



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE BORDESHOLM, KREIS RENSBURG-ECKERNFÖRDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35

FÜR DAS GEBIET „AM KALBEK“ DAS WIE FOLGT BEGRENZT WIRD:

Im Norden:	durch die Strasse „Am Kalbek“. Die verbleibenden Restflächen des Flurstückes 39/15 der Flur 2, Gemarkung Bordesholm
Im Osten:	durch die Restfläche des Flurstückes 39/15 der Flur 2, Gemarkung Bordesholm und durch das Flurstück 42/21 der Flur 2, Gemarkung Bordesholm
Im Süden:	durch die vorhandene Alt-Bebauung an der Strasse „Am Kalbek“
Im Westen:	durch die Strasse „Am Kalbek“

VERFAHRENSSTAND: Entwurf

GEÄNDERT: 5.11.01/ 24.1.02/ 19.3.02/25.5.02/29.8.02/8.10.02

BEARBEITUNG: 8.10.2002
HAHN ARCHITEKTEN,
Wilhelmplatz 2a, 24116 Kiel,
Fon: 0431-149467, Fax: 0431-149468

INHALT:

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Plangebiet und Plangrundlage
 - 1.3 Planungserfordernis und Planungsziel
 - 1.4 Planungsrechtliche und planerische Rahmenbedingungen
 - 1.5 Bestand

2. Baugebiete
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise, Baugrenzen

3. Erschließung
 - 3.1 Äußere und innere Erschließung
 - 3.2 Öffentliche Parkplätze
 - 3.3 Sichtdreiecke
 - 3.4 Fortgesetzte Erschließung

4. Grünordnung
 - 4.1 Öffentliche Grünfläche – Spielplatz
 - 4.2 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
 - 4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
 - 4.4 Maßnahmen zum Ausgleich
 - 4.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

5. Immissionsschutz:
Geruchsimmissionen

6. Ver- und Entsorgung
Wasserversorgung
Abwasserbeseitigung
Oberflächenentwässerung
Strom- und Wärmeversorgung
Müllbeseitigung

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Flächen- und Kostenangaben
Flächenbilanz
Kostenangaben

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Bordesholm aufzustellen. Die früzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde am ...25.02.2002 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand am 05.02.2002, 02.07.2002, 18.10.2002 und 07.01.2003 statt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Zt. gültigen Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I Seite 2141, 1998 I Seite 137)

. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

. Die Planzeichenverordnung '90 (PlanZVO '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

. Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der z.Zt. gültigen Fassung vom 10. Januar 2000

1.2 Plangebiet und Plangrundlage

Der Plangeltungsbereich befindet sich nordwestlich der Ortslage Bordesholms an der Grenze zur Gemeinde Hoffeld. Er wird im Westen und im Norden durch die Strasse „Am Kalbek“ begrenzt. Östlich des Plangebietes schließt unmittelbar die freie Landschaft an. Nach Süden begrenzt ein mehr reihiger Knick das Gelände.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.1 ha .

Als Kartengrundlage für den rechtlichen, topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Radeleff erstellte Planungsgrundlage.

Der im Gebiet vorhandene Knick ist in die Kartengrundlage eingemessen worden.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Planungen und Untersuchungen erarbeitet und der Begründung als Anlage beigefügt:

. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag durch das Büro Günther und Pollok, Itzehoe vom Januar 2002

1.3 Planungserfordernis und Planungsziel

Die Gemeinde Bordesholm ist Unterzentrum und äußerer Achschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm im Ordnungsraum Kiel.

Durch eine angemessene Ausweisung von Wohnbauflächen soll die Gemeinde ihrer Funktion als Unterzentrum im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Kiel gerecht werden. Zur Ausfüllung der zentralörtlichen Funktion und damit zur Deckung des Wohnbedarfs will die Gemeinde im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB die erforderliche städtebauliche Entwicklung vorantreiben.

Aufgrund der vielfältigen, wertvollen und schützenswerten Naturraumpotentiale und der landschaftsplanerischen Gegebenheiten handelt es sich bei dem Plangebiet um eine der letzten Flächen im Gemeindegebiet, die einer baulichen Entwicklung noch zugeführt werden können.
Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung von Wohnungsbau in Einfamilienhäusern zu schaffen.

1.4 Planungsrechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bordesholm stammt aus dem Jahre 2001 und stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch der gültige Landschaftsplan weist für das Plangebiet östlich der Strasse „Am Kalbek“ die Eignung als Wohnbaufläche auf.

