

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Negenharrie, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet „südlich der Schulstraße, westlich der Dorfstraße, nordöstlich der Mühlenstraße und nördlich der freien Landschaft“

Bearbeitung:

B2K Kühle-Koerner PartG mbB - Architekten | Stadtplaner

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

FRANKE's Landschaften und Objekte – **Landschaftsarchitekten**

Legienstraße 16 – 24103 Kiel – Fon: 0431 / 8066659 – Fax: 0431 / 8066664 – info@frankes-landschaften.de

Stand: **01.02.2024**

Art des Verfahrens:

Regelverfahren | Parallelverfahren | VE-Plan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) | Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13b BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung	4
1. Anlass und Ziele der Planung	4
2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	4
3. Stand des Verfahrens	5
4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße	5
5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (Fortschreibung)	6
5.2. Regionalplan für den Planungsraum (2000)	7
5.3. Flächennutzungsplan	7
5.4. Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Negenharrie	7
5.5. Ortsentwicklungskonzept - OEK (Stand 2021)	8
6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung	9
7. Inhalte der Planung – Festsetzungen	10
7.1. Art der baulichen Nutzung – Dörfliches Wohngebiet	10
7.2. Maß der baulichen Nutzung	11
7.2.1. Grundfläche (GR)	11
7.2.2. Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen (GR II)	12
7.2.3. Höhe der baulichen Anlagen	13
7.2.4. Zahl der Vollgeschosse	14
7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
7.3.1. Bauweise	14
7.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen	15
7.4. Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	15
7.5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	16
7.6. Mit Rechten zu belastenden Flächen	16
7.7. Grünordnung	17
7.7.1. Gestaltung der Gärten	17
7.7.2. Erhalt von Bäumen	17
7.7.3. Schutzmaßnahmen Bäume	17
7.7.4. Knickstrukturen	18
7.7.5. Maßnahmenflächen zum Schutz und zum Erhalt (Gehölzfläche)	18
7.7.6. Maßnahmenflächen zum Schutz und zum Erhalt (Knick)	18
7.7.7. Entfallende Bäume	18
7.7.8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Verortung)	19

7.7.9.	Erhalt von Dauergrünland.....	19
7.7.10.	Artenschutz, Installation von Fledermaus-Ersatzquartieren	19
7.7.11.	Artenschutz, artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung	19
7.8.	Verkehrerschließung, fließender Verkehr und ruhender Verkehr	20
7.8.1.	Erschließung, fließender Verkehr	20
7.8.2.	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	20
7.9.	Flächen für versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	21
7.10.	Flächen mit belasteten Böden	21
7.11.	Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften	21
7.11.1.	Dachform und -neigung.....	21
7.11.2.	Dacheindeckungen.....	22
7.11.3.	Fassaden.....	22
7.11.4.	Befestigte Flächen.....	22
7.11.5.	Einfriedungen und Zäune	23
7.11.6.	Solar- und Photovoltaikanlagen	23
7.11.7.	Oberirdische Lagerbehälter.....	23
8.	Erschließung	24
9.	Ver- und Entsorgung.....	24
10.	Schallimmissionen.....	25
10.1.	Lärmtechnische Untersuchung – Gewerbelärm	26
10.2.	Lärmtechnische Untersuchung - Verkehrslärm.....	26
11.	Immissionsschutz-Stellungnahme.....	27
12.	Altlasten	28
13.	Denkmalschutz.....	29
14.	Kampfmittel	29
15.	Bodenordnende Maßnahmen	30
16.	Auswirkungen der Planung	30
17.	Anlagen.....	30
Teil II:	Umweltbericht.....	31

Teil I: Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

Bereits im Vorfeld zum Planungsprozess des Bebauungsplanes Nr. 1 setzte sich die Gemeinde Negenharrie intensiv mit der Wohnraumfrage auseinander und erarbeitete im Rahmen des wohnbaulich geprägten Ortsentwicklungskonzeptes eine Strategie, um den Bedarf in der Gemeinde angemessen zu begegnen. Negenharrie bevorzugt eine wohnbauliche Entwicklung durch Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungskörpers, welcher durch die Bestandsbebauung geprägt ist, und durch die Ergänzungen arrondiert werden soll. Bei der Bestandsbebauung handelt es sich im Wesentlichen um Hofstellen, die zum Teil noch landwirtschaftlich im Haupt- und Nebenerwerb genutzt werden, sowie eine Nutzungsänderung zur Pferdehaltung im Nebenerwerb erfahren haben oder wohnbaulich nachgenutzt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt eine Mischung an Wohnformen zu ermöglichen, indem entsprechend des durch den Landesentwicklungsplan (LEP) vorgegebenen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen 16 zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Geplant sind vorrangig Einzel- und Doppelhäuser. Die angestrebte Bebauung mit der Anzahl der geplanten Wohneinheiten entspricht den örtlichen Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Negenharrie. Dabei werden die Wünsche der Flächeneigentümer und sowie die Bedarfe der örtlichen Bauwilligen berücksichtigt.

Dabei gilt es, durch die Konkretisierung der zukünftigen Flächennutzungen die Entwicklung Negenharries zu lenken, um eine künftige Bebauung in den vorhandenen Siedlungskörper mit seinem ortsbildprägenden Charakter durch die einzelnen Hofstellen und die landschaftlich reizvolle Umgebung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und naturräumlichen Belange einzubetten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Negenharrie wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) geschaffen, indem sowohl die vorhandenen und zukünftigen Wohnnutzungen als auch die landwirtschaftlichen Betriebe im Einklang miteinander koexistieren.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Negenharrie hat am 05.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „südlich der Schulstraße, westlich der Dorfstraße, nordöstlich der Mühlenstraße und nördlich der freien Landschaft“ der Gemeinde Negenharrie beschlossen. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan erfolgt im Regelverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „südlich der Schulstraße, westlich der Dorfstraße, nordöstlich der Mühlenstraße und nördlich der freien Landschaft“ erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes

vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GVOBl. S. 1002), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung vom 06.12.2021.

3. Stand des Verfahrens

Die Gemeinde Negenharrie hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 am 05.11.2020 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen eines öffentlichen Erörterungstermins im Rahmen der kommunalen Einwohnerversammlung am 13.02.2023 statt. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.09.2021 bis zum 29.10.2021. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden, soweit relevant und wichtig, in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte amdurch die Gemeindevertretung.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Negenharrie befindet sich im Amtsbereich Bordesholm im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Der Siedlungsbereich besteht aus der Hauptortslage Negenharrie und dem Ortsteil Fiefharrie. Zum Gemeindegebiet zählen weiterhin die Splittersiedlungen Kiebitz, Loh, Negenharrier Moor und das Gut Ovendorf. Das leicht hügelige Gemeindegebiet befindet sich am Rand der Holsteinischen Schweiz und grenzt an das 521 ha große Naturschutzgebiet Doosenmoor. Die benachbarten Gemeinden sind Groß Buchwald im Nordosten, Schillsdorf im Osten, Großharrie im Süden und Wattenbek im Nordwesten. Die nächste Auffahrt auf die Bundesautobahn 7 liegt ca. 15 km westlich des Gemeindegebietes. Die Landschaft ist von Feldern und Wald geprägt. Auf einer Fläche von 1.244 ha leben in Negenharrie 371 Einwohner (Stand 31.12.2022).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt südlich der Schulstraße, westlich der Dorfstraße, nordöstlich der Mühlenstraße und nördlich der freien Landschaft. Die ehemaligen Hofstellen werden zu wohnzwecken genutzt. Zwischen den Ortslagen liegt eine ortsbildprägende Grünzunge.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 6 ha.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 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 planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Negenharrie zu berücksichtigen:

5.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (Fortschreibung)

Der seit 2021 wirksame Landesentwicklungsplan 2021 (LEP-SH) 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.

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Negenharrie im ländlichen Raum.

