



ÜBERSICHTSPLAN O. M.

## BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE BRÜGGE, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE ÜBER DEN BE- BAUUNGSPLAN NR. 2

FÜR DAS GEBIET SÜDWESTLICH DES DÖRPSREDDERS, NORDWESTLICH DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN MÜHLENBERG 19-29 UND NORDÖSTLICH DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN AM KAMP 4-8

BEARBEITUNG: 29.04.2009, 12.05.2009

**B2K**

BOCK - KÜHLE - KOERNER

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

HABSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* Fax 0431 664699-29

email: info@b2k-architekten.de

www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT:

ART DES VERFAHRENS:  REGEL-VERFAHREN  VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB)  EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30(3) BauGB)  VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)  BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLANE DER INNENENTWICKLUNG, § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS:  § 4(1) BauGB  § 3(1) BauGB  § 4a(2) BauGB  § 4(2) BauGB  § 3(2) BauGB  § 4a(3) BauGB  § 1(7) BauGB  § 10 BauGB

## Inhaltsangabe

1. Aufstellungsbeschluss/ Fortschreibung .....	1
2. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung/ Umweltprüfung und Umweltbericht.....	1
3. Lage, Größe, Situation und vorhandene Nutzung des Geltungsbereiches .....	1
4. Übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung, Landschaftsplan .....	2
5. Aufgabe, Anlass sowie Erfordernis der Planung .....	3
6. Gebietssignifikanz .....	3
7. Entwurfsidee.....	4
8. Geplante Nutzung und Festsetzung gem. § 9 BauGB i.B.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO und den §§ 16, 18, 19, 20 und 22 BauNVO .....	4
9. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	7
10. Gründordnung sowie Ausgleich und Ersatz .....	8
11. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	8
11. Immissionen .....	8
12. Ver- und Entsorgung .....	9
13. Bodenordnung.....	10
14. Anlagen .....	10

## **1. Aufstellungsbeschluss/ Fortschreibung**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brügge für das Gebiet südlich des Dörpsredders (Flurstücke 60/40 der Flur 8 der Gemarkung Brügge) und westlich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Mühlenberg 19 –29 (Strasse Dörpskoppel) erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2007.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

Auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, weil sich dieser Bereich innerhalb der Gemeinde Brügge befindet und schon teilweise einer baulichen Nutzung zugeführt war. Der Bereich entlang der Strasse Dörpsredders soll nun nach verdichtet werden und einer wohnbaulichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

## **2. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung/ Umweltprüfung und**

### **Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da es sich bei der Aufstellung um eine geringfügige Nachverdichtung bzw. sich lediglich um eine Neuaufstellung des veralteten und nicht mehr anwendbaren Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 2 handelt, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt und weil sich dieser Bereich im Innenbereich der Gemeinde Brügge befindet.

Durch die Aufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern liegt nicht vor.

Gem. § 13 Abs. 3 wird auf die Umweltprüfung (Umweltbericht) verzichtet, weil es sich wie v.g. um eine bereits mit Baurecht versehene Fläche handelt. Von der Möglichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 auf die frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 4 Abs. 1 zu verzichten, wird Gebrauch gemacht; die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 wurde durchgeführt.

Ein Hinweis zum Verfahren nach § 13a und zum Wegfall der Umweltprüfung ist Aufstellungsbeschluss enthalten.

## **3. Lage, Größe, Situation und vorhandene Nutzung des Geltungsbereiches**

Das v.g. Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der nördlichen Ortslage Brüggens und wird im Nordosten von der Strasse Dörpsredder, im Südosten von den nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung am Mühlenberg (Hausnummern 19 – 29), im Südwesten von den nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Am Kamp' (Hausnummern 4 –8) und westlich von der Hofstelle an der Straße Oberdorf' begrenzt. Die Fläche des Geltungsbereiches ist ca. 1,74 ha groß. Von dieser Fläche sind 5569 m<sup>2</sup> bebaut mit überwiegend freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden, 9728 m<sup>2</sup> unbebaut und der Rest ist Verkehrsfläche. Bei dem bebauten Teil handelt es sich um den Erschließungsplan „Dörpskoppel“ aus dem Jahre 1996/97, der nunmehr fast vollständig realisiert ist.

