



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Bordsesholm, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet südlich der Straße 'Am Kalbek' und östlich der Straße 'Tegel'

Bearbeitung:

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER - Büro für Architektur und Stadtplanung Kiel
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431-664699-0 - Fax: 0431-664699-29 - info@b2k-architekten.de

FRANKE's Landschaften und Objekte

Legienstraße 16 - 24103 Kiel - Fon: 0431 / 80 66 659 - Fax: 0431 / 80 66 664 - info@frankes-landschaften.de

Stand: 08.09.2016, 22.12.2016, 09.02.2017, 26.04.2017

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 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. | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN..... | 4 |
| 2. | STAND DES VERFAHRENS | 4 |
| 3. | LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE | 4 |
| 4. | RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN..... | 4 |
| 4.1 | Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010..... | 5 |
| 4.2 | Regionalplan für den Planungsraum III (2000)..... | 5 |
| 4.3 | 9. Änderung des Flächennutzungsplanes..... | 6 |
| 5. | ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG | 6 |
| 6. | INHALTE DER PLANUNG..... | 7 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 6.2.1 | Höhe der baulichen Anlagen | 8 |
| 6.2.2 | Grundflächenzahl (GRZ) | 8 |
| 6.2.3 | Zahl der Vollgeschosse | 8 |
| 6.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 6.3.1 | Bauweise | 9 |
| 6.3.2 | Überbaubare Grundstücksfläche..... | 9 |
| 6.4 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Mindestgrundstücksgrößen | 10 |
| 6.4.1 | Anzahl der Wohnungen | 10 |
| 6.4.2 | Mindestgrundstücksgrößen | 10 |
| 6.5 | Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften..... | 10 |
| 6.5.1 | Fassaden | 10 |
| 6.5.2 | Dachneigungen..... | 11 |
| 6.5.3 | Dacheindeckungen | 11 |
| 6.5.4 | Oberirdische Lagerbehälter | 11 |
| 6.5.5 | Solar- und Photovoltaikanlagen..... | 12 |
| 6.6 | Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr | 12 |
| 6.6.1 | Erschließung, fließender Verkehr | 12 |
| 6.6.2 | Wegeverbindungen | 12 |
| 6.6.3 | Parkplätze, Stellplatzflächen und Nebenanlagen..... | 12 |
| 6.6.4 | Mit Rechten zu belastende Flächen | 13 |
| 6.7 | Von der Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen | 13 |
| 6.8 | Grünordnung..... | 13 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 7. | VER- UND ENTSORGUNG | 15 |
| 8. | LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN | 16 |
| 9. | DENKMALSCHUTZ..... | 16 |
| 10. | ATLASTEN UND BODENSCHUTZ | 17 |
| 11. | KAMPFMITTEL..... | 17 |
| 12. | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 17 |

1. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde hat am 19.07.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 39 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

2. Stand des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 39 wird im Regelverfahren aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 13.09.2016 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.01.2017 bis zum 03.02.2017 durchgeführt.

3. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Bordesholm liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet liegt ca. 11 km nordöstlich von Neumünster und ca. 15 km südwestlich von der Landeshauptstadt Kiel. Die Gemeinde Bordesholm hat ca. 7.485 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 liegt in dem Bereich des Siedlungsgebietes, das nordwestlich des 'Bordesholmer Sees' liegt. Der Geltungsbereich liegt hier am östlichen Ortsrand und reicht im Norden bis an die Gemeindegrenze der Gemeinde Hoffeld heran. Der Abschnitt der Straße 'Am Kalbek', der im Norden am Plangebiet entlangführt, liegt vollständig im Gemeindegebiet der Gemeinde Hoffeld. Das Plangebiet grenzt an diesen Straßenabschnitt an. Im Osten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet an. Im Süden reicht das Plangebiet bis an den Friedhof heran. Im Westen grenzt das Baugebiet 'Tegel'(Bebauungsplan Nr. 35) an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich wird von einer Ackerfläche eingenommen.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,61 ha.