- Das Gemeindegebiet liegt im 10-km Umkreis um das Oberzentrum Neumünster.
- Im Südwesten des Gemeindegebietes befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

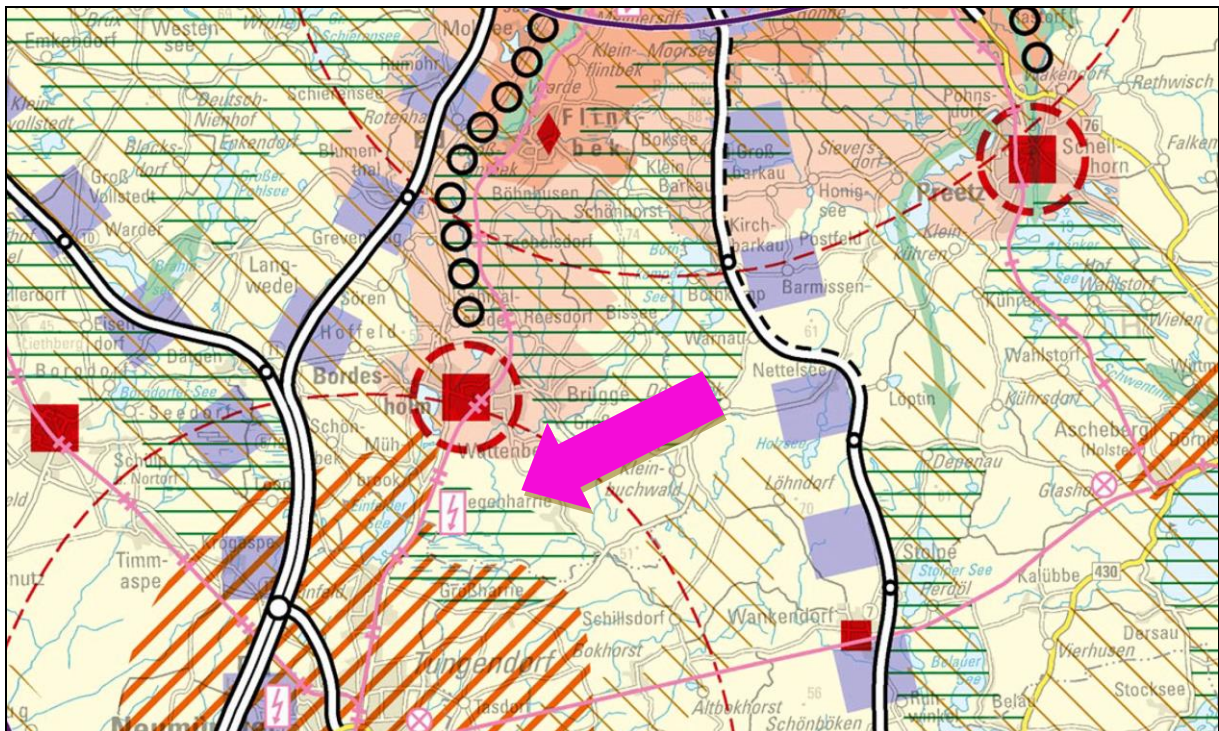


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Hauptkarte des LEP 2021 für die Gemeinde Wattenbek, Land Schleswig-Holstein

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

Der Rahmen für Kap. 3.1 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 3.6.1 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken und dabei demographische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich der Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Für die Gemeinde Negenharrie ist von Bedeutung, dass sie im ländlichen Raum liegt (s.o.).

Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2022 bis 2036' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde.

Zu diesem Zeitpunkt existierten 162 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis ca. 2030 16 Wohneinheiten entstehen können. Dabei ist zu beachten, dass die Baufertigstellungen des Jahres 2022 noch abgezogen werden müssen, wenngleich die 2 Baufertigstellungen des Jahres 2021 unberücksichtigt bleiben.

5.2. Regionalplan für den Planungsraum (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt, weshalb die Regionalpläne sich derzeit in der Fortschreibung befinden. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt. Die Gemeinde Negenharrie liegt im Planungsraum III. Für die aktuell laufende Fortschreibung der Regionalpläne wurde das Land in drei Planungsräume aufgeteilt. Negenharrie liegt dabei im Planungsraum II.

Die Aussagen des Regionalplans zur regionalen Siedlungsstruktur entsprechen denen des LEP 2010. Die Gemeinde Negenharrie ist keinem Ordnungsraum zugeordnet und somit ländlicher Raum. Weiterhin grenzt die Gemeinde an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

5.3. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Wenn jedoch gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Der so genannte selbstständige Bebauungsplan bedarf der Genehmigung von der höheren Verwaltungsbehörde (Landrätin oder Landrat).

5.4. Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Negenharrie

Die Gemeinde verfügt im Ortskern Negenharrie und Fiefharrie über eine Innenbereichs- und Ergänzungssatzung. Die Satzung definiert die innerörtliche Siedlungsstruktur der bebauten Ortslagen. Der bauliche Bestand und die vorhandenen Baulücken werden bauordnungsrechtlich durch das „Einfügungsgebot“ gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt.

5.5. Ortsentwicklungskonzept - OEK (Stand 2021)

Das Ortsentwicklungskonzept stellt ein Zielkonzept für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 20 Jahren dar. Anlass für das Ortsentwicklungskonzept war die Ermittlung und Nutzbarmachung von Innenbereichspotentialen und die Bewertung möglicher Flächen zur Siedlungsentwicklung sowie die gemeinsame Erarbeitung langfristiger Entwicklungsziele für die Gemeinde Negenharrie.

Im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2021 wurden der östliche und der westliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Negenharrie als Umnutzungspotentiale (U3, U9 und U10) erhoben. Ein Umnutzungspotential beschreibt Gebäude oder Flächen, die nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden beziehungsweise eine Nutzungsaufgabe zu vermuten ist. Im Falle der im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich teilweise um ehemalige Hofstellen. Bei Umnutzungspotentialen ist eine Aussage über Zielplanungen in der Regel nicht möglich. Mit der Aufnahme dieser Flächen soll jedoch eine Anstoßwirkung erzielt werden.

Aufgrund des Ortsentwicklungskonzeptes, der damit einhergegangenen Eigentümerbefragung und des in der Gemeinde kommunizierten Wohnraumbedarfs, haben sich die Eigentümer gemeldet und ihre kurzfristige Bauwilligkeit gegenüber der Gemeinde signalisiert.

Um einer Fehlentwicklung entgegenzuwirken, sollen weiterhin die im Ortsentwicklungskonzept erarbeiteten Leitziele nun im Bebauungsplan umgesetzt werden.

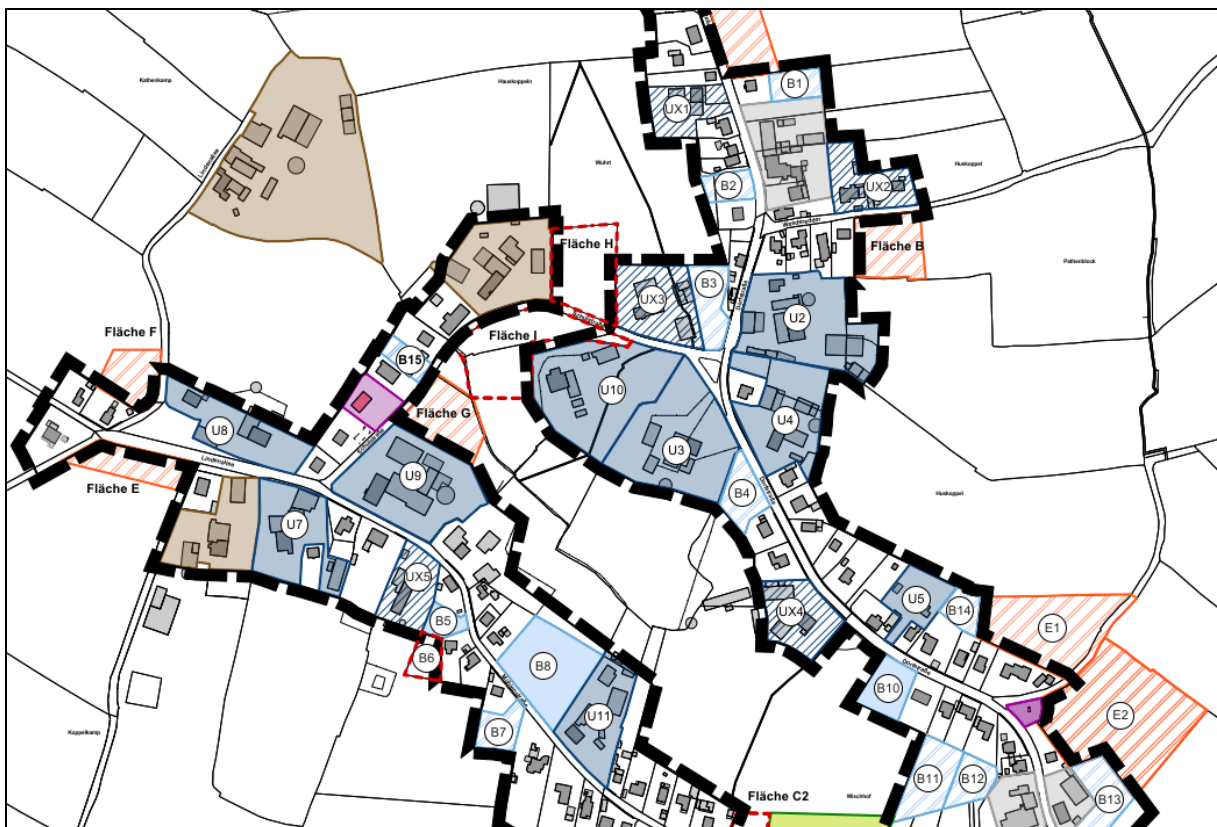


Abbildung 2: Ausschnitt des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Negenharrie (Stand 2021)

Die in dem Ortsentwicklungskonzept formulierten Leitziele sind unter anderen der Erhalt der ortsbildprägenden baulichen Elemente und Grünzonen. Im Rahmen einer umfangreichen Erhebung zur ortsbildtypischen Baugestaltung wurde eine Bestandsaufnahme der zugängli-

chen Haupt- und Nebenanlagen durchgeführt. Das Ergebnis ist, dass die Gemeinde „bunt“ ist. In Negenharrie besteht ein breites Spektrum an Gebäudetypen, Dachformen, Materialien und Farben zur baulichen Gestaltung. Trotz der Vielfalt an baulicher Gestaltung wurde ein Bereich identifiziert, in dem rotes und rotbraunes Sichtmauerwerk vorherrschend ist. Die Kommune hat im Ortsentwicklungskonzept daher festgelegt, dass sie diesem Bereich des Ortskerns in seiner Eigenheit erhalten möchte (siehe Abbildung 33). Darüber hinaus wurde beschlossen, dass Neubauten sich durch ihre Fassadengestaltung einfügen müssen und im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen getroffen werden sollen.