Im unbebauten Plangeltungsbereich befinden sich, bis auf die angrenzenden Knicks, keine nennenswerten Grünstrukturen.

## **4. Übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung, Landschaftsplan**

### **4.1 Regionalplanung, Landesraumordnungsplanung**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3 und 4 BauGB).

Die Bauleitpläne „Flächennutzungsplan“ (vorbereitender Bauleitplan) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die gewollte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Aussagewirksam für die Gemeinde Brügge, Kreis Rendsburg - Eckernförde ist der Regionalplan 2004 für den Planungsraum III. Der Plan ist auf einen Zeitraum bis zum Jahre 2015 ausgerichtet.

Brügge wird dem Siedlungsschwerpunkt Bordesholm als Endpunkt der Siedlungsachse Kiel - Bordesholm (mit Wattenbek und Brügge) zugeordnet (s. Ziffer 6.3, Seite 37 des Regionalplanes). Diese Darstellung beinhaltet aber auch das Ziel, eine interkommunale Zusammenarbeit mit dem zentralen Ort anzustreben; aus Sicht der Landesplanung wäre angesichts der räumlich beengten Lage Bordesholms eine kooperierende Ausweisung von Wohn und Gewerbeflächen in den angrenzenden Nachbargemeinden denkbar.

Hinsichtlich der Entwicklung des Nahbereiches Bordesholm werden im Regionalplan folgende Aussagen getroffen (s. Seite 49 des Regionalplanes):

„Die Gemeinden Wattenbek und Brügge nehmen aufgrund ihres baulichen Siedlungszusammenhangs mit Bordesholm an der Entwicklung des Unterzentrums teil. Dies bedarf einer engen Abstimmung. ....“

Die weitere städtebauliche Entwicklung stößt mangels Flächenreserven im Gemeindegebiet von Bordesholm zunehmend an ihre Grenzen. Dieses gilt auch für die Gemeinden im baulichen Siedlungszusammenhang mit Bordesholm. ....“

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 Brügge zunächst der örtliche Eigenbedarf zu decken und planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der v.g. zentralörtlichen Einstufung von Bordesholm und der damit gekoppelten Funktion der Gemeinde Brügge, die zum Teil als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit dem zentralen Ort angesehen wird, könnte die Gemeinde jedoch zukünftig auch in Kooperation mit Bordesholm und Wattenbek Wohnbau- und Gewerbeflächen ausweisen.

### **4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 1a BauGB sind dabei auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 11.06.1997 weist für den westlichen Bereich eine Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und für den östlichen Bereich eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Sowohl der v.g. Flächennutzungsplan als auch der festgestellte Landschaftsplan vom 22.06.1995 wird die ausgewiesene Grünfläche mit einer Größe von ca. 4400 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Im Landschaftsplan der Gemeinde werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansonsten als Eignungsflächen für die Siedlungserweiterung dargestellt und damit als konfliktarmes Bauland beurteilt.

Mit der in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird der Forderung gem. § 8 Abs.2 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, größtenteils nachgekommen. In der Straße Dörpskoppel befinden sich realisierte Wohngebäude; der Flächennutzungsplan stellt den südlichen Bereich als gemischte Baufläche dar. Die dort vorhandene Wohnnutzung soll jedoch durch den Bebauungsplan Nr. 2 festgeschrieben werden, so dass hier eine geringfügige Abweichung zu den grundsätzlich nicht parzellenscharfen Darstellungen des F-Planes besteht. Außerdem soll die im Flächennutzungsplan dargestellte v.g. Grünfläche im Einmündungsbereich der Straße 'Dörpsredder' in die Straße "Oberdorf " durch diesen B-Plan für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Eine zeitnahe Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist wegen der Geringfügigkeit dieses Entwicklungsdefizites und den gewählten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig, es ist jedoch eine spätere Anpassung im Zuge weiterer Planungserfordernisse beabsichtigt.

