

Auslegungsexemplar

GEMEINDE BOVENAU

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Diese Begründung zu Bz - Bovenau
hat in der Zeit von 1.4.97 - 2.5.97
im Amt Osterrönfeld während der
Dienststunden öffentlich ausgelegt.
Osterrönfeld, 5.6.97 J.A.



BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„HOFSTELLE STRÖH UND WESTLICHE FLÄCHEN“

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), zur Satzung der

GEMEINDE BOVENAU
Kreis Rendsburg-Eckernförde

über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„HOFSTELLE STRÖH UND WESTLICHE FLÄCHEN“

für das Gebiet nördlich der „Rendsburger Straße“ (L 47) und westlich der „Sehestedter Straße“ (L 293).

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Hofstelle Ströh und westliche Flächen“ der Gemeinde Bovenau, Kreis Rendsburg-Eckernförde, wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.01.1997 nach den §§ 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) entworfen und aufgestellt.

Der Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und zur Schaffung eines ausreichenden Angebotes an gemischten Bauflächen als Entwicklungsfläche für nicht wesentlich das Wohnen störende Gewerbebetriebe wurde aus dem Flächennutzungsplan und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich in der Aufstellung befindet, entwickelt.

2. LAGE, GRÖSSE UND NUTZUNG

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der „Rendsburger Straße“ (L 47) und westlich der „Sehestedter Straße“ (L 293) und wird bis auf die Flächen der vorhandenen Straßenrandbebauung der v.g. Landesstraßen landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet gliedert sich an die vorhandene Ortslage von Bovenau an.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 7,9 Hektar und teilt sich in:

- Allgemeine Wohngebiete	0,80 ha	10%
- Mischgebiete	3,90 ha	50%
- Verkehrsflächen	1,25 ha	16%
- Flächen für Versorgungsanlagen	0,02 ha	-%
- Öffentliche Grünflächen	0,30 ha	4%
- Fläche für die Wasserwirtschaft	0,03 ha	-%
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,60 ha	20%

Der nordwestliche Teil des Bebauungsplangebietes soll als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und bebaut werden, wobei entsprechend der Nachfrage überwiegend Einfamilien- bzw. Doppelhäuser errichtet werden sollen.

Im südöstlichen Teilbereich der geplanten Allgemeinen Wohngebiete ist ein Grundstück für die Errichtung einer Hausgruppe vorgesehen.

Die Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete entspricht dem Bebauungscharakter der vorhandenen, südlich angrenzenden Straßenrandbebauung an der „Rendsburger Straße“ (L 47).

Für die Wohnbauflächen (WA) ist eine Aufteilung in 12 Grundstücke vorgesehen.

Im nördlichen Teilbereich der Wohnbauflächen (Grundstücke 1-8) ist eine Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im südwestlichen Teilbereich (Grundstücke 13-15) der Wohnbauflächen sind Einzel- oder Doppelhäuser mit ebenfalls max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Im südöstlichen Teilbereich ist die Bebauung mit einer Hausgruppe mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Der mittlere und der östliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes sowie die Grundstücksflächen der vorhandenen Straßenrandbebauung an den Landesstraßen sollen als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden, wobei der mittlere Teilbereich der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Neubauf Flächen überwiegend dem Wohnen dienen soll, während der östliche Teilbereich der noch unbebauten Flächen als Entwicklungsfläche für nicht wesentlich das Wohnen störende Gewerbebetriebe dienen soll.

Im mittleren Teilbereich (Grundstücke 9-12 und 17-21) ist eine Bebauung mit Einzelhäusern mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im östlichen Teilbereich der Mischgebietsflächen ist die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ebenfalls auf max. zwei begrenzt.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude wurde festgesetzt, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes der vorhandenen dörflichen Struktur Bovenaus anzupassen.

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen baulichen Verdichtung ist das Maß der baulichen Nutzung (GRZ: 0,25 bzw. 0,40) unterhalb der zulässigen Obergrenzen nach § 17 der BauNVO festgelegt worden.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit I zwingend festgesetzt, um ortsuntypische „Nurdachhäuser“ auszuschließen.

