughalle ist es unvermeidlich, den Knick im südlichen Teil um ca. 20m zu beseitigen und ca. 15m weiter einen Durchbruch für eine neue Zufahrt zu den Stellplätzen vorzunehmen (s. Abb. 7). Im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine detaillierte Bestandsaufnahme und Eingriffsermittlung sowie die Benennung von angemessenen Ersatzmaßnahmen.

4.3 Verkehrserschließung, Immissionsschutz

Die verkehrliche Erschließung beider Teilgebiete erfolgt wie bisher über die Schulstraße (Teilgebiet 1) und die Straße Am Sportplatz (Teilgebiet 2). In beiden Fällen handelt es sich um Gemeindestraßen mit ausreichender Breite und Tragfähigkeit.

Der Schulverkehr einschl. des Busverkehrs endet wie bislang unverändert im Bereich der Kehre im südlichen Bereich der Schulstraße. Zusätzlich wird der nördliche Bereich der Schulstraße bei Veranstaltungen in der Schule außerhalb der Schulzeiten als Bedarfsstellplatz genutzt. Insofern ist für die auf der Westseite der Schulstraße vorhandene Wohnbebauung schon jetzt eine gewisse Vorbelastung gegeben. Durch den Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung mit 3 Elementar-, zwei Krippen- und einer Familiengruppe sind täglich ca. 25 zusätzliche PKW-Fahrten zu erwarten.

Der von der Betreuungseinrichtung selbst ausgehende Lärm durch die anwesenden Kinder ist grundsätzlich sozialadäquat und als solcher hinzunehmen. Im Übrigen ist hier auch bereits eine Vorbelastung durch den vom Pausenhof der Schule ausgehenden Lärm gegeben, die

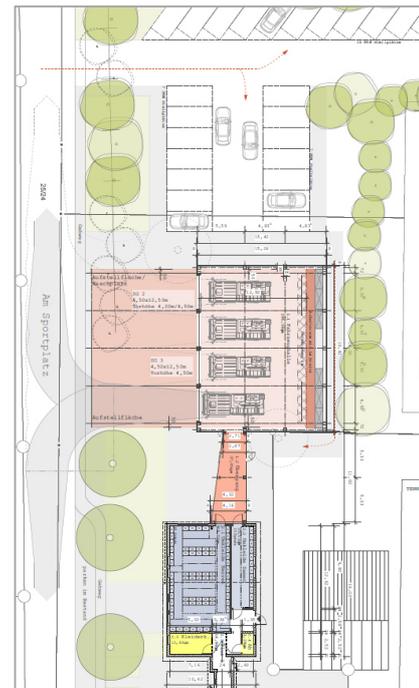


Abb. 7: Konzept Feuerwehrhaus

das hier vorhandene Nebeneinander von Kindern und Wohnbebauung schon seit langem prägt.

Die An- und Abfahrten zum Feuerwehrgebäude erfolgen traditionell über die Straße Am Sportplatz. Dies ist lange bewährte und akzeptierte Praxis und soll auch künftig beibehalten werden. Mit dem Neubau ist eine Erhöhung der Fahrzeugbewegungen nicht verbunden, so dass keine wesentliche Veränderung der gegebenen Belastungssituation zu erwarten ist.

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 eine mittlere bis höhere Sickerwasserrate aus. Die tatsächliche Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gutachterlich zu klären.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet 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 Eigentum der Gemeinde oder wird von ihr erworben. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Anlagen:

-

Gemeinde Seth
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)