In beiden Kartenwerken ist die Ausdehnung des Plangebietes von der vorhandenen Bebauung nach Osten hin mit ca. 50m angegeben.

Der vorliegende Planentwurf geht von einer Ausdehnung von ca. 70m aus. Die überbaubaren Flächen sind in ihrer Ausdehnung aber bei ca. 55 m begrenzt. Die restliche Fläche wird benötigt um einen möglichst fließenden Übergang zur offenen Landschaft zu erreichen.

1.5 Bestand

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die im Zusammenhang mit der nach Osten gelegenen freien Landschaft stehen. Westlich der Strasse „Am Kalbek“ befindet sich ein Wohnbaugebiet. Direkt an der Strasse „Am Kalbek“ befinden sich Wohngebäude, die in jüngerer Vergangenheit entstanden sind.

In der Nähe bestehen noch zwei landwirtschaftliche Betriebe. Eine Hofstelle in ca. 300 m Entfernung in nordöstlicher Richtung und eine andere in ca. 70 m Entfernung in westlicher Richtung.

Die Flächen des Plangebiets werden noch landwirtschaftlich genutzt. Sie sind arm an Vegetationsstrukturen. Lediglich zu den östlich gelegenen Wohngrundstücken bestehen Abpflanzungen und nach Süden markiert ein Knick die Flurstücks- und Geltungsbereichsgrenze.

2.0 BAUGEBIET

2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Das Plangebiet wird in Ergänzung zu den westlich angrenzenden Wohnnutzungen als allgemeines Wohngebiet – WA – ausgewiesen. Es sollen hier nur Wohngebäude entstehen, die sich als kleiner zusammenhängender Siedlungsbereich um eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße gruppieren.

Die ortstypische Bebauung stellt sich neben den landwirtschaftlichen Hofstellen als freistehende Einfamilienhausbebauung dar. Diese ist auch im Umfeld des B-Plangebietes entlang der Straße „Am Kalbek“ vorhanden.

Aus v. g. Gründen ist für dieses Gebiet die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

In Anpassung an diese bestehende Bebauungsstruktur, aber auch aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist ein behutsamer Ortsabschluß nur durch eine aufgelockerte Bebauung in Form freistehender, d.h. in offener Bauweise errichteter eingeschossiger Gebäude zu erreichen

Entsprechend wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird zum einen Konfliktsituation, die z.B. durch Verschattung entstehen könnten vorgebeugt. Zum anderen wird durch die v. g. Festsetzungen eine gute Einbindung des neuen Baugebietes in das Orts- und auch das Landschaftsbild gesichert.

Die Grundstücksausnutzung sollte zugunsten eines hohen Freiflächenanteils relativ gering sein. Daher wird neben der Grundflächenzahl von 0,3 auch eine mindest Grundstücksgröße festgesetzt. (Text (Teil B) Nr. 4).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet – WA – wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie mit einer Eingeschossigkeit ausgewiesen. Die festgesetzte Grundfläche schafft die Voraussetzungen für aufgelockerten Wohnungsbau. Die Gebäudehöhe soll sich in die benachbarte Bebauung einfügen. Darum sind in den Wohngebieten nur eingeschossige Gebäude zulässig.

Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe dient der Sicherung des Überganges in den Naturraum. (Text (Teil B) Nr. 5).

Darüber hinaus ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen eines Knick festgesetzt worden. Diese Pflanzung dient der optischen Abschirmung und sichert einen Mindestabstand zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen.

2.3 Bauweise, Baugrenzen, Nebenanlagen

In dem allgemeinen Wohngebiet – WA – sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hierdurch soll die angrenzende vorhandene Einzelhausbebauung fortgeführt werden.

Die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten ist unerlässlich, um eine behutsame Entwicklung des Ortsrandes zu gewährleisten. Daher sind auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für Einzelhäuser max. zwei Wohneinheiten zugelassen.

Vor den Gebäuden können, zur Straße orientiert, überdachte Stellplätze und Garagen angelegt werden. (Text (Teil B) Nr. 3).

Diese Festsetzung sichert , daß Nebenanlagen und Garagen nicht direkt an der naturnahen Grundstücksgrenze errichtet werden können. Der Übergang zu den benachbarten Flächen soll gärtnerisch durch Grün gestaltet werden.

Zur Sicherung der ortsbildprägenden Gebäudegestaltung ist die gestalterische Festsetzung der Dachneigungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden (Text (Teil B) Nr. 6) . Die Dachneigungen können von 25° bis 45° variieren; die Dachformen sind nicht vorgegeben. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen kann von diesen gestalterischen Vorgaben abgewichen werden.