## **5. Aufgabe, Anlass sowie Erfordernis der Planung**

Gemäß § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese sollen die städtebauliche Entwicklung steuern und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollten insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- u. Arbeitsbevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, der Aspekt des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Berücksichtigung finden. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Die Flächen sollen, um die Nachfrage nach Bauland vornehmlich für den Eigenbedarf in der Gemeinde Brügge nachzukommen, entsprechend den Vorgaben aus der Flächennutzungsplanung sowie unter Berücksichtigung der in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen (vorwiegend Wohnen sowie landwirtschaftliche Nutzung) als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden, wobei der Erschließungsplan „Dörpskoppel“ aus Gründen der bauleitplanerischen Detaillierung, wie z.B. die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden und Festsetzungen über die Grundstücksausnutzung, Nebenanlagen sowie zur Gebäudegestaltung in den gesamten Geltungsbereich integriert wurde.

## **6. Gebietssignifikanz**

Der Geltungsbereich wird geprägt durch ein in Richtung Nordwesten von ca. 45 m auf 41 m abfallendes Wiesengelände sowie einer unmittelbar anschließenden vielfältig gestalteten eingeschossigen ‚Einfamilienhausbebauung‘. Beide Bereiche werden im Nordosten von der ausgebauten Straße ‚Dörpsredder‘, die eine sog.

„Erschließungsspanne“ zwischen den Straßen Mühlenberg und Oberdorf bildet, tangiert bzw. erschlossen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches, entlang der Straßen „Am Kamp“ und „Mühlenberg“ sind Wohngebäude zu finden. Am südwestlichen und westlichen Gebietsrand befindet sich als natürliche Begrenzung des Geltungsbereiches ein Knickabschnitt.

Nördlich der Straße „Dörpsredder“ grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich Hofstellen, auf denen Landwirtschaft im Haupterwerb betrieben wird.

## **7. Entwurfsidee**

Primäre Entwurfsidee ist eine behutsame Arrondierung bzw. Komplettierung der Bebauung der „Dörpskoppel“ bzw. des „Dörpsredder“ mit einer stringenten, ortstypischen Bebauung.

Des weiteren soll die vorhandene Baulücke sowie die ungenutzte Grünfläche einer Bebauung zugeführt werden. Da sich allerdings in unmittelbarer Nähe Landwirtschaftliche Betriebe (u. a. Hofstelle Gnutzmann) befinden, darf im Plangeltungsbereich nur unter Rücksichtnahme des Emissionsradius die Wohnbebauung ausgerichtet werden. Der Entwurf ist dahin ausgerichtet, das bei einer evtl. Aufgabe der Viehhaltung des Landwirtschaftlichen Betriebes des westlich gelegenen Hausgartens/ Gartenlandfläche als Baulandfläche für Wohnnutzung ausgewiesen werden kann.

Die natürlichen Elemente wie Knicks und Einzelbäume, die das Orts- und Landschaftsbild prägen, werden bei der Planung berücksichtigt und weitestgehend geschützt.

## **8. Geplante Nutzung und Festsetzung gem. § 9 BauGB i.B.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO und den §§ 16, 18, 19, 20 und 22 BauNVO**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauGB)**

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Der östliche Teil des B-Planes integriert den Erschließungsplan ‚Dörpskoppel‘ sowie den alten Entwurf des B-Planes Nr.2, dessen Bebauung mit Ausnahme von wenigen Grundstücken bereits realisiert ist. Westlich davon befindet sich die Grünlandfläche, auf welcher ebenfalls teilweise Bebauung festgesetzt wird.

Diese Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit der überwiegenden Nutzung ‚Wohnen‘ festgesetzt, um hier, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnbebauungen am Mühlenberg‘ und Am Kamp‘ sowie der bereits fertiggestellten Bebauung an der Dörpskoppel‘ die Wohnnutzung festzuschreiben und zukünftig zu stärken.