Mit der Festlegung der max. Firsthöhe über Oberkante Erdgeschoßfußboden und der Festlegung der Dachneigung soll das Einfügen der geplanten Baukörper in das vorhandene Ortsbild gewährleistet werden und eine unerwünschte Überhöhung der Bebauung im Rahmen der vorhandenen Topographie des Baugebietes ausgeschlossen werden.

3. ERSCHLIESSUNG

Das Bebauungsplangebiet soll durch die Neuanlegung von zwei Erschließungsstraßen (Planstraße A und Planstraße B), die über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) miteinander verbunden sind, erschlossen werden.

Während die Planstraße A mit einer Einmündung an die „Rendsburger Straße“ (L 47) als Erschließungsstraße für die geplanten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete und dem mittleren Teilbereich der Mischgebiete, der überwiegend dem Wohnen dienen soll, vorgesehen ist, soll die Planstraße B als Erschließungsstraße mit einer Einmündung an der „Sehestedter Straße“ (L 293) zur Erschließung der östlichen Mischgebietsflächen (Entwicklungsflächen für nicht wesentlich das Wohnen störende Gewerbebetriebe) dienen.

Die Zufahrten zu den geplanten Grundstücken 1-12, 14+15 sowie 18-21 sollen über private Stichwege, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Bovenau belegt sind, gewährleistet werden.

Am westlichen Ende der Planstraße A ist die Anlegung einer Wendeanlage vorgesehen.

Von dieser Wendeanlage aus soll der 2. Teil der geplanten Neubaupläne, die westlich an das Bebauungsplangebiet anschließen sollen, über eine Verlängerung der Planstraße A nach Westen erschlossen werden.

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche Parkplätze auf den Grünstreifen beidseitig der Planstraße A vorgesehen.

4. STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

In den Allgemeinen Wohngebieten und im mittleren Teilbereich der für eine Neubebauung vorgesehenen Mischgebietsflächen soll eine Bebauung entstehen, die entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 bzw. 6 BauNVO dem Wohnen dient.

Im östlichen Teilbereich der für eine Neubebauung vorgesehenen Mischgebietsflächen sollen entsprechend der Zweckbestimmung des § 6 BauNVO überwiegend Gewerbebetriebe, die nicht wesentlich das Wohnen stören, in Verbindung mit dazugehörigen Büro-, Geschäfts- und Wohngebäuden angesiedelt werden.

Durch die geplante Neubebauung auf dem Gebiet des Bebauungsplanes wird die Ortslage Bovenau nach Norden ergänzt. Es entsteht ein neuer Ortsrand.

Die Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen (Örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO) entsprechen der landschaftlichen Eigenart und der ortstypischen Bebauung der Gemeinde Bovenaus.

Die festgesetzten Außenwandmaterialien sind ortsüblich und lassen ausreichend Gestaltungsspielraum für Bauwillige.

Entsprechend der vorhandenen, ortsüblichen Bebauung wurden geneigte Dächer festgesetzt.

Dabei wurde der Dachneigungsspielraum so festgelegt, dass ausbaufähige Dächer möglich sind.

Drempel sind auf das ortsübliche Maß beschränkt.

Die Art der Dacheindeckung entspricht dem ortstypischen Material.

Die Zulassung von Anlagen der Solartechnik soll die Nutzung alternativer Energien fördern.

Antennenanlagen über der festgesetzten Höhe wurden ausgeschlossen, weil sie durch ihre Höhe weit in die Landschaft einwirken und das Landschaftsbild empfindlich stören können.

5. GRÜNPLANUNG

Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird zur Zeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) genutzt und ist größtenteils durch hochwertige Knicks gegliedert.

Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG sind Beeinträchtigungen, die vermeidbar sind, zu unterlassen.