4. 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.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 zu berücksichtigen:

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

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 enthält für die Gemeinde Bordesholm die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde ist ein Unterzentrum (im System der 'Zentralen Orte').
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Landeshauptstadt Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm' und bildet hierbei sowohl einen Siedlungsachschwerpunkt als auch den Endpunkt der Siedlungsachse.
- Der westliche Randbereich des Gemeindegebietes liegt innerhalb des Naturparks 'Westensee'.
- Der Bereich des Gemeindegebietes, der innerhalb des Naturparks 'Westensee' liegt, ist als 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung' ausgewiesen.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zur Siedlungsentwicklung in den Gemeinden folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 1.4 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte (u.a. als Wohnstandort) in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Die Gemeinde Bordesholm zählt als Unterzentrum zu den 'Zentralen Orten'. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Gemeinden, die Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, eine besondere Verantwortung haben, den regionalen Wohnungsbedarf zu decken. Das bedeutet, dass diese Gemeinden eine wohnbauliche Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus decken sollen (vgl. S. 45).

Bewertung

Da die Gemeinde Bordesholm ein Unterzentrum ist, ist sie ein Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Die Gemeinde kann somit neue Wohnbaugebiete entwickeln.

4.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.

- Die Gemeinde liegt im Bereich der Siedlungsachse 'Landeshauptstadt Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'.
- Der westliche Randbereich des Gemeindegebietes liegt innerhalb des Naturparks 'Westensee'. Die Straße 'Am Klint' bildet die Grenze des Naturparks. Da das Plangebiet nördlich der Straße 'Am Klint' liegt, liegt es innerhalb des Naturparks.
- Der Bereich des Gemeindegebietes, der innerhalb des Naturparks 'Westensee' liegt, aber gleichzeitig im Bereich der Siedlungsachse liegt, ist nicht als 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung' ausgewiesen. Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Siedlungsachse.

Bewertung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Siedlungsachse und kann deshalb zu einem Baugebiet entwickelt werden. Der Umstand, dass das Plangebiet im Naturpark 'Westensee' liegt, steht der geplanten Bebauung nicht entgegen. Eine bauliche Entwicklung innerhalb des Naturparks ist grundsätzlich zulässig.

4.3 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde stellt zur Zeit die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39. In der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' dargestellt. An dem nordöstlichen Randbereich ist eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' (kurz: naturschutzfachliche Maßnahmenfläche) dargestellt. Weiterhin ist in der nordöstlichen Ecke eine 'Fläche für die Abwasserbeseitigung' (hier: Regenwasserversickerungsfläche) vorgesehen.

Sobald die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 'Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten' genehmigt worden ist, liegt die planungsrechtliche Voraussetzung vor, dass der Bebauungsplan Nr. 39 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

5. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken. Es stehen jedoch derzeit keine Baugrundstücke für eine Bebauung zur Verfügung.

Die Gemeinde hat ein Innenbereichsgutachten erstellen lassen, das am 07.07.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen wurde. Die festgestellten Innenbereichspotentiale weisen entweder Hemmnisse auf (u.a. ungünstiger Flächenzuschnitt, landschaftliche Belange oder Immissionen aufgrund benachbarter Nutzungen) oder sollen nach Auskunft der Grundstückseigentümer vorerst nicht als Bauland genutzt werden (es wurde hierzu eine Befragung der Grundstückseigentümer durchgeführt).

Das Plangebiet wird im Innenbereichsgutachten als 'potentielle Baufläche im Außenbereich' geführt (als Fläche Nr. 101).

Die Gemeinde beabsichtigt, mit der vorliegenden Planung ein 'Allgemeines Wohngebiet' auszuweisen, um im Plangebiet ca. 17 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu entwickeln.

6. Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB, § 4 BauNVO)

Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt.

Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, Baugrundstücke für Einfamilienhäuser 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 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe.

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

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

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 zulässig:

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

Begründung:

Das vornehmliche Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern. Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass heutzutage in Wohngebieten keine Schank- und Speisewirtschaften mehr errichtet werden. Lebensmittelgeschäfte werden heutzutage aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für die Stellplatzanlage nicht in Wohngebieten bzw. an untergeordneten Wohnstraßen angesiedelt.