Die nachfolgend aufgeführten in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1.-5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die erfahrungsgemäß ein nicht geringes Konfliktpotential bergen, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in diesem Gebiet nicht zulässig (s. Teil B: TEXT Ziff. 1.1)

Dieses sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

**Begründung:**

Entsprechend der v.g. Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen zum einen dem angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen und zum anderen, da es sich hier um ein relativ kleines Gebiet handelt, einer Ausweisung von möglichst vielen Grundstücken und damit der beabsichtigten Stärkung der Wohnnutzung entgegenstehen. Die Nachfrage in der Gemeinde Brügge nach Grundstücken für den Eigenheimbau (im Innenbereich) soll hier in Kürze zu einem Teil gedeckt werden.

Da es Aufgabe dieses Bebauungsplanes ist, u.a. auch ein erweitertes Angebot an Wohnraum zu schaffen, würde die Errichtung von Gartenbaubetrieben, die in ihrer Betriebsstruktur nachweislich einen sehr hohen Flächenbedarf erfordern, das Ziel, Bauland für die Schaffung von Wohnraum auszuweisen, nicht erfüllen. Auch das gesamtstädtebauliche Konzept würde erheblich gestört werden, denn die Ansiedlung eines solchen Betriebes würde die Arrondierung der bereits vorhandenen Wohnbereiche verhindern.

Tankstellen sind innerhalb des allg. Wohngebietes gänzlich auszuschließen, da es sich hierbei um Betriebe handelt, die durch einen hohen Publikumsverkehr und aufgrund der Tag- und Nachtfrequentierung eine erhebliche Belastung für die umliegende Wohnnutzung bedeuten würden. Die Wohnumfeldqualität sowie die Wohnruhe, zwei wichtige Kriterien der Wohnnutzung, wäre durch die Ansiedlung einer Tankstelle innerhalb des ausgewiesenen allg. Wohngebietes nicht mehr gewährleistet.

**8.2 Maß der baulichen Nutzung und Festsetzung über die Grundstücksgröße**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 und 20 BauNVO)**

Für die künftige Wohnbebauung wird zur Bestimmung der Grundstücksausnutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bzw. 0,30 festgesetzt. Zudem erfolgt im Teil B Text die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße bei einer festgesetzten Bebauung. Die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhäusern darf eine Fläche von 600 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden. Bei den Doppelhaushälften dürfen die Flächen von 450 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden. Ausgenommen werden hier, aufgrund des Bestandes die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 60/37 und 60/38. Aufgrund der vorhandenen Bebauung bzw. der schon durchgeführten Teilung der Grundstücke sind hier nur noch mindest Grundstücksgrößen von 320 m<sup>2</sup> möglich und dürfen nicht unterschritten werden. Diese Festlegung ist notwendig, um eine städtische Verdichtung in diesem ländlichen geprägten Ort zu vermeiden und ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Für die Wohnbebauung in Form eines „Einfamilienhauses“ entspricht die Festlegung einer GRZ von 0,25 einer überbaubaren Fläche von 150 m<sup>2</sup> bzw. bei einer GRZ von 0,30 einer überbaubaren Fläche von 180 m<sup>2</sup> bei einer mindest Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>.

Bei Wohnbebauung in Form einer Doppelhaushälfte beträgt die überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,25 115,5 m<sup>2</sup> bzw. bei einer GRZ von 0,30 135 m<sup>2</sup>.

**8.3 Geschossigkeit und Gebäudehöhe**

Für alle Baufelder sind die Gebäudehöhen, die nicht überschritten werden dürfen als absolute Höhe, d.h. in Meter, bezogen auf Normalnull (müNN) festgesetzt. Sie orientieren sich im Wesentlichen am Bestand. Die Entstehung höherer Gebäude soll

aus Rücksicht auf den Ortscharakter und das Landschaftsbild sowie der Nachbarschaft vermieden werden.

Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweisen wird zum einen die ortstypische Höhenentwicklung der ursprünglichen wie auch der jüngeren Gebäude aufgenommen und zum anderen nachbarschaftlichen Konflikten, die z.B. durch Verschattung entstehen könnten, vorgebeugt.

#### **8.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)**

Die Bebauung soll im allgemeinen Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Diese Festlegung entspricht der umliegenden Bebauung und soll gewährleisten, dass durch maßstäbliches Einfügen neuer Baukörper die ortstypische ländliche Bebauungsstruktur erhalten bleibt.

Des weiteren wird die Hauptfirstrichtung festgelegt um ein geordnetes einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten. Des weiteren wird mit der Gebäudeausrichtung eine optimale Besonnung sowie das Vermeiden von Verschattungen untereinander sicher gestellt.

#### **8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Für die geplante Neubebauung ist eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude unerlässlich, um eine behutsame und ortsangemessene Entwicklung zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 in dem Allgemeinen Wohngebiet für Einzelhäuser maximal zwei Wohneinheiten zulässig wobei die 2. Wohneinheit in der Größe eindeutig der Hauptwohnung untergeordnet sein muß; d.h. die Grundfläche muß weniger als 70 % der Grundfläche der ersten Wohneinheit betragen.

Bei den Doppelhäusern ist max. eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt (s. Teil B: TEXT Ziff. 2)

Es bestehen bereits 7 Einzelhäuser und ein Doppelhaus. Diese vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz; bei Neuerrichtung bzw. Änderung unterliegen die Grundstücke der v.g. Reglementierung.

#### **8.6 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 92 LBO)**

##### Fassaden:

Um die ortstypische Bebauung vom Charakter, von der Homogenität zu erhalten, wird das Material für alle Baufelder einheitlich festgelegt. Als Fassadenmaterial ist nur Sichtmauerwerk oder in Holz zulässig, eine Kombination ist auch zulässig.

Die Dachneigung ist mit 25° - 45° in allen Baufeldern zulässig. Diese Dachneigungen orientieren sich an denen der Umgebungsbebauung und der größtmöglichen Ausnutzung der Räume unterhalb der Dachflächen. Bei einer Dachneigung über 45° würde das Dach übermäßig hoch werden und somit ein höheres Gebäude bewirken.

##### Dacheindeckungen:

Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dachziegel, Dachsteine oder Schiefereindeckungen in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig, da von diesen größtenteils starke Blendwirkungen ausgehen, sowie das Orts- und Landschaftsbild gestört wird, da durch die Dachflächen eine große Fernwirkung erzeugt wird.



### Dachgauben:

Dachgauben bedürfen einer Reglementierung, da anderenfalls – wie häufig beobachtet werden kann - die Dachflächen für unmaßstäbliche Gauben großflächig aufgerissen werden oder unproportioniert in die Dachflächen eingebaut werden.

Auch unterschiedliche Gaubenformen auf einer Dachfläche sind nicht zulässig. Es sind deshalb als Dachgauben pro Gebäude jeweils nur Sattel- oder Schleppdachgauben zulässig. Der Abstand von der Traufe - waagrecht gemessen - darf 0,60 m nicht unterschreiten und muss je Dachfläche einheitlich sein. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,80 m betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Das Material der Dacheindeckung hat dem des Hauptdaches zu entsprechen.

Das Erscheinungsbild (äußere Fassaden- und Gebäudegestaltung, Gebäudeform und Material) der zusammengehörigen Doppelhausscheiben ist einheitlich zu gestalten, um ein gegliedertes, optisch ‚ruhiges‘ Siedlungsbild zu erhalten.

Analog den v.g. Gestaltungsvorgaben für die Gebäude sind die Grundstücksflächen von oberirdischen Lagerbehältern (Gas- oder Öltanks) freizuhalten, da besonders v.g. Behältnisse ortsuntypisch „gestaltet“ sind.