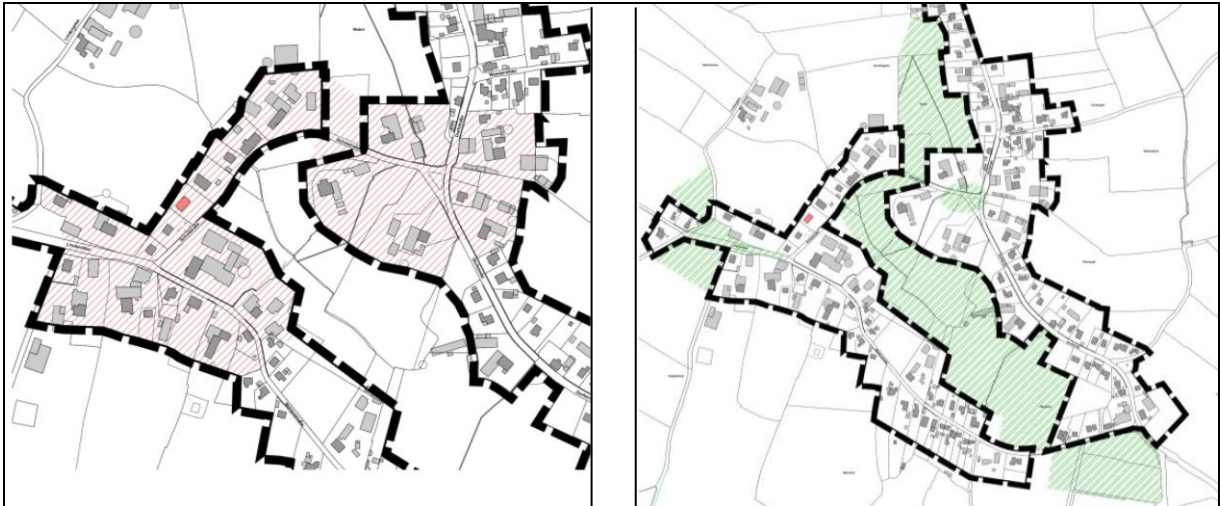


Abbildung 3: Ortsbildprägende bauliche Elemente (linkes Bild) und Grünzonen (rechtes Bild)

Neben den baulich prägenden Strukturen wurden auch charakteristische Grünbereiche in der Gemeinde identifiziert, die die Kommune als zu erhalten bestimmt hat. Die wesentlichen Bereiche sind hierbei der Grünkorridor (siehe Abbildung 33) zwischen Fiefharrie und Negenharrie sowie die beiden Anger an der Dorfstraße und in der Lindenallee.

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Nach ersten Erkenntnissen aus dem Ortsentwicklungskonzept stehen der Gemeinde Negenharrie einige Potentiale im Innenbereich zur Verfügung – unter anderem die Umnutzungspotentiale, welche durch den Bebauungsplan nachverdichtet werden sollen. Die Innenbereichssatzung (vgl. Kapitel 5.4) deckt bereits den größten Teil der Hofstellen der im Plangeltungsbereich befindlichen Flächen ab. Die Errichtung von neuen Wohngebäuden innerhalb des Satzungsgebietes ist daher bereits heute schon möglich. Die Gemeinde sieht jedoch unter anderen aus den im Kapitel 5.5 zusammengefassten Ergebnis beziehungsweise genannten Gründen des Ortsentwicklungskonzeptes die bauliche Entwicklung planerisch zu steuern.

Die Gemeinde Negenharrie liegt gemäß Landesentwicklungsplan im ländlichen Raum (vgl. Kapitel 5.1). Daher beträgt der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung für den Zeitraum '2022 bis 2036' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde. Da zu diesem Zeitpunkt 162 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet existieren, bedeutet dies für den Planungszeitraum des LEP ca. bis zum Jahr 2036, dass 16 Wohneinheiten entstehen können.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1 stellt eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers dar. Im Plangeltungsbereich können 16 Wohneinheiten geschaffen werden. Insofern überschreiten die geplanten Wohneinheiten den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des LEPs.

Gemäß Kapitel 3.6.1 (4Z) des LEP 2021 ist eine geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens möglich, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplannerischer Bedeutung handelt. Voraussetzung dafür ist, dass

- ein gemeindliches Steuerungserfordernis durch eine Bauleitplanung vorliegt oder
- ein städtebaulicher Missstand vorliegt, der durch eine Bauleitplanung ausgeschlossen oder beseitigt werden soll, oder
- ein besonderer Wohnungsbedarf zu decken ist.

Des Weiteren ist es möglich, den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen geringfügig zu überschreiten, wenn

- die Ausschöpfung zuvor in hohem Maße durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgt ist und
- es nachweislich einen dringenden Wohnungsneubaubedarf für die örtliche Bevölkerung gibt, der nur durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu decken ist.

Zusätzlich werden durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 die Anzahl der nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f BauGB zulässigen Wohnungen von drei Wohnungen je Hofstelle auf fünf Wohnungen je Hofstelle erhöht.

Daneben werden Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, nur zu zwei Dritteln auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. Auch der geplante Abriss mit Neuplanung wird nicht von dem Entwicklungskontingent abgezogen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Negenharrie soll den zukünftigen Bedarf vorbereitend decken. Somit werden die möglichen 16 Wohneinheiten nicht sofort in vollem Maße ausgeschöpft werden und entsprechen einer nur geringfügigen Überschreitung des Entwicklungskontingentes aus dem LEP.

7. Inhalte der Planung – Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung – Dörfliches Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 5a BauNVO)

Es wird gemäß § 5a BauNVO ein „Dörfliches Wohngebiet“ **[MWD]** festgesetzt.

In dem Dörflichen Wohngebiet **[MDW]** sind die nach § 5a Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8 (Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Es wird ein Dörfliches Wohngebiete festgesetzt, um die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und die wohnbauliche Entwicklung im Ortskern des Siedlungsbereiches der Gemeinde Negenharrie planungsrechtlich zu steuern.

Das Plangebiet und die dazugehörigen Bauflächen 1 bis 8 sind erschließungstechnisch durch die Dorfstraße, die Mühlenstraße und die Schulstraße vorbereitet. Aufgrund der bislang untergenutzten Fläche bietet sich die Nachverdichtung in diesen Bereichen an, um dem Bedarf u.a. nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Das geplante Dörfliche Wohngebiet stellt die Erweiterung der bestehenden Struktur dar.

Das primäre Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Schaffung von Wohnraum und die Sicherung der landwirtschaftlichen (Neben-)erwerbsstellen.

Im Teil B Text sind gemäß § 1 Abs. 5 die allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zulässig.

Die vorgenannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenanspruchs, des entstehenden Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Immissionen nur bedingt mit den vorhandenen und geplanten Nutzungsstrukturen vereinbar.

Die Prüfung obliegt den Gremien der Gemeinde Negenharrie sowie der Genehmigungsbehörde. Als mögliche negative Auswirkungen können unter anderen die Erhöhung der Ziel- und Quellverkehre oder mögliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) genannt werden.

In dem Dörflichen Wohngebiet **[MDW]** sind die nach § 5a Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für dieses Plangebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe haben in der Regel einen hohen Flächenbedarf, welcher für das Plangebiet nicht zur Verfügung steht.

Eine Tankstelle hingegen nimmt weniger Fläche ein. Aufgrund der ordnungsgemäßen Nutzungen bei Gartenbetrieben und Tankstellen sind jedoch erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Zu nennen sind hierbei die Ziel- und Quellverkehre sowie die Emissionen (Lärm, Geruch, Licht). Die Nutzungen widersprechen daher den gemeindlichen Planungswillen, qualitativen Wohnraum zu schaffen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist die Angabe über die Intensität der Grundstücksausnutzung, vor allem der Bebauungsdichte. Das Plangebiet wird aufgrund der unterschiedlichen Grundflächen (**GR**), der Gebäude- und Traufhöhen (**GH/ TH**) sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in acht Bauflächen (BFL) unterteilt.