3.0 ERSCHLIEßUNG

3.1 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets geschieht über die Strasse „Am Kalbek“ Hier wird zum Plangebiet hin der Gehweg verlängert, so daß er an die Verkehrsfläche der Planstrasse heranreicht.

Die innere Erschließung erfolgt mit einer 6 m breiten Stichstraße, die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt ist. Diese Verkehrsflächen sollen im Mischprinzip, d.h. ohne Hochbord, ausgeführt werden. Hier ist ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und motorisiertem Verkehr vorgesehen. Die Stichstraße endet in einer Wendeschleife, die einen Durchmesser von 20 m hat. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist so dimensioniert, daß die Wendeanlage auch für Müllfahrzeuge ausreichend ist. Im Rahmen der Erschließung sollen in Abstimmung mit der Erschließungsplanung geeignete Baumstandorte entlang der Strasse festgelegt werden.

Der Bebauungsplan setzt nur die für die öffentliche Straße vorgesehene Fläche bodenrechtlich als Verkehrsfläche fest. Die Ausgestaltung geschieht in einer späteren Detailplanung.

3.2 Öffentliche Parkplätze

Gemäß Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein ist ein Parkplatz auf drei Wohneinheiten nachzuweisen. Von der Planstraße bestehen insgesamt zwei Zugangsmöglichkeiten zu den vorgesehenen 6 Parkplätzen.

3.3 Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der neuen Stichstraße mit der Strasse „Am Kalbek“ sind Sichtdreiecke dargestellt und als von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenen Flächen ausgewiesen.

Hierdurch soll die Einsehbarkeit bei Abbiegevorgängen gesichert werden.

4.0 GRÜNORDNUNG

4.1 Öffentliche Grünfläche

Die im Osten ausgewiesene Grünfläche ist im wesentlichen zur Sicherung des Überganges in die offene Landschaft eingerichtet. Sie soll den Eindruck der geschlossenen Siedlungseinheit auflockern. In diese Fläche sind integriert ein Kleinkinderspielplatz mit einer Sandkiste und Mulden zur Aufnahme des Oberflächenwassers der Straße.

Ein größerer Spielplatz befindet sich westlich des Gebietes in unmittelbarer Nachbarschaft.

4.2 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Diese Bewertung ist der Anlage „Landschaftspflegerische Begleitung“ zu entnehmen

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Aufgrund des vorhandenen unmittelbar angrenzenden Knicks werden aus der

„Landschaftspflegerischen Begleitung“ folgende Schutzmaßnahmen übernommen:

1. die vorhandenen Knicks sind durch Saumstreifen in 2,00 m Breite vor jeglicher gärtnerischer und baulicher Inanspruchnahme zu schützen.

Zudem wird durch folgende Maßnahmen dem Minimierungsgebot bzw. der Ausgleichspflicht i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gefolgt:

2. Zur Minimierung der Eingriffe ist für die Grundstücke im Plangeltungsbereich eine Versickerung des Regenwassers vorgeschrieben. Diese Maßnahmen tragen positiv zum Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) und zu besseren kleinklimatischen Bedingungen (Verdunstung) bei.
3. Um den Grad der Versiegelung zu minimieren, sind die Flächen für Parkplätze und der Wendepunkt in versickerungsfähigem Material auszuführen.
4. Zudem wird durch Ziff. 4 des Textes aus ökologischen Gründen festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen auf der erschließungsseitigen Grundstücksfläche anzuordnen sind, um lange Zufahrten zu vermeiden
5. Zur Durchgründung des Gebietes sind im Verlauf der Planstraße und des Wendepunktes mittelkronige heimische Laubbäume zu pflanzen.

4.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Siehe Anlage „Landschaftspflegerische Begleitung“

Die Eingriffe durch Versiegelung und damit der Verlust von Lebensraum ist nicht durch v. g. Maßnahmen innerhalb des Gebietes kompensierbar. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden daher auf einer Fläche der Gemarkung Bordesholm, Flur 2, Flurstück 22/2 stattfinden.

Die Durchführung der festgelegten Maßnahme ist durch den Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Bordesholm und dem Erschließungsträger geregelt.

Hier wird die langfristige Sicherung durch grundbuchliche Verpflichtung festgelegt.