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs durch Kunden ausnahmsweise zulässig. Hierüber entscheidet die Gemeinde. Gewerbebetriebe müssen zudem im Zuge der Bauantragstellung auch immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

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

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' werden die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben über Normalnull (ü.N.N.) festgesetzt. Die maximale Höhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die Höhe wird so bemessen, dass eine absolute Gebäudehöhe von 9,00 m möglich ist. Die maximale Höhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

In dem Plangebiet des 'Allgemeinen Wohngebietes' steigt das Gelände Richtung Südosten leicht an. Dem Geländeverlauf entsprechend werden unterschiedliche Höhenfestsetzungen für die einzelnen Baufenster getroffen. Es ergibt sich eine Abstufung in den Gebäudehöhen von 41,00 m über NN (BFL 1 und 5) über 41,50 m über NN (BFL 2 und 4) zu 42,00 m über NN (BFL 3). Auf diese Weise ergibt sich ein an die Topographie angepasstes Siedlungsbild.

Eine Höhe von 9,00 m ermöglicht Gebäude mit einer Dachneigung bis 45°. Hierdurch lässt sich eine gute Nutzbarkeit des Dachgeschosses erreichen, indem dort Räume errichtet werden können. Es handelt sich um eine übliche Höhe von Einfamilienhäusern.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das 'Allgemeine Wohngebiet' wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Begründung:

Eine Grundflächenzahl von 0,25 ermöglicht bei Grundstücksgrößen zwischen ca. 600 m² bis 800 m² die Errichtung von Einfamilienhäusern, die im ländlichen Raum angemessen sind. Die Ausnutzung der Grundstücke orientiert sich an der Ausnutzung des südwestlich angrenzenden Baugebietes 'Tegel'. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl um 50 % für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nebst Zufahrten überschritten werden.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Plangebiet für die Bauflächen unterschiedlich geregelt.

In den Bauflächen (BFL) 1, 2 und 3 sind Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Begründung:

Bei den Bauherren besteht teilweise eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen, d.h. nach sog. Stadtvillen. Hierbei handelt es sich um eine moderne Hausform. Um ein geordnetes Ortsbild zu erreichen, werden nur in den Bauflächen 1, 2 und 3 die sog. Stadtvillen zugelassen.

In den Bauflächen (BFL) 4 und 5 sind Einfamilienhäuser mit nur einem Vollgeschoss zulässig,

Begründung:

Diese Hausform ist weit verbreitet und erfreut sich nach wie vor einer großen Beliebtheit. In dem Baugebiet sollen unterschiedliche Angebote geschaffen werden. Um ein geordnetes Ortsbild zu erreichen und negative Auswirkungen auf die Sonneneinstrahlung auf die nordöstlich gelegenen Grundstücken (BFL 1, 2 und 3) zu verhindern, erfolgt eine Zonierung hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Im ländlichen Raum besteht nahezu ausschließlich eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Einfamilienhäuser stellen die typische Bauweise dar. Sie gewährleisten eine optimale Ausnutzung des Grundstücks und stellen sicher, dass ausreichende Abstände zwischen den Nachbarn eingehalten werden können.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Für das 'Allgemeine Wohngebiet' werden für die Bauflächen (BFL) 1 bis 5 zusammenhängende Baufenster festgesetzt.

Begründung:

Durch die Baugrenzen wird bestimmt, in welchem Bereich der Grundstücke die Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass zum einen eine gute Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet ist und zum anderen sich eine geordnete Siedlungsstruktur entwickeln wird.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Mindestgrundstücksgrößen

6.4.1 Anzahl der Wohnungen

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, Einfamilienhäuser zu schaffen. Die Schaffung einer zweiten Wohneinheit kann im Interesse des Eigentümers liegen, um ein Familienmitglied oder eine andere nahestehende Person im Haus unterbringen zu können. Die Schaffung von weiteren Wohneinheiten würde dazu führen, dass Mietwohnungen entstehen könnten. Dies widerspricht der Zielsetzung der Planung.

6.4.2 Mindestgrundstücksgrößen

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 530 m² zulässig.