7.2.1. Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

In dem Dörflichen Wohngebiet **[MDW]** wird eine maximale Grundfläche (**GR**) je Baufenster festgesetzt. Die jeweilige Grundfläche (**GR**) ist der Planzeichnung und der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Baufläche	Fläche	GRmax (festgesetzt)	GR II max. (festgesetzt)	GR und GR II (er- rechnet)	Entspricht einer GRZ von
BFL1	5.290 m ²	855 m ²	1.400 m ²	2.255 m ²	0,42
BFL2	7.415 m ²	1.400 m ²	1.300 m ²	2.700 m ²	0,36
BFL3	2.247 m ²	400 m ²	450 m ²	850 m ²	0,38
BFL4	3.480 m ²	400 m ²	400 m ²	800 m ²	0,23
BFL5	4.302 m ²	680 m ²	400 m ²	1.080 m ²	0,25
BFL6	6.159 m ²	1.000 m ²	1.100m ²	2.100 m ²	0,34
BFL7	6.436m ²	1.010 m ²	1.450 m ²	2.460 m ²	0,38
BFL8	3.288 m ²	400 m ²	500 m ²	900 m ²	0,27

Tabelle 1: Ermittlung der GR, GRII und der gesamten GRZ je BFL

Begründung:

Die zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil eines Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Auf eine Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird verzichtet, da die vorhandenen und zukünftigen Grundstücke unterschiedlich groß sind. Die Grundflächenzahl ist eine Verhältniszahl, mit welcher der Flächenanteil errechnet wird, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden kann. Bezogen auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen würden sich rechnerisch unterschiedlich große überbaubare Flächenanteile ergeben, was sich in der Kubatur der Gebäude auswirken würde.

Dies widerspricht den Planungszielen der Gemeinde. Die maximale Grundfläche (GR) je Baugrenzen ermöglicht eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung sowie der gegebenen Rahmenbedingungen.

7.2.2. Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen (GR II)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird ergänzend zur Grundfläche (**GR**) je Baufenster eine Grundfläche für Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen festgesetzt (**GR II**). Die Festsetzung erfolgt je Baufläche (BFL) und ist der Tabelle 1 zu entnehmen.

Begründung:

Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen, die zulässige Grundfläche darf dabei bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Bezogen auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen würden sich rechnerisch unterschiedlich große überbaubare Flächenanteile ergeben, welche ebenfalls eine

üppige Erschließung ermöglichen würde. Dies widerspricht den Planungszielen der Gemeinde.

Die Zufahrten zu den einzelnen Gebäuden sind aufgrund der teilweise rückwärtigen Lage in den einzelnen Bauflächen (BFL) differenziert zu betrachten. Um eine angemessene Erschließung und Zuwegung der perspektivischen Grundstücke zu gewährleisten wird daher die Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen (GR II) festgesetzt. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die kombinierte GR und GR II der jeweiligen Bauflächen mit 0,42 deutlich unter dem Orientierungswert für ein Dörfliches Wohngebiet bleibt.

7.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

In den Bauflächen (BFL) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (**GH**) und die maximalen Traufhöhen (**TH**) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) sowie die maximal zulässige Traufhöhe (TH) in dem Dörflichen Wohngebiet [**MWD**] wird durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) in dem Dörflichen Wohngebiet [**MWD**] wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GHmax**) darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) und die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) ist differenziert festgesetzt.

Bezeichnung	GHmax	THmax bei einem Vollgeschoss	THmax bei zwei Vollgeschossen
BFL1	46,00 m ü NHN	40,00 m ü NHN	43,50 m ü NHN
BFL2	47,00 m ü NHN	38,50 m ü NHN	42,00 m ü NHN
BFL3	47,00 m ü NHN	38,50 m ü NHN	42,00 m ü NHN
BFL4	46,00 m ü NHN	37,50 m ü NHN	41,00 m ü NHN
BFL5	47,50 m ü NHN	39,00 m ü NHN	42,50 m ü NHN
BFL6	44,00 m ü NHN	39,00 m ü NHN	-
BFL7	44,50 m ü NHN	39,50 m ü NHN	-
BFL8	47,50 m ü NHN	39,00 m ü NHN	42,50 m ü NHN

Tabelle 2: Auflistung der zulässigen Gebäudehöhen und Traufhöhen

Begründung:

Die Gebäudehöhe ist aus städtebaulicher Sicht und in Anlehnung an die umliegende nachbarschaftliche Bebauung üblich. In Verbindung mit einer maximalen Dachneigung von 45° kann eine große Nutzfläche im Dachgeschoß realisiert werden. Durch die unterschiedlichen Festsetzungen soll die Charakteristik der einzelnen Hofstellen und des Ortskerns erhalten bleiben.

Die maximalen Gebäudehöhen werden über Geländeniveau (ü.NHN.) festgesetzt und beziehen sich auf die neue Geländeoberkante der jeweiligen Baufläche. Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, das bedeutet, dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

Durch die Festsetzung der Traufhöhe wiederum wird die Höhe des Drepfels beziehungsweise die Höhe der traufseitigen Fassaden begrenzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass sich das Baugebiet in den Siedlungsbestand beziehungsweise in das Ortsbild einfügen soll. Die Gebäude, die gebaut werden dürfen, sollen zum Siedlungsbestand passen. Die maximale Traufhöhe (THmax) bezieht sich dabei auf die Höhenangabe über Normalhöhen-null (ü. NHN). Ziel dabei ist, dass die Traufhöhen bei ca. 4,00 m realer Höhe bei eingeschossigen und bei ca. 7,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden begrenzt wird.

7.2.4. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

In den Bauflächen (BFL) 1 bis 5 und 8 sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig. In den Bauflächen (BFL) 6 und 7 ist maximal ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Begründung:

Die ein- und zweigeschossige Bauweise stellt die ortsbildtypische Bauweise dar und orientiert sich an die umgebene Siedlungsstruktur.

Bei einer eingeschossigen Bauweise darf das zweite Geschoss kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 7 LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) sein. Dieses darf maximal drei Viertel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen.

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**7.3.1. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In den Bauflächen (BFL) 1, 2, 4, 5, 6 und 8 sind nur Einzelhäuser (**E**) zulässig. In den Bauflächen (BFL) 3 und 8 sind Einzel- und Doppelhäuser (**E/D**) zulässig.

Begründung:

Hierbei handelt es sich um die charakteristische Bauform in der Ortslage Negenharrie.

7.3.2. . Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Für die Bauflächen werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Baugrenzen werden im Plangebiet weit gefasst, sodass bei der Anordnung der Gebäude ein großer Spielraum bleibt. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bebauungen oder Grünstrukturen gewährleistet.

7.4. Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. BauNVO)

In dem Dörflichen Wohngebiet [MDW] wird die Anzahl von insgesamt 16 Wohnungen festgesetzt. Die Wohnungen werden wie folgt den Bauflächen (BFL) zugeordnet:

- In der Baufläche (BFL) 1 werden maximal zwei (2) Wohnungen festgesetzt.
- In den Bauflächen (BFL) 2, 3 und 4 werden insgesamt maximal sechs (6) Wohnungen festgesetzt.
- In den Bauflächen (BFL) 5 und 6 werden insgesamt maximal vier (4) Wohnungen festgesetzt.
- In den Bauflächen (BFL) 7 und 8 werden insgesamt maximal vier (4) Wohnungen festgesetzt.

Begründung:

Nach Ziffer 3.6.1 Abs. 3 der LEP-Fortschreibung 2021 können Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, im Zeitraum bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen entwickeln. Die Gemeinde Negenharrie verfügte am 31.12.2020 über einen Wohnungsbestand von 160 Wohneinheiten (WE). Das wohnbauliche Entwicklungskontingent beträgt somit 16 Wohneinheiten (WE). Von den 16 Wohneinheiten (WE) sind 4 Wohneinheiten (WE) für zwei Potentiale im Innenbereich abzuziehen. Somit verbleibt ein Kontingent von 12 Wohneinheiten (WE).

Der Landesentwicklungsplan sieht unter anderen vor, dass eine geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeutung handelt. Ein gemeindliches Steuerungserfordernis durch eine Bauleitplanung wird dabei als Voraussetzung genannt. Diese Steuerung wird durch die Gemeinde Negenharrie mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 als Ziel verfolgt. Die Kommune möchte mit der Überplanung die Nutzungen der teilweise ehemaligen Hofstellen und der sich noch im Betrieb befindlichen planerisch steuern, sodass die im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts definierten Ziele eingehalten werden.

Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen der Bauleitplanung des B-Planes Nr. 1 das Kontingent auszuschöpfen, da aus verschiedenen übergeordneten Rahmenbedingungen in den nächsten dreizehn Jahren keine weiteren baulichen Entwicklungen angestrebt sind. Dies lässt sich insbesondere darin begründen, dass die Gemeinde über keinen Flächennutzungsplan verfügt und derzeit aus u.a. Kostengründen nicht beabsichtigt einen aufzustellen. Fer-

ner verfügt die Gemeinde über keine weiteren Flächenpotentiale, die sie baulich entwickeln möchte.