## **9. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **9.1 Fahrverkehr und Fußwege**

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden im östlichen Teil ausschließlich von der bereits bestehenden Erschließungsstrasse Dörpskoppel und im restlichen Bereich über die Straße Dörpsredder bzw. über die daran angeschlossene Planstrasse erschlossen.

Die beiden innen liegenden Erschließungsstrassen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. geplant.

Die Planstrasse erhält ein 7,00m breites Straßenprofil. Darin integriert ist neben der vorgesehenen Fahrbahn ein 2,00m breiter Parkstreifen mit Baumanpflanzungen. Die Planstrasse dient zum einen als Erschließungsstrasse der einzeln geplanten Gebäude als auch zur Erschließung der privaten westlich gelegenen Grünfläche. Die Planstrasse soll auch für eine spätere Nutzung/ Bebauung der Grünfläche nach einer evtl. Aufgabe der Viehhaltung des angrenzenden Betriebes dienen.

Der Weg Dörpskoppel wird durch bestehende Baumpflanzungen gesäumt.

Dieser Weg endet an einem Wendeplatz, welcher mit einem Durchmesser von 20,00 m ausgebildet und ist so uneingeschränkt auch für Schwerlastverkehr (z.B. Müllfahrzeuge) befahrbar ist.

### **9.2 Ruhender Verkehr**

Der private ruhende Verkehr (Stellplätze) in dem Allgemeinen Wohngebieten ist auf den Grundstücksflächen untergebracht. Ein Nachweis der erforderlichen Stellplätze muss für die bauaufsichtliche Genehmigung erbracht werden.

Im Plangeltungsbereich sind im Verlauf der Planstraße 3 Parkplätze sowie am Ende des Weges Dörpskoppel an der öffentlichen Grünfläche weitere Parkplätze angeordnet.

### **9.3 Sichtdreiecke**

Sichtdreiecke gem. EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstrassen) kennzeichnen jene Bereiche von Strassenkreuzungen und

Einmündungen, über die hinweg die kreuzende oder einmündende Straße einsehbar sein muss, wobei von der Perspektive eines PKW-Fahrers ausgegangen wird. Aus diesem Grund sind im Plangeltungsbereich drei Sichtdreiecke eingezeichnet worden, zwei in den Mündungsbereichen der Verkehrsberuhigten Strassen und ein Sichtdreieck in der Einmündung Dörpsredder – Oberdorf.

#### **9.4 Grundstückszufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die zeichnerische Festsetzung der Grundstückszufahrten befinden sich entlang der Strasse Dörpsredder zu den geplanten noch nicht bebauten Grundstücken mit der Flurstücksnummer 60/40. Die Standorte sind erforderlich, um die Zufahrten zu den Grundstücken klar und unmissverständlich zu regeln und um damit die Erschließungsplanung (z. B. die Anordnung der Überfahrten zu den Grundstücken) zu erleichtern.

#### **10. Gründordnung sowie Ausgleich und Ersatz**

Die Aufstellung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages und eines Umweltberichtes sieht das Verfahren nach § 13a nicht vor. Einzelne Festsetzungen zur Freiraumgestaltung sind unter Ziff. 7 (Teil B -Text-) im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Die von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Nutzung Knickschutzstreifen mit einer Breite von 3,00m dient neben den Erhalt der örtlichen Grünstruktur auch um räumliche Distanz zu den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb einzuhalten. Des weiteren sind im Plangeltungsbereich zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Hausgarten / Gartenland ausgewiesen worden. Die Fläche Hausgarten / Gartenland kann bei Wegfall des westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes (Hofstelle Gnutzmann) und der damit verbundenen Immission durch Geruch später als Innenentwicklungsfläche für weitere Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sieht das Verfahren gem. § 13a ebenfalls nicht vor.

Ein Vorkommen von zu schützenden Arten ist derzeit nicht bekannt. Sollten während der weiteren Planung andere Informationen vorliegen, sollte eine artenschutzrechtliche Überprüfung vor der Umsetzung dieser Baumaßnahme erfolgen.