Begründung:

Mindestgrundstücksgrößen von mindestens 530 m² sind ortsangemessen, da bestehende Grundstücke des benachbarten Baugebietes Tegels eine ähnliche Größe aufweisen. Durch die Vorgabe soll vermieden werden, dass die Grundstücke sehr klein parzelliert werden. Eine kleinere Parzellierung hätte zur Folge, dass mehr Wohneinheiten im Plangebiet entwickelt werden könnten, einhergehend mit einem höheren Stellplatzschlüssel sowie einem größeren Verkehrsaufkommen durch Ziel- und Quellverkehr.

6.5 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

6.5.1 Fassaden

Als Fassadenmaterial sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb und Grau zulässig. Bei Holzfassaden ist außerdem die naturbelassene Farbe zulässig. An 25% der fensterlosen Fassade sind auch andere Materialien in den vorgenannten Farben zulässig.

Begründung:

Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt. Den Bauherren soll auf der einen Seite eine gewisse Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, während auf der anderen Seite Gestaltungen vermieden werden sollen, die von den Anwohnern als optische Störungen wahrgenommen werden könnten. 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 nähere Nachbarschaft keine optischen Beeinträchtigungen ergeben.

6.5.2 Dachneigungen

Es werden in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' Dachneigungen (Geneigtes Dach - GD) festgesetzt.

In den Bauflächen (BFL) 1, 2 und 3 hängt die zulässige Dachneigung davon ab, ob ein Gebäude mit einem oder mit zwei Vollgeschossen errichtet wird. Wenn ein Gebäude mit nur einem Vollgeschoss errichtet wird, muss die Dachneigung zwischen 20° und 45° betragen. Wenn hingegen ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet wird, hat die Dachneigung zwischen 10° und 30° zu betragen.

Begründung:

Durch die festgesetzten Dachneigungen soll erreicht werden, dass der Höhenunterschied zwischen einem Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen möglichst gering ausfällt. Dies wird dadurch erreicht, dass ein Gebäude, das nur ein Vollgeschoss aufweist, eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen muss.

In den Bauflächen (BFL) 4 und 5 werden geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 45° festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzten Dachneigungen der Bauflächen (BFL) 4 und 5 entsprechen den Dachneigungen der Bebauungsstruktur des angrenzenden Baugebietes 'Tegel'.

6.5.3 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur nicht hochglänzende Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit, Grau sowie extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Materialien zulässig.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung und insbesondere in diesem Fall auch den neu geschaffenen Siedlungsrand. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die weit verbreitet und damit typisch für Siedlungen in Schleswig-Holstein sind.

6.5.4 Oberirdische Lagerbehälter

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

Begründung:

Oberirdische Lagerbehälter unterschiedlicher Art werden generell ausgeschlossen, da diese in der Regel aufgrund ihrer Dimensionierung das Orts- und Landschaftsbild stören.

6.5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

6.6 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

6.6.1 Erschließung, fließender Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Straße 'Am Kalbek', so dass die äußere Erschließung über diese Straße erfolgen kann. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Abschnitt der Straße 'Kalbek', der im Norden am Plangebiet entlangführt, vollständig im Gemeindegebiet der Gemeinde Hoffeld liegt. Da es sich um eine Gemeindestraße handelt, befindet sich der betreffende Abschnitt der Straße in der Zuständigkeit und im Eigentum der Gemeinde Hoffeld.

Die Straßenbaulast und damit die Zuständigkeit für den Ausbau und die Unterhaltung des Abschnittes der Straße 'Am Kalbek', der sich zwischen der Gemeindegrenze (südlich der Einmündung in die Straße 'Eichenhof') und der Hofzufahrt des landwirtschaftlichen Betriebes 'Tegelhof' erstreckt, wurde im Zuge der Erschließung des Baugebietes 'Tegel' vertraglich auf die Gemeinde Bordesholm übertragen. An diesem Abschnitt liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39. Die Anbindung des geplanten Baugebietes an die Straße 'Am Kalbek' erfolgt auf der Grundlage des oben genannten Vertrages in Abstimmung mit der Gemeinde Hoffeld.

Die Gemeinde Bordesholm beabsichtigt das Plangebiet über eine 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' mit Wendeanlage zu erschließen. Diese soll an die Straße 'Am Kalbek' angeschlossen werden.