7.5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Hausgarten – private Grünfläche/ Verkehrsgrün – öffentliche Grünfläche

Die private Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung Hausgarten [HG] sowie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün [VG] ist von jeglicher Bebauung, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO-SH, freizuhalten. Darüber hinaus sind sichtverstellende Anpflanzungen (z.B. Hecken über 1,00 m Höhe) und Bodenprofilierungen mit einer Höhe von mehr als 1,00 m nicht zulässig.

Begründung:

Es handelt sich hierbei um einen ortsbildprägenden Dorfplatz und Angerbereich, der in seiner Form erhalten bleiben soll. Insbesondere auch um die Sichtbeziehungen auf die bebaute und unbebaute Umwelt an der Stelle des Ortskerns zu erhalten.

Erhaltungsbereich Baumreihe

In den Bauflächen 5 und 6 für die Bereiche der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Zweckbestimmung Erhaltungsbereich der Baumreihe, sind von jeglicher Bebauung, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO-SH, freizuhalten. Bodenprofilierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Baumallee ist als ortsbildprägend und zu erhalten im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes erfasst worden. Weiterhin stellt die Baumallee eine lineare Struktur von alten Großbäumen dar, die aufgrund ihres Alters ebenso ein Habitat für verschiedene Tierarten darstellt. Die Baumallee soll aus den vorgenannten Gründen einen besonderen Schutz erfahren, um sie möglichst lang in ihrer Form zu erhalten.

7.6. Mit Rechten zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangeltungsbereich werden folgende Flächen festgesetzt:

- Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.
- Mit Geh- und Fahrrechten (GF) zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger.

Begründung:

Die mit Rechten zu belasteten Flächen werden aus unterschiedlichen Beweggründen festgesetzt.

Das Leitungsrecht (L) im Bereich der Bauflächen (BFL) 5 und 6 sowie 7 und 8 dient der Sicherung der jeweils vorhandenen Telekommunikationsleitung.

Das Leitungsrecht (L) im Bereich der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft betrifft einen Vorfluter sowie einen Verbindungskanal vom Regenrückhaltebecken (RRB) zum nachgeschalteten Retentionsbecken (vgl. Kapitel 9, Niederschlagsentwässerung).

Das Geh- und Fahrrecht (GF) liegt in der Baufläche (BFL) 2 und dient der Sicherung und Wartung der Regenrückhaltebecken sowie deren Zuwegung.

Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL) in der Baufläche (BFL) 7 und 8 dient der Erschließung der vorhandenen ehemaligen Hofstelle sowie der geplanten Neubauten. Die Erschließung ist bereits in der Örtlichkeit vorhanden.

In der Fläche, die mit einem Leitungsrecht (L) oder einem Geh- und Fahrrecht (GF) belastet sind, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Anpflanzungen sind ebenfalls nicht zulässig.

Begründung:

Die Korridore der mit Rechten zu belastende Flächen sind freizuhalten, um möglichst schnell und einfach im Bedarfsfall Wartungsarbeiten durchführen zu können. Anpflanzungen können zudem durch das Wurzelwerk Leitungen beschädigen.

7.7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a/b und Abs. 6 BauGB)

Die nachfolgenden Maßnahmen ergeben sich aus dem im Kapitel 3 des Umweltberichts aufgeführten Schutz-, Minimierungs-, ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.7.1. Gestaltung der Gärten

Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind umgepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Gemäß § 8 Abs. 1 LBO-SH sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

7.7.2. Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art mit der Pflanzqualität „Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 20-25“ an diesem Standort zu ersetzen.

7.7.3. Schutzmaßnahmen Bäume

Bei vorhabenbedingten Baumaßnahmen im Umfeld der landschaftsprägenden Bäume innerhalb des Plangebietes sind Wurzel- und Traufbereiche der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ der RAS-LG4 „Richtlinie für Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ und der ZTV-Baumpflege „Zusätzli-

che Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

In der Baufläche (BFL) 6 ist eine Querung der zu erhaltenden Baumreihe mit Wegebaumaßnahmen zur Erschließung der Grundstücke nur an den in der Planzeichnung gekennzeichnet Stellen zulässig. Nicht vermeidbare Flächenbefestigungen für Zufahrten/ Wege im Wurzel- und Traufbereich der zu erhaltenden Bäumen sind in wassergebundener Bauweise auszuführen. Es ist eine wurzelschonende Bauweise zu berücksichtigen.

7.7.4. Knickstrukturen

Der in der Baufläche (BFL) 1 auf dem Nachbargrundstück vorhandene Knickabschnitt ist vor fortbestandsgefährdenden Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffen in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen zu schützen.

7.7.5. Maßnahmenflächen zum Schutz und zum Erhalt (Gehölzfläche)

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung von Laubgehölzen zu ersetzen.

7.7.6. Maßnahmenflächen zum Schutz und zum Erhalt (Knick)

Innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Saumstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art und Lagerplätze sowie Bepflanzungen, die mit dem Knickbewuchs konkurrieren, nicht zulässig.

7.7.7. Entfallende Bäume

Im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planung entfallen 28 potenziell landschaftsprägende Bäume, diese sind innerhalb des Gemeindegebiets gemäß den nachfolgenden Bestimmungen zu kompensieren:

Innerhalb des Plangebiets sind 16 Laubbäume zu pflanzen, die Baumstandorte sind innerhalb der zugeordneten Bauflächen frei wählbar.

- Baufläche 1: Neuanpflanzung von 2 Bäumen
- Bauflächen 2, 3 und 4: Neuanpflanzungen von insgesamt 6 Bäumen
- Baufläche 5 und 6: Neuanpflanzung von insgesamt 4 Bäumen
- Baufläche 7 und 8: Neuanpflanzung von insgesamt 4 Bäumen

Es ist eine Auswahl folgender Arten zu verwenden:

- *Tilia spec.*, *Quercus robur*, *Aesculus spec.* *Fagus sylvatica*, *Prunus avium*, *Acer spec.*

Pflanzqualitäten: Solitärstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, 18-20.

7.7.8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Verortung)

Innerhalb des Gemeindegebietes werden auf dem Flurstück 26/5, Flur 4, Gemarkung Negenharrie 12 Laubbäume in Gruppen und Einzelstellung angepflanzt. Die Baumstandorte sind entsprechend der Darstellung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu wählen.

Es ist eine Auswahl folgender Arten zu verwenden:

- Querus robur, Querus petraea, Carpinus betulus, Tilia cordata, Acer campestre, Fraxinaus excelsior, Prunus avium

Pflanzqualitäten: Solitärstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, 16-18.

7.7.9. Erhalt von Dauergrünland

Die festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen sind zum Schutz der vorkommenden Niedermoorböden, des Wasserhaushaltes und des Klimas sowie zum Erhalt des bestehenden Grünzuges als Dauergrünland zu bewirtschaften und keiner verstärkten Entwässerung zu unterziehen.

7.7.10. Artenschutz, Installation von Fledermaus-Ersatzquartieren

Durch die geplanten Abrissarbeiten gehen Fledermausquartiere für drei potenziell betroffenen Fledermausarten verloren. Als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe sind im Räumlichen Zusammenhang 15 Fledermaus-Ersatzquartiere zu schaffen.

Die Auswahl der geeigneten Kästen und Hangplätze sowie die Installation sind durch eine Umweltbegleitung zu begleiten. Die Vorgaben des Artenschutzgutachtens sind zu beachten.

7.7.11. Artenschutz, artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung

Die baubedingte Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. (entspricht der gesetzlichen Schutzfrist) erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzhöhlen- und Gehölzfreibrüter von Eingriffen freizuhalten.

Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur in der Zeit zwischen 01.12. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Gebäudebrüter sowie Aktivzeiten der Fledermäuse (Wochenstuben- oder Tagesquartiere) von Eingriffen freizuhalten.

Ist dieser Zeitraum für Gebäudearbeiten nicht einzuhalten,

- muss für Abrissarbeiten zwischen dem 01.03. und 30.11. gemäß den Vorgaben des Artenschutzgutachtens ein fledermausgeeigneter Rückbau mit biologischer Baubegleitung erfolgen.
- muss für Abrissarbeiten zwischen dem 01.03. und 20.09. zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen vor dem 01.03. (Beginn der Vogelbrutzeit= eine Vergrämung durch Entfernung geeigneter Brutstruktur mit negativer Besatzkontrolle durch Umweltbaubegleitung vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

7.8. Verkehrserschließung, fließender Verkehr und ruhender Verkehr

7.8.1. Erschließung, fließender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 und 11 BauGB i.V.m, BauNVO)

Im Teil A Planzeichnung sind Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Bei der Zweckbestimmung handelt es sich um die Fußwege (Fußgängerbereich).