#### **11. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Es gibt zwei ausgewiesene Grünflächen im Plangeltungsbereich. Der vorhandene nach dem Erschließungsplan „Dörpskoppel“ angelegte Spielplatz wird nachbarschaftlich sinnvoll ergänzt durch die westlich gelegene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten/ Gartenland. Die als Spielplatz ausgewiesene Grünfläche ist hier eine wohnungsnah Grünzone, die nicht nur als Spielfläche für Kleinkinder dient, sondern auch als Kommunikationsbereich für die Bewohner des Gebietes. Die Hausgartenfläche kann später, bei Wegfall der Hofstelle Gnutzmann und somit den v.g. Wegfall des Emissionsradius als Baufläche ausgewiesen werden können.

#### **11. Immissionen**

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung, von denen Immissionen ausgehen. Gegenüber einer sensiblen Wohnnutzung sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben,

gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, die Emissionen und ihre Einwirkungen auf das geplante Baugebiet zu untersuchen.

In der Stellungnahme zum der Landwirtschaftskammer vom 29.09.2006 wurden die landwirtschaftlichen Betriebe im gesamten Umfeld des Geltungsbereiches als Emittenten untersucht und beurteilt. Entsprechend dieses Gutachtens wurden die Emissionsradien der Hofstellen in die Plangrundlage übernommen. Der Plangeltungsbereich wird nur von dem Emissionsradius, ausgehend von der westlich gelegenen Hofstelle Gnutzmann, betroffen. Diesbezüglich wurden die Baugrenzen, am Plangeltungsbereich ausgerichtet. Ausgenommen von dieser Anpassung sind die Baugrenzen der Flurstücke 60/39 und 60/30, da hier schon Gebäude errichtet worden sind. Nach der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer ist dies jedoch zu vernachlässigen, da die Gebäude in einer Nebenwindrichtung zu dem Betrieb liegen und durch den geplanten Knickschutzstreifen und einer Anpflanzung auf der vorgesehenen Fläche abgeschirmt sind.

Darüber hinaus sind für die Wohnbebauung (WA) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine weiteren beeinträchtigenden Immissionen festgestellt worden.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen Straßen vorhanden.

### **12.1 Wasserversorgung**

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

### **12.2 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflur- sowie Oberflurhydranten sichergestellt. Ein entsprechender Nachweis wird in der Erschließungsplanung im Abstimmung mit den Beteiligten (Feuerwehr/ Brandschutz des Kreises RD-ECK).

### **12.3 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt; Versorgungsträger für Elektrizität ist die EON, für die Gasversorgung sind die Gemeindewerke Bordesholm zuständig.

### **12.4 Fernmeldeversorgung**

Ist vorhanden bzw. wird durch die Telekom AG ergänzt.

### **12.5 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Brügge in der Straße 'Dörpsredder' geleitet. Zuständig ist der Zweckverband Bordesholmer Umland.

Das Regenwasser wird teilweise in den Regenwasserkanal (Erschließungsplan Dörpskoppel) geleitet sowie teilweise auf den Grundstücken versickert. Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung

ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser". Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie der Abstand zum Grundwasser sind anhand einer Baugrunduntersuchung mit kf- Wertbestimmung nachzuweisen. Für die Einleitung in die Entwässerungsanlagen im "Dörpsredder" ist ein Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Regenwasseranlagen zu führen.

### 12.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Rendsburg (AWR). Die Entsorgung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen sowie den Wendebereich.

### 13. Bodenordnung

Im Planbereich sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 14. Anlagen

- Immissionsschutz Stellungnahme der Landwirtschaftskammer (vom 26.09.2006).
- Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes in einem späteren Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom .....  
Brügge, den.....

Gemeinde Brügge

- Bürgermeister -      Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 12.05.2009

Geändert:

**B2K** BOCK - KÜHLE - KOERNER  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HABSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* Fax 0431 664699-29  
email: info@b2k-architekten.de      www.b2k-architekten.de