6.6.2 Wegeverbindungen

Im Süden des Gebietes ist eine Fußwegeverbindung geplant, welche die neue Planstraße mit dem Baugebiet 'Tegel' verbinden soll. Der Weg beginnt westlich der Wendeanlage und endet an der Spielplatzfläche des Baugebietes 'Tegel'.

6.6.3 Parkplätze, Stellplatzflächen und Nebenanlagen

Öffentliche Parkplätze

Entlang der 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' sind an diversen Stellen insgesamt 15 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Verkehrsfläche wird durch einzelne randliche Baumpflanzungen gegliedert. Diese Parkplätze stellen sicher, dass innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes' ausreichender Parkraum für Besucher zur Verfügung steht. Damit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke im öffentlichen Verkehrsraum vorgebeugt.

Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, auch das Zweitfahrzeug, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird und die öffentlichen Parkplätze überwiegend für Besucher frei bleiben.

Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen und der Straßenverkehrsfläche sowie privaten Erschließungswegen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) muss in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' mindestens 3,00 m betragen. Der Mindestabstand wird aus Gründen der Verkehrssicherheit festgesetzt. Durch den Abstand von 3,00 m stehen ausparkende Fahrzeuge von den Privatgrundstücken nicht unmittelbar beim Vorgang auf der Verkehrsfläche.

6.6.4 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzte Fläche ist mit Rechten zugunsten der Anlieger, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste belastet. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung rückwärtiger Grundstücke und schließt an die Planstraße an.

6.7 Von der Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im Bereich des Sichtdreieckes (Kreuzung Am Kalbek/Planstraße) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,80 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Begründung:

Die freizuhaltenden Flächen des Sichtdreieckes dienen der Verkehrssicherheit. Für alle Verkehrsteilnehmer, die aus der geplanten Straße auf die Straße ‚Am Kalbek‘ abbiegen, muss ein uneingeschränktes Sichtfeld zur Verfügung stehen.

6.8 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a/ b BauGB)

Erhalt des gesetzlich geschützten Knicks

Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand ist in seiner dargestellten Länge vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig. In der Bauphase ist die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Schutzzäune) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Begründung:

Sowohl der Knick als auch der sogenannte Knickschutzstreifen liegen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Bei dem Knick handelt es sich um ein nach § 21 LNatSchG geschütztes Biotop. Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Der Knickschutzstreifen dient dazu, Beeinträchtigungen des Knicks (Knickwall und Knickgehölze) zu vermeiden.

Erhalt von Strauch- und Baumpflanzungen (ehem. Knick)

Der gekennzeichnete Gehölzbestand auf dem Knickwall ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen von Gehölzen zu ersetzen.

Begründung:

Bei dem gekennzeichneten Gehölzbestand handelt es sich um einen Knick, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 aus dem gesetzlichen Schutzstatus entlassen wird. Die Entlassung aus dem gesetzlichen Schutzstatus wird dadurch ausgeglichen, dass außerhalb des Plangebietes an einem geeigneten Standort ein Knick in gleicher Länge angelegt wird. Der Gehölzbestand des Knicks soll erhalten werden, um für das Plangebiet als Abgrenzung zu dem südwestlich gelegenen Wohngebiet zu fungieren.

Anpflanzen von Bäumen

Im Verlauf der Planstraße sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen in den öffentlichen Grünflächen 8 Straßenbäume zu pflanzen. Alle festgesetzten Bäume sind als 3xv Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 16-18 cm zu pflanzen, wobei eine mindestens 6,0 m² große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe bzw. eine Baumgrube mit einem Volumen von mind. 10 m³ herzustellen ist. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Begründung:

Die neu zu pflanzenden Bäume werden festgesetzt, um den Straßenraum zu gliedern und um das Plangebiet zu durchgrünen.