Begründung:

Im Bereich der Dorfstraße (Kreisstraße K8) und Schulstraße ist der Anger planungsrechtlich gesichert worden. Der Anger wird durch Straßenverkehrsflächen umschlossen, dieser Teilbereich ist daher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Fußwege im Geltungsbereich liegen in der Dorfstraße sowie in der Schulstraße. Diese sind ca. 1,50 m breit und sollten planungsrechtlich über den Bebauungsplan gesichert werden. Im Bereich der Mühlenstraße erfolgt eine derartige Festsetzung nicht, da der Fußweg nur auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden ist, randlich zum Plangeltungsbereich allenfalls nur als Bankette.

Im Teil A Planzeichnung sind Ein- und Ausfahrten sowie Einfahrtsbereiche festgesetzt.

Im Teil A Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Zusätzliche Ein- und Ausfahrten zu den einzelnen Grundstücken sind nur an den dafür vorgesehenen, in der Planzeichnung verorteten, Bereichen zulässig. Die maximale Breite der Zufahrten wird dabei jeweils auf maximal 5,00 m begrenzt (Teil B Text).

Begründung:

Der Bebauungsplan regelt die Ein- und Ausfahrten zu den vorhandenen und geplanten Baugrundstücken. Ziel ist es, dass nur dort Ein- und Ausfahrten entstehen, die die Gemeinde über den Bebauungsplan bestimmt hat. Die Ein- und Ausfahrten dürfen dabei nicht breiter als 5,00 m sein. Weitere Ein- und Ausfahrten sowie Zufahrtsbreiten sind nicht gewünscht, da die Gemeinde ein geordnetes Straßenbild erhalten möchte.

Zudem soll mit der Festlegung sichergestellt werden, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit (Kurvenbereich, Bushaltestelle Schulbus) und Beeinträchtigung der zu erhaltenden Grünfläche (Dorfanger) kommt. Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde eine zu hohe Häufung von Zufahrten auf einem kurzen Straßenabschnitt zu vermeiden.

7.8.2. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO sowie LBO S.-H)

Pro Wohneinheit sind in dem Dörflichen Wohngebiet [MDW] mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen.

Begründung:

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich des Zweitfahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Erfahrungen zeigen, dass im ländlichen Raum die Bemessungsgrundlage „ein Stellplatz bzw. eine Garage pro Wohnung“ nicht ausreichend ist. Daher ist es erforderlich, dass mindestens zwei (2) Stellplätze/ Garagen pro Wohneinheit (WE) auf den Grundstücken unterzubringen sind.

7.9. Flächen für versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Es werden Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

Begründung:

Im Plangebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken im Bestand. Durch die zukünftigen Gebäude ist es zwingend erforderlich, einen größeren Stauraum für anfallendes Oberflächenwasser (Regenwasser) herzurichten. Da das vorhandene Regenrückhaltebecken aus technischen Gründen nicht ertüchtigt werden kann, wird ein zweites als Retentionsbecken gebaut werden. Beide Becken werden über eine Leitung miteinander verbunden (vgl. Kapitel 9 Niederschlagsentwässerung).

7.10. Flächen mit belasteten Böden

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Die Baufläche (BFL) 1 ist durch den Gehalt der Bodenproben an Benzo(a)pyren und PAK als belastete Fläche der Kategorie Z2 einzustufen. Der Boden gilt somit als mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und gemäß den gültigen Bestimmungen zu behandeln.

Begründung:

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine durch die ehemalige Nutzung als landwirtschaftliches Lohnunternehmen geprägten Standort. Im Rahmen der Kartierungen wurde die Fläche als potenziell belastet eingestuft. Ein im Zuge der Planung beauftragtes Fachgutachten (vgl. Kapitel 12) hat den Verdacht bestätigt. Böden, die durch umweltgefährdende Stoffe belastet sind, sind gemäß den gültigen Bestimmungen zu behandeln, um die Umwelteinwirkungen zu minimieren.

7.11. Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO-SH)

7.11.1. Dachform und -neigung

Zulässige Dachformen sind Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Krüppelwalmdach (KWD).

Im Dörflichen Wohngebiet [MDW] sind Dachneigungen des Hauptgebäudes von 20° bis 45° zulässig.

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

Begründung:

Im Baugebiet wird ein Nebeneinander von Häusern mit den angegebenen Dachformen zugelassen. Hiermit soll den Bauherren eine gewisse Freiheit überlassen werden bei gleichzeitigem Einfügen der Dachformen in die Umgebung, denn eine Gebäudeerhebung im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes hat ergeben, dass die ortsprägenden Dachformen das Sattel- und das Walmdach sind.

Über die Festsetzungen wird weiterhin bestimmt, welche Dachneigungen ermöglicht werden. Durch die Festsetzung einer Dachneigung von 20° bis 45° im Dörflichen Wohngebiet wird

eine Gestaltung entsprechend der jeweiligen benachbarten Bebauung vorgegeben, so dass sich die neue Bebauung einfügt und ein ansprechendes Ortsbild gewährleistet wird.

7.11.2. Dacheindeckungen

In den Dörflichen Wohngebiet [MDW] sind als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit, schwarz und Weichbedachungen (Reet) sowie Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen das Erscheinungsbild einer Siedlung. 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. Glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ausgeschlossen, weil von ihnen eine Blendwirkung ausgeht, die von den Nachbarn als störend empfunden werden kann. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind, weil sie nur matt glänzen, zulässig.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind mit Gründächern herzustellen.

Begründung:

Für Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen werden Gründächer festgesetzt. Flach- oder Pultdächer eignen sich sehr gut für ein begrüntes Dach. Somit soll dem Nachhaltigkeitsgedanken und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden und eine Reduzierung bzw. temporäre Rückhaltung des Niederschlagswassers herbeigeführt werden.

7.11.3. Fassaden

In dem Dörflichen Wohngebiet [MDW] sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk in den Farben rot und rotbraun zulässig. Abweichend von der vorgenannten Festsetzung darf im Giebelbereich zusätzlich Holz in den Farben braun und naturbelassen als Fassadenmaterial verwendet werden.

An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung:

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) der Gemeinde Negenharrie wurde eine Erhebung der ortsbildprägenden Baugestaltung durchgeführt (vgl. Kapitel 5.5). In diesem Zusammenhang stellte sich heraus, dass die Gemeinde „bunt“ ist. Es kristallisierte sich jedoch weiterhin ein historisch gewachsener Kern heraus, in dem rot, rotbraunes Sichtmauerwerk die Bebauung prägt. Die Gemeinde möchte diese Charakteristik erhalten und beschränkt daher die Fassadengestaltung in diesem Bereich.

7.11.4. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. mit Versickerungsfähigen Pflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster). Der Versiegelungsgrad darf höchstens 50 % betragen.

Begründung:

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Versiegelungsanteil möglichst gering zu halten/ zu minimieren. Zudem soll der Wasserhaushalt im Bereich der Bestandsbäume möglichst ohne Einschränkung erhalten bleiben.

7.11.5. Einfriedungen und Zäune

Zum Erhalt des offenen Gebietscharakters werden die zulässigen Höhen der Grundstückseinfassungen auf 1,00 m beschränkt. Für Grundstückseinfassungen bestehend aus Hecken und anderen lebenden Pflanzen ist abweichend eine Höhe von bis zu 2,00 m zulässig. Als Grundstückseinfassungen sind Zäune, Steinwände, Hecken und andere lebende Pflanzen zulässig.

Die Anlage der Grundstückseinfassungen zur Niederung muss auf dem vorhandenen Geländeneiveau erfolgen. Geländeauffüllungen mit steilen Böschungen oder baulichen Geländeabfangungen zur angrenzenden Niederungsflächen sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen und Zäune zu den Verkehrsflächen bezieht sich auf die Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche.

Begründung:

Dies begründet sich darin, dass der Straßenraum nicht durch zu hohe Einfriedungen optisch eingengt und damit die städtebauliche Qualität des öffentlichen Raumes nicht negativ beeinträchtigt wird. Weiterhin möchte die Gemeinde den freien Blick und die Sichtbeziehungen auf die „Grüne Lunge“, welche als Ortsbildprägend wahrgenommen wird, erhalten. Wie bereits im Kap. 10 dargelegt ist der Erhalt der prägenden Struktur als wesentliches Ziel aus dem Ortsentwicklungskonzept hervorgegangen.

7.11.6. Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Begründung:

Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO₂-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung und den damit zusammenhängenden Klimawandel ist.

7.11.7. Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den privaten Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.

Begründung:

Um das strukturierte Bild innerhalb des Dörflichen Wohngebiets (MDW) nicht zu stören, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Da Lagerbehälter in der erforderlichen Größe keine ansprechende Fernwirkung besitzen, würde das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

8. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich durch Straßen erschlossen, da es sich um einzelne Nachverdichtungen sowie Erweiterungen auf bereits bebauten Grundstücken handelt. Im Einzelnen wird das Dörfliche Wohngebiet [MWD] über folgende Straßen erschlossen:

- Dorfstraße,
- Mühlenweg und
- Schulstraße.

Alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen (BFL) werden über die bestehenden Zufahrten erschlossen. Entsprechende Überfahrtsrechte sollen da, wo erforderlich, privatrechtlich geregelt werden und sind im Teil A Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücken in ausreichender Stellplatzanzahl vorgehalten. Auf die Errichtung von Besucher-Parkplätzen im öffentlichen Raum wird aufgrund der Dimensionierung der Straßen verzichtet.

9. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den erschließenden Straßen vorhanden. Es müssen neue Leitungen im Plangebiet verlegt werden, damit die geplanten Wohnhäuser an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden können.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH mit Sitz in Bordesholm. Die Trinkwasserleitungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik in das Plangebiet hineinzuverleiten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten im Siedlungsgebiet so errichtet werden, 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.

Die Löschwasserversorgung wird in Negenharrie durch die Trinkwasserleitung sichergestellt. Im Gemeindegebiet sind gemäß der Hydranten-Richtlinie Unterflurhydranten verteilt. Ergänzend befinden sich im Gemeindegebiet befinden sich 5 einsatzbereite Löschbrunnen aus denen Wasser gefördert werden kann. Diese Löschbrunnen sind so verteilt, dass mit einer maximal 400 Meter langen Schlauchleitung alle Punkte in der Gemeinde erreicht werden sollen. Die Löschwasserbrunnen dienen in ihrer Funktion zum einen als „Back-Up“ zur Wasserversorgung durch die Unterflurhydranten, wenn das Trinkwassernetz kein Löschwasser zur Verfügung stellen kann, zum anderen dazu, wenn eine größere Menge an Löschwasser benötigt wird als die, die das Trinkwassernetz über die zentrale Wasserversorgung zur Verfügung stellt.

Niederschlagsentwässerung (Oberflächenwasser/ Regenwasser)

Dort, wo eine Versickerung möglich ist, sollen die Dachflächen von Neubauten und Nebenanlagen über eine Flächen- und Muldenversickerung entwässert werden. Das Plangebiet zeigt ein Gefälle des Geländes von den Außenrändern zum zentralen Niederungsbereich. Der natürliche Oberflächenabfluss erfolgt somit von außen in die Niederung und kann bei entsprechender Grundstücksprofilierung mit für die Flächenentwässerung genutzt werden.

Um dem Nachhaltigkeitsgedanken und dem Klimaschutz ergänzend Rechnung zu tragen und eine Reduzierung beziehungsweise temporäre Rückhaltung des Niederschlagswassers herbeizuführen, sollen die Dächer von Stellplätzen (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen mit Gründächern hergestellt werden. Flach- oder Pultdächer eignen sich sehr gut für ein begrüntes Dach.

Die Ableitung des verbleibenden Niederschlagswassers aus den bislang an das bestehende Rückhaltebecken angeschlossenen privaten sowie der neu hinzukommenden, abflussrelevanten Grundstücksflächen erfolgt weiterhin in das bestehende, dauerhaft wasserführende Regenrückhaltebecken. Das zusätzlich benötigte Stauvolumen wird durch die Anlage eines nachgeschalteten Retentionsbeckens mit gedrosselter Abgabe an die Vorflut geschaffen. Verunreinigungen des Vorfluters werden durch die Installation einer Tauchwand im geplanten Retentionsbecken vermieden. Die Böschungen des erforderlichen Retentionsbeckens sind in einer geschwungenen Uferlinie mit wechselnd geneigten Uferböschungen (1:2 bis 1:5) zu profilieren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von dem Beratenden Ingenieur für Siedlungswasserwirtschaft Herrn Andreas Reitner ein Fachbeitrag zur Oberflächenentwässerung erarbeitet. Die Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1 liegt als Anlage dieser Begründung bei.

Schmutzwasserbeseitigung

Für die Abwasserentsorgung ist die „Abwasserentsorgung Negenharrie GmbH“, mit Sitz in Negenharrie, zuständig.

Die im Plangebiet zu erstellenden Schmutzwasserbeseitigungsanlagen werden an die gemeindeeigene vorhandene Schmutzwasserkanalisation in die erschließenden Straßen angeschlossen.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Stadtwerke Neumünster (SWN) sind für die Telekommunikation zuständig.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der SH-Netz AG sichergestellt. Bei den Baumaßnahmen sind die Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Versorgungsbetriebe Bordesholm sichergestellt. Bei den Baumaßnahmen sind die Versorgungsleitungen der Versorgungsbetriebe Bordesholm zu berücksichtigen.

Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

10. Schallimmissionen

Zur Beurteilung der möglichen Belastungen des Plangebietes durch Gewerbe- und Verkehrslärm wurden durch das Büro Wasser- und Verkehrs- Kontor aus Neumünster zwei lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

10.1. Lärmtechnische Untersuchung – Gewerbelärm

Im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung ist die durch die vorhandenen Nutzungen bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen. Die Emissionen der vorhandenen Nutzungen werden auf der Grundlage der TA-Lärm [1] in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 [2] beurteilt. Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln. Zu der vorhandenen Nutzung zählt die Freiwillige Feuerwehr Negenharrie.¹

Da die Freiwillige Feuerwehr nicht Bestandteil des B-Plans Nr. 1, Negenharrie ist und diesbezüglich keine Empfehlungen zur Festsetzung für den B-Plan Nr. 1 gegeben werden können, gelten für die baulichen Erweiterungen und den Betrieb der Feuerwehr die allgemeinen Vorgaben aus dem BImSchG [3]. Entsprechend der Vorgaben der BImSchG [3] sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.²

Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

10.2. Lärmtechnische Untersuchung - Verkehrslärm

Die zu betrachteten Flächen liegen im Einflussbereich des Verkehrslärms der als Gemeindestraßen klassifizierten Straßen Schulstraße, Mühlenstraße / Lindenallee, sowie der als Kreisstraße klassifizierten Straße Dorfstraße (K23). Mit dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm auszusprechen.³

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen im Bereich parallel zur Dorfstraße (K23) im Beurteilungszeitraum TAG Beurteilungspegel bis 54 dB(A) und im Beurteilungszeitraum NACHT bis 46 dB(A). Im übrigen Geltungsbereich liegen die Beurteilungspegel unter 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Im gesamten Geltungsbereich wird tags und nachts der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [4] und zusätzlich der Orientierungswert der DIN 18005 [3] für Dörfliche Wohngebiete (MDW) eingehalten.

In den ebenerdigen Außenwohnbereichen wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [4] von 64 dB(A) auch im straßennahen Bereich eingehalten. Ein Aufenthalt im Freien in der Qualität eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) ist gegeben.

Die Baugrenzen befinden sich alle im Lärmpegelbereich I oder II.

¹ Ausgangssituation, Kapitel 7.1, Seite 29 Abs. 1 der lärmtechnischen Untersuchung, Wasser- und Verkehrs- Kontor, Anlage der Begründung

² Fazit, Kapitel 7.3, Seite 31 aus der lärmtechnischen Untersuchung, Wasser- und Verkehrs- Kontor, Anlage der Begründung

³ Aufgabenstellung, Kapitel 5.1, Seite 17 Satz 2 der lärmtechnischen Untersuchung für Verkehr, Wasser- und Verkehrs- Kontor, Anlage der Begründung

In der vorliegenden Situation wird die erforderliche Qualität der schutzbedürftigen Nutzungen ohne Lärmschutzmaßnahmen erreicht.⁴

Zum Schutz der geplanten Bebauung und der Außenwohnbereiche im betrachteten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.⁵

11. Immissionsschutz-Stellungnahme

Zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung in der Gemeinde Negenharrie und deren Auswirkungen auf das Plangebiet wurde durch die Landwirtschaftskammer eine Immissionsschutz-Stellungnahme erarbeitet. Das vollständige Dokument liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

Für das geplante Vorhaben ist eine Ausbreitungsberechnung nach dem vorgeschriebenen Ausbreitungsmodell AUSTAL Version 3.1.2 mit dem Programm AUSTAL View von Lakes Environmental Software & ArguSoft durchgeführt worden.

Die Rechenergebnisse (ermittelte Jahreshäufigkeiten für Geruch) sind durch das Programm AUSTAL View mit dem tierspezifischen Faktor 0,5 für Rinder- und Pferdehaltung gewichtet worden und geben somit die belastigungsrelevante Kenngröße wieder.

Nach TA-Luft ist in der Regel die belastigungsrelevante Kenngröße von 0,15 bzw. 15% der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Dorfgebiet und die belastigungsrelevante Kenngröße von 0,10 bzw. entsprechend zu 10% der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Wohngebiet einzuhalten. Die im Juni durch die Änderung der BauNVO eingeführten „Dörflichen Wohngebiete“ werden aufgrund der Beschreibung in der BauNVO hinsichtlich der Geruchsmissionen einem Dorfgebiet gleichgesetzt.