4.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Diese Bewertung ist der Anlage „Landschaftspflegerische Begleitung“ zu entnehmen

5.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Geruchsimmissionen:

In der Nähe bestehen noch zwei landwirtschaftliche Betriebe.
Eine Hofstelle der Tegelhof in ca. 300 m Entfernung in nordöstlicher Richtung und eine andere der Eichenhof in ca. 70 m Entfernung in nord-westlicher Richtung.

Der Tegelhof ist mit 100 Rindern und der Eichenhof mit 30 Jungbullen in Betrieb.
Für den Tegelhof ist durch die Entfernung zum Baugebiet und der Lage aus der Hauptwindrichtung hinaus kein Konflikt zu erwarten, der die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes einschränken kann.
Der Betrieb ist hinsichtlich seiner Emissionen als unbedenklich zu bewerten.

Für den Eichenhof ist derzeit keine gültige VDI Richtlinie heranzuziehen, aus der ein Mindestabstand zur Bebauung abzuleiten ist. So kann hier nur der Richtlinienentwurf VDI 3473 E (Emissionsminderung Tierhaltung-Rinder Geruchsstoffe) als Anhaltspunkt dienen. Danach kann bei einem Tierbestand von 50 Rindern ein Abstand von ca. 100 m als ausreichend angesehen werden. Dieser liegt bei der vorgesehenen Planung vor, so daß der Betrieb hinsichtlich seiner Emissionen als unbedenklich zu bewerten ist.

Zusätzlich ist kein Konflikt zu erwarten, der die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes einschränken kann, da schon in unmittelbarer Nähe des Hofes Wohngebäude in den letzten fünf Jahren entstanden sind.

6.0 VER-UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH sichergestellt.

Die Versorgung mit Löschwasser kann durch Unterflurhydranten bzw. Oberflurhydranten im Bereich der Planstraße und des Wendeplatzes sichergestellt werden.

Energieversorgung:

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH. Das notwendige Leitungsnetz für die Gasversorgung wird durch die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH erstellt.

Schmutz- und Regenwasser:

Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geleitet. Zuständig für die Abwasserentsorgung ist der Abwasser-Zweckverband Bordesholmer Land.

Das Regenwasser ist, wie vor bereits beschrieben, gemäß Festsetzung im B-Plan auf den Grundstücken zu versickern. Die geologischen Voraussetzungen für eine Versickerung sind gegeben.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Planes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

7.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden. So ist es zum einen erforderlich zur Ausbildung der Einmündung in die Strasse „Am Kalbek“ ca 3 qm Grunderwerb zu tätigen. Zum anderen liegt die Strasse „Am Kalbek“ auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Hoffeld. Es wird zum Ausbau der Strasse zwischen den Gemeinden Hoffeld und Bordesholm eine vertragliche Regelung ausserhalb des B-Planes vereinbart werden.

8.0 FLÄCHENANSATZ UND KOSTENANGABEN

Flächen:

B-Plan Fläche:	ca. 1,1 ha
Verkehrsflächen:	ca. 1200 qm
Parkplätze:	ca. 110 qm
Öffentl. Grünflächen:	ca. 315 qm
Spielplatz:	ca. 140 qm
Knickstreifen:	ca. 820 qm
Netto Grundstücke:	ca. 8000 qm

Kosten:

Die zu erwartenden Erschließungskosten einschließlich Mehrwertsteuer werden wie folgt geschätzt:

<u>Grünmaßnahmen</u>	Euro 11.500,--
<u>Verkehrsanlagen</u>	
Straßenausbau, anteilig einschließlich Beleuchtung	Euro 33.200,--
Erschließungsstraße u. Parkplätze Einschließlich Beleuchtung	Euro 98.600,--
Umlegung der 20KV Leitung	<u>Euro 71.500,--</u>
	Euro 214.800,--
<u>Kanalisation</u>	
SW-Vorluft, anteilig	Euro 6.100,--
SW-Kanalisation im Baugebiet	Euro 46.000,--
RW-Vorluft, anteilig	Euro 0,--
RW-Kanal (Straßenentwässerung)	<u>Euro 6.000,--</u>
	Euro 58.100,--
<u>Trinkwasserversorgung</u>	
Öffentliches Leitungsnetz, ohne Hausanschl.	Euro 9.500,--
<u>Gasversorgung</u>	Euro 4.700,--
<u>Stromversorgung</u>	Euro 4.900,--

Geschätzte Erschließungskosten brutto Euro 292.000,--

Aufgestellt: Bordesholm, den 08.10.2002

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.02.2003.....

Bordesholm, den 21.03.2003

- Der Bürgermeister -