Da die Gemeinde Bovenau einen dringenden Wohnungsbedarf hat und Entwicklungsflächen für nicht wesentlich das Wohnen störende Gewerbebetriebe schaffen möchte, ist eine Ausweisung von Neubauf Flächen und damit ein Eingriff in die Natur und Landschaft unvermeidbar.

Unvermeidbare Eingriffe sind zu minimieren.

Die Auswahl der Bebauungsflächen stellt im Gegensatz zu sonstigen in Erwägung gezogenen Flächen den geringsten Eingriff dar. Das gilt auch für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Der verbleibende Eingriff ist innerhalb des Gebietes auszugleichen.

Bei der Gestaltung des Gebietes wurden die vorhandenen, gliedernden Knickwälle nahezu vollständig erhalten.

Am westlichen Rand der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) ist zudem die Neuanlegung eines Knickabschnitts vorgesehen.

Zur ökologischen Aufwertung der Knickwälle innerhalb des Gebietes wurde auf den geplanten Grundstücken ein 2,00 m breiter Saum-/Schutzstreifen vom Fuß der Knicks festgesetzt. Zudem wurde im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Eine textliche Festsetzung regelt das Anpflanzen von Bäumen auf den zukünftigen Grundstücken sowie im Bereich der öffentlichen Parkplätze an der Planstraße A und auf anderen Verkehrsflächen.

Durch die Festsetzung der unter den Möglichkeiten der Bau-nutzungsverordnung liegenden Grundflächenzahlen wird der Versiegelungsgrad zusätzlich minimiert.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung ist u.a. im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die als extensiv zu pflegende, naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten ist.

Durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenausgleich/Verbesserung der vorhandenen Grünstruktur) kann der unvermeidbare Eingriff im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden.

Zur Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft ist für das Bebauungsplangebiet ein Grünordnungsplan aufgestellt worden.

Die Eingriffsermittlung ergibt eine Neuversiegelung von ca. 17.300 m² sowie notwendige Knickdurchbrüche von ca. 58 m für die Anlage der inneren Erschließungsstraßen. Diese Knickabschnitte werden versetzt.

Als Ersatzmaßnahmen für die unvermeidbaren Eingriffe werden die Pflanzung von Bäumen entlang der Planstraßen A₂ und B sowie entlang der „Sehestedter Straße“ (L 293), der Erhalt von Knickabschnitten und die Ausweisung von Saum-/Schutzstreifen, die Neuanlegung eines Knickabschnittes sowie das Verschieben von Knickabschnitten aus dem Neubaugebiet auf die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die Anlage eines Doppelknicks entlang der nördlichen Grenze der Bauflächen, die Nutzungsextensivierung auf einer Grünlandfläche als Ausgleichsmaßnahme sowie eine weitestgehend naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit umgebender extensiver Wiesennutzung vorgesehen.

Durch die v.g. Ausgleichsmaßnahmen werden der Eingriff in das Schutzgut Boden und die Eingriffe in Knicks vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Die als Anhang zur Begründung beigefügte „Bilanz über Eingriffe - Ausgleich/Ersatz“ belegt dieses.

6. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten, nicht bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich überwiegend im Besitz der Gemeinde Bovenau.

Seitens der Gemeinde ist vorgesehen, dass die gesamten Neubauflächen erschlossen werden. Die Erschließungsmaßnahmen will die Gemeinde Bovenau selbst durchführen.

7. VER- UND ENTSORGUNGSMASSNAHMEN

7.1 WASSERVERSORGUNG

Die Ortslage Bovenau wird z.T. über zentrale Trink- und Löschwasserversorgungsträger bedient, z.T. erfolgt eine Versorgung aus Einzelbrunnen.

Das Bebauungsplangebiet soll an eine neue, zentrale Versorgungsanlage angeschlossen werden.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung des Bebauungsplangebietes ist durch das vorhandene zentrale Entwässerungssystem mit Klärteichanlage gewährleistet.

Die vorhandene Aufnahmekapazität ist ausreichend. Das Plangebiet wird an die vorhandene Ortsentwässerung