Wohnhäuser im Außenbereich sind gegenüber Geruchsmissionen aus Tierhaltungen im Sinne des § 35 BauGB weniger schutzwürdig als Wohnbebauungen im Dorfgebiet (vgl. Urteil des OVG Schleswig vom 09.12.2010 - 1 LB 6/10 und des OVG NRW vom 25.03.2009 – 7 D 129/07.NE). In der bundesweiten Genehmigungspraxis wird ein Immissionswert von bis zu 0,25, bzw. 25% der Jahresstunden für den Außenbereich als zulässig angesehen, da insbesondere der Außenbereich zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben dient. Nach der TA-Luft ist es im Außenbereich „unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalls möglich, Werte von 0,20 (Regelfall) bis 0,25 (begründete Ausnahme) heranzuziehen“.

Die Berechnung der Geruchsmission soll nach der TA-Luft auf quadratischen Beurteilungsf lächen erfolgen, deren Seitenlänge 250 m beträgt. In Abweichung von diesem Standardmaß können geringere Rastergrößen - bis hin zu Punktbetrachtungen – gewählt werden, wenn sich die Geruchsmissionen durch eine besonders inhomogene Verteilung innerhalb der immissionsschutzrechtlich relevanten Beurteilungsf lächen auszeichnen. Dies ist häufig in landwirtschaftlich geprägten Bereichen anzutreffen.

⁴ Ergebnisse – Bestimmung der Beurteilungsergebnisse, Kapitel 5.2, Seite 18, der lärmtechnischen Untersuchung für Verkehr, Wasser- und Verkehrs- Kontor, Anlage der Begründung

⁵ Empfehlung, Kapitel 5.3, Seite 19, der lärmtechnischen Untersuchung für Verkehr, Wasser- und Verkehrs- Kontor, Anlage der Begründung

Um vor diesem Hintergrund die Auflösungsgenauigkeit der Ausbreitungsrechnung bezüglich der zu erwartenden Geruchsstundenbelastung erhöhen zu können, wurde die Kantenlänge der Netzmasche im Beurteilungsgebiet in Abweichung von dem o.g. Standardmaß auf ein Raster der Größe 16 x 16 m reduziert.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf ein großes Beurteilungsgebiet unter Einbeziehung vieler Tierhaltungsbetriebe. Bei der konkreten Betrachtung der Bebaubarkeit von Einzelflächen innerhalb des Beurteilungsgebietes sind Abweichungen zu ermitteltem Ergebnis dadurch möglich, dass einzelne Tierhaltungsanlagen bedingt durch große Entfernung zu den betrachteten Einzelflächen irrelevant sind und somit nicht in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt werden müssen. Sollten Betriebe mit baurechtlich genehmigten Tierbeständen an den Bestandsschutz verzichten, wären ebenfalls abweichende Ergebnisse zu erwarten. Gegebenenfalls wäre dann die individuell angepasste Berechnung empfehlenswert.

Für die Wohnbebauung ist in der Regel ein Immissionswert von 0,10, bzw. 10% der Jahresgeruchsstunden in Wohngebieten oder 0,15, bzw. 15% der Jahresgeruchsstunden in Dorfgebieten zu berücksichtigen. Innerhalb der in der Ergebnisgrafik (Rasterdarstellung) dunkelgrün dargestellten Bereiche wird der Immissionswert für Dorfgebiete eingehalten. In diesen Bereichen gegenüber der Bebauung im Rahmen eines Dorfgebietes und entsprechend der Beschreibung in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch einem „Dörflichen Wohngebiet“ hinsichtlich der Geruchsimmissionen nach TA-Luft keine Bedenken. Die Einhaltung für die Ausweisung von Wohngebieten zulässigen Immissionswertes wird in der Ergebnisgrafik (Rasterdarstellung) hellgrün dargestellt. In diesen Bereichen besteht gegenüber der Bebauung im Rahmen eines Wohngebietes hinsichtlich der Geruchsimmissionen nach TA-Luft keine Bedenken.⁶

12. Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB teilte die untere Bodenschutzbehörde mit, dass im überplanten Bereich sich nach dem Datenbestand (10/2021) ein Altstandort (Einordnung als Katasterfall K) befindet. Im Rahmen der systematischen Erfassung von Altstandorten (meist auf Grundlage von Gewerbemeldedaten) ist der Standort der Baufläche (BFL) 1 in Negenharrie in das Prüfverzeichnis (P1) des Boden- und Altlastkatasters des Kreises Rendsburg-Eckernförde aufgenommen worden, da der Hinweis auf eine altlastrelevante Nutzung in der Vergangenheit vorlag.

2020 wurde eine Erstbewertung/ Klassifizierung gemäß Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein - Erfassung durchgeführt. Diese wurde für den Standort BFL 1 mit dem Ergebnis einer Einstufung des Grundstücks als altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) abgeschlossen. Das bedeutet, dass ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Der Standort befindet sich zurzeit noch, bis zum Abschluss der Eigentümerinformation, in der Kategorie P2 (Prüfverzeichnis) des Boden- und Altlastenkatasters des Kreises Rendsburg-Eckernförde. (Datengrundlagen: Boden- und Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde und GIS-System der Dienststelle, Stand 10/2021)

⁶ Ergebnisbeurteilung, Kapitel 9, Seite 7 der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Anlage der Begründung

Für dieses Objekt muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zunächst eine orientierende Untersuchung mit Bewertung der Altlastenrelevanz erfolgen.

Ein entsprechendes Gutachten wurde bei dem Ingenieurbüro für Grundbaumesstechnik und Umweltschutztechnik Dr. Ruck + Partner GmbH beauftragt. Das entsprechende Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei. Dem Ergebnis ist zusammenfassend zu entnehmen, *dass die untersuchten Mischproben des Bodens aufgrund des Gehaltes an Benzo(a)pyren und PAK als Z2 einzustufen sind*⁷. Der Boden gilt somit als belastet und gemäß den gültigen Bestimmungen zu behandeln.

Die Baufläche (BFL) 1 ist dementsprechend mit dem Planzeichen *Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*, gekennzeichnet.

Für die weiteren Bauflächen bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu informieren.

13. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Es wird seitens des archäologischen Landesamtes darauf hingewiesen, dass mit archäologischer Substanz, das heißt mit archäologischen Denkmälern, zu rechnen ist.

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, ist gemäß § 15 DSchG dazu verpflichtet dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

14. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Negenharrie nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

⁷ Analyseergebnisse, Seite 3 des baugelogeischen Gutachtens, Ingenieurbüro für Grundbaumesstechnik und Umweltschutztechnik, Anlage der Begründung

15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen. Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

16. Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Negenharrie erhält durch die Planung ein verträgliches Kontingent an zusätzlichen Wohnbauflächen. Der mögliche Entwicklungsrahmen an neuen Wohnraum wurde, wie es auch seitens der Landesplanung gefordert wird, eingehend mithilfe eines Ortsentwicklungskonzepts (vgl. Kapitel 5.5), bewertet und abgestimmt.

Durch die Planung wird eine derzeit untergenutzte Fläche als Dörfliches Wohngebiet **[MDW]** zugeführt, um eine Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen.

Die Vorgaben des LEP sowie weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung für Natur und Umwelt sind untersucht worden und im Umweltbericht dokumentiert.

Der durch die geplante Bebauung induzierte Zusatzverkehr wird als gering eingestuft. Die Hupterschließung des Plangebietes geht von der Dorfstraße (Kreisstraße K8) aus ab, welche das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Der Bebauungsplanes Nr. 1 regelt die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken. Pro Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

17. Anlagen

Der Begründung liegen folgende Unterlagen bei:

- Anlage 01, Immissionsschutz-Stellungnahme, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp
- Anlage 02, Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA-Lärm, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster
- Anlage 03, Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005/ 16. BImSchV, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster
- Anlage 04, Baugeologisches Gutachten, Ing.- Büro für Grundbaumesstechnik und Umweltschutztechnik, GMTU Dr. Ruck + Partner GmbH, Marienthaler Straße 7, 24340 Eckernförde
- Anlage 05, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bestands- und Entwurfsplan, Franke`s Landschaften und Objekte, Legienstraße16, 24103 Kiel
- Anlage 06, Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1 (Fachbeitrag Entwässerung und Berechnung Wasserhaushaltsbilanz), Andreas Reitner, beratender Ingenieur, Siedlungswasserwirtschaft, Chemnitzstraße 18, 24114 Kiel

Teil II: Umweltbericht

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gemäß § 2 a BauGB, erstellt durch das Büro FRANKE's – Landschaften und Objekte, Kiel

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Negenharrie, den

Unterschrift/ Siegel

.....

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 01.02.2024

B2K
Architekten | Stadtplaner

FRANKE'S
LANDSCHAFTEN und OBJEKTE