



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE MÜHBROOK, KREIS RENSBURG-ECKERNFÖRDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

FÜR DAS GEBIET

Mühlenweg- östliche Verlängerung bis zu den Mühlenweg Eichen

VERFAHRENSSTAND: Entwurf

GEÄNDERT: 2.12.02/ 20.4.03

**BEARBEITUNG: 2.12.02/ 20.4.03
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 19.09.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Mühbrook aufzustellen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde am 19.12.2002 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 16.01.2003 bis zum 17.02.2003 durchgeführt.

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 nordöstlich der Ortslage Mühbrooks nahe an der Grenze zur Gemeinde Bordsesholm.



Das Plangebiet wird im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung „Eichenweg“ und „Mühlenweg“, im Nordwesten und Norden durch eingeschränkte gewerbliche Bauflächen, im Nordosten und Osten durch parkartig angelegte Grünflächen, gerodete Weihnachtsbaumkulturen und einen Fichtenwald sowie im Süden durch einen Knick mit anschließender Grünlandfläche begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 umschließt im Wesentlichen brach liegende Weihnachtsbaumkulturen, ein bereits bebautes Grundstück und einen Teil des Mühlenwegs ein (Flurstücke 38/45, 38/46, 38/47, 38/48, 38/49, 38/50, 38/51, 29/41, 29/46 teilweise, 29/48, 29/49 und 85/11 teilweise).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.0 ha .

Als Kartengrundlage für den rechtlichen, topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine digitale Plangrundlage des Katasteramtes Neumünster vom 2.1.2001.

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 Dez 2002
- . Schalltechnischer Fachbeitrag durch das Büro Hanseatisches Umweltbüro, Lübeck vom Juli 2000.

1.3 Planungserfordernis und Planungsziel

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinde vorgegeben. Im Regionalplan für den Planungsraum III Schleswig-Holstein Mitte, Entwurf Gesamtfortschreibung 1998, wird Mühbrook dem Zentralen Ort Bordesholm als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen zugeordnet.

Grundsätzlich wird den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung und ohne besondere planerische Funktion eine Siedlungsentwicklung im Rahmen des prognostizierten Eigenbedarfs landesplanerisch zugestanden. Dieser wird mit 20 % des Wohnungsbestandes von 1995 vorgegeben (s. Seite 54 ff Ziff. 7 des Landesraumordnungsplanes Schlesw.-Holst. 1998). In erster Linie ist in der Gemeinde Mühbrook zunächst der örtliche Eigenbedarf zu decken und planungsrechtlich zu sichern.

Der im Jan.2002 verbleibende Spielraum von ca. 14 WE wird mit diesem B-Plan angegangen.

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 Mühbrook stammt aus dem Jahre 1998 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 der Strasse „Mühlenweg“ die Eignung als Wohnbaufläche auf.

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

1.5 Bestand

Gartenbau / Sonderkulturen

Die Flächen des Plangebiets wurden bis vor wenigen Jahren als Weihnachtsbaumkulturen gartenbaulich für die Entwicklung von Sonderkulturen genutzt. Die Nutzung wurde jedoch aufgegeben, so dass die Flächen derzeit brach liegen.

Eine weitere Weihnachtsbaumkulturfläche grenzt östlich an die Flurstücke 38/46, 38/48 und 38/50. Diese Kultur wurde von ca. 2 Jahren gerodet. Die Fläche wird derzeit mit Schafen beweidet.

Landwirtschaft

Im Geltungsbereich sind keine landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen vorhanden. Die ehemalige Weihnachtsbaumkultur im Osten des Geltungsbereichs wird derzeit mit Schafen beweidet. Südlich des Geltungsbereichs liegt eine mit Pferden beweidete Grünlandfläche.

Wald / Forstwirtschaft

Im Geltungsbereich ist keine Waldfläche vorhanden. Im Südosten liegt eine Nadelwaldfläche nahe am Geltungsbereich.

Eine Aufforstungsfläche nordöstlich des Geltungsbereichs liegt mehr als 30 m entfernt, so dass hier keine Planungsrelevanz angenommen wird.

Wohnen und Gewerbe

Auf dem Flurstück 38/49 ist bereits ein Wohnhaus vorhanden. Die sonstigen Flächen des Geltungsbereichs sind noch unbebaut.

Wohngebäude grenzen im Westen an den Geltungsbereich. Im Südwesten sind die Flurstücke 29/41 und 29/48 in die Gartenanlagen der jeweils westlich liegenden Wohnhäuser (Eichenweg Nrn. 3 und 5) einbezogen.

Im Nordosten ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Räucherei, Flurstück 38/44) in einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Im Norden grenzen bisher noch unbebaute aber schon erschlossene Flächen eines eingeschränkten Gewerbegebietes an den Geltungsbereich.

Grünfläche

Nordöstlich des Geltungsbereichs liegt eine mit diversen Bäumen angelegte private Grünfläche, die einem kleinen Holzhäuschen und einem Fischteich zugeordnet ist.

Wasserwirtschaft

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Verkehr

Der Bebauungsplan schließt einen Abschnitt des Mühlenwegs ein. Der Mühlenweg weist hier eine wassergebundene Decke auf. Es fungiert zum einem für Feldzufahrten und zum anderen als fußläufige Verbindung zur L 318.

Die L 318 verläuft an der dichtesten Stelle ca. 110 m und an der entferntesten Stelle ca. 230 m östlich des Geltungsbereichs.

Versorgung

Versorgungsleitungen oder Einrichtungen sind im Geltungsbereich bekannt. Es sind Abwasser- Wasser- und Elt. Und Tel. Leitungen bis an des B-Plangebiet herangeführt.

Erholung

Der „Mühlenweg“ wird für den örtlichen Bedarf als Rad- und Wanderweg genutzt. Es ist eine Verbindung vom Dorf zur L 318.

Das Plangebiet besitzt ansonsten eine grundlegende Bedeutung als Erholungsfläche im Außenbereich. Die Fläche kann zwar von der angrenzenden Straße eingesehen

und erreicht werden, eine direkte Zugänglichkeit und Flächennutzbarkeit für die Öffentlichkeit ist jedoch nicht gegeben.

Naturschutz

Schutzgebiete gemäß §§ 17 – 20 LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ferner sind im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 15a LNatSchG vorhanden.

Knicks als gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 15b LNatSchG zwischen dem Mühlenweg (Südseite) und der Weihnachtsbaumkultur auf Flurstück 29/46.

Ein weiterer Knick liegt an der Südseite von Flurstück 29/46 und 29/41 als Begrenzung zur Grünlandfläche.

Im Gebiet ist eine Eiche als landschaftsprägender Großbaum gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG vorhanden (Südostecke von Flurstück 38/50).

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 „Mühlenweg“ 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 0,2 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 0,2 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 Gehölzes 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 „Mühlenweg“

Die innere Erschließung erfolgt mit je einer 5,5 m breiten Stichstraße Planstraße A und B, 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. Hier wird ein Überhangstreifen auf den privat Grundstücken freigehalten in der Breite von 1m (Text (Teil B) Nr. 7.3)

Die festgesetzte Verkehrsfläche ist damit 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 erforderliche Ausgestaltung geschieht in einer späteren Detailplanung.

3.2 Öffentliche Parkplätze

Gemäß Stellplatzerlaß des Landes Schleswig-Holstein ist ein Parkplatz auf drei bis sechs Wohneinheiten nachzuweisen. Vorgesehen sind hier nur 2 Parkplätze, da ausreichend Parkplätze im weiteren Verlauf des Mühlenweges vorhanden sind.

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 ist integriert eine Mulde zur Aufnahme des Oberflächenwassers der Strasse.

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 Wendepplatz 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 Durchgrünung des Gebietes sind im Verlauf der Planstraße A und des Wendepplatzes 4 mittelkronige heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte werden erst mit der Erschließungsplanung festgelegt.

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 Schönbek Flurstück 148/34 stattfinden.

Die Durchführung der festgelegten Maßnahme ist durch den Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Mühbrook 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

Lärm ,Geruchsimmissionen:

Die direkt angrenzenden Gewerbegebiete im Norden mit dem B-Plan Nr.5 von 1999 und Im Westen Nr.3 von 1974 sind in ihren Festsetzungen so gestaltet worden, daß an der jeweiligen Gebietsgrenze keine, die Richtwerte für Wohngebiete übersteigenden Belastungen auftreten können. Lediglich aus dem B-Plan Nr. 5 ergibt sich gem. beiliegendem Schallgutachten eine Überschreitung des Schallpegels nachts um 3,5 dB(A). Daher wird die Wohnbaufläche WA1 als eingeschränkt durch Schallimmission gekennzeichnet

6.0 VER-UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Rumohr ~~.....~~ sichergestellt.

Die Versorgung mit Löschwasser kann durch Unterflurhydranten bzw. Oberflurhydranten im Bereich des Mühlenweges sichergestellt werden.

Energieversorgung:

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die SWN Stadtwerke Neumünster 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 die Gemeinde Mühbrook ~~.....~~

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. Die geologischen Daten liegen vor.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG wird beabsichtigen 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 keine bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt werden.

8.0 FLÄCHENANSATZ UND KOSTENANGABEN

Flächen:

B-Plan Fläche:	ca. 1,0 ha
Verkehrsflächen:	ca. 1300 qm
Öffentl. Grünflächen:	ca. 200 qm
Gehölzstreifen privat:	ca. 1500 qm
Netto Grundstücke:	ca. 8000 qm

Kosten:

Die zu erwartenden Erschließungskosten einschließlich Mehrwertsteuer werden wie folgt geschätzt:

<u>Grünmaßnahmen</u>	DM
<u>Verkehrsanlagen</u>	
Straßenausbau, anteilig einschließlich Beleuchtung	DM
Erschließungsstraße u. Parkplätze Einschließlich Beleuchtung	DM
<u>Kanalisation</u>	
SW-Vorflut, anteilig	DM
SW-Kanalisation im Baugebiet	DM
	DM
<u>Trinkwasserversorgung</u>	
Öffentliches Leitungsnetz, ohne Hausanschl.	DM
<u>Gasversorgung</u>	DM
<u>Stromversorgung</u>	DM
<hr/>	
Geschätzte Erschließungskosten brutto	DM

Aufgestellt: Mühbrook, den

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.06.2003

Mühbrook, den 25.08.2003

A. Mellv

- Die Bürgermeisterin

G. Schme