Anpflanzen von Gehölzgruppen

An den Außenrändern der Versickerungsfläche sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mehrere höhengestaffelte Gehölzgruppen zu pflanzen. Es sind Laubgehölzarten der regionaltypischen Knickvegetation, 7 Stück als verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 250-300 cm, 12 Stück als verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 150-200 cm, ergänzt mit leichten Sträuchern, 2 Triebe, 70/ 90, zu verwenden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Begründung:

Die neu zu pflanzenden Gehölzgruppen werden festgesetzt, um die Regenwasserversickerungsfläche einzugrünen.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet sind in Sammelzuordnung auf die Baufelder WA 1 bis WA 5, die Planstraßen und den Fußweg folgende Ausgleichsmaßnahmen anzurechnen:

Im Plangebiet: 700 m² Knicksaumstreifen als Extensivgrünland

Externer Ausgleich: Anlage einer Obstbaumwiese auf dem Flurstück 37/6, Flur 2, Gemarkung Bordesholm - 1.000 m²; .Knick-Neuanlagen auf dem Flurstück 22/2, Flur 2, Gemarkung Bordesholm – 315 lfm

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Wohngebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden. Nach Auskunft der Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH erfüllt die Trinkwasserleitung, die im bestehenden Baugebiet 'Tegel' verläuft, die Voraussetzungen, um eine Wassermenge von 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Trinkwasserleitung, die im Plangebiet verlegt werden wird, wird ebenfalls diese Voraussetzungen erfüllen.

Im Plangebiet ist voraussichtlich mindestens ein Hydrant zu errichten. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den 'Abwasserzweckverband Bordesholmer Land'. Das Schmutzwasser wird zum Klärwerk in der Gemeinde Reesdorf geleitet. Das Klärwerk wird vom Abwasserzweckverband betrieben.

Das geplante Baugebiet kann an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde ist für die Beseitigung des Regenwassers zuständig. Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem Kanalsystem der Regenwasserversickerungsfläche zugeleitet, welche im Nordosten des Plangebietes angelegt werden soll. Die Regenwasserversickerungsfläche wird so groß dimensioniert angelegt, dass sich in der

Fläche soviel Wasser sammeln kann, wie bei einem 10-jährigen Regenereignis anfallen würde.

Telekommunikation – Telefon, Internet

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

Versorgung mit Elektroenergie (Strom)

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH.

Müllentsorgung

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

Am Ende der geplanten Stichstraße ist eine Wendeanlage geplant. Diese Wendeanlage (D = 22m) ist so bemessen, dass dort dreiachsige Müllfahrzeuge wenden können.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches an die Planstraße anschließt. Mülltonnen, Wertstoffsäcke sowie Sperrmüll und ggf. Strauchschnitt sind an den Abholtagen an der 'Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Müllsammelplatz' bereitzustellen.

8. Landwirtschaftliche Immissionen

Östlich des Plangebietes liegt in ca. 200 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es handelt sich hierbei um den landwirtschaftlichen Betrieb 'Tegelhof'. Der Betrieb hat vor einiger Zeit die Tierhaltung aufgegeben. Aus diesem Grund stellt der Betrieb keine Quelle für Geruchsbelastungen dar. Eine Untersuchung der Geruchsbelastung durch ein Geruchsgutachten (gemäß der GIRL-Richtlinie) ist somit nicht erforderlich.

Da sich östlich des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen befinden, muss davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die Auswirkungen der Feldbearbeitung (u.a. Gerüche, Lärm und Staub) wahrnehmbar sein werden. Die Feldbearbeitung beschränkt sich auf bestimmte Zeiten im Jahr. Von der Feldbearbeitung gehen mehr oder weniger störende Beeinträchtigungen aus, die in der Landwirtschaft allgemein üblich sind. Diese Beeinträchtigungen müssen von den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes hingenommen werden.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale.

Nach Auskunft des 'Archäologischen Landesamtes' bestehen keine Hinweise auf ein mögliches Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmälern im Plangebiet.

Die Bestimmungen des § 15 DSchG sind von den Grundstückseigentümern zu beachten.

10. Altlasten und Bodenschutz

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

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 Bordesholm 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 eines Wohngebietes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Erschließung soll über die Straße 'Am Kalbek' erfolgen. Der Abschnitt der Straße 'Am Kalbek', an den das Plangebiet angrenzt, liegt im Gemeindegebiet der Gemeinde Hoffeld.

Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Wohngebiet an. Die geplante Wohnnutzung wird zu keinen Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnnutzung im benachbarten Wohngebiet führen.

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Bordesholm, den

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 26.04.2017

B2K **BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG KIEL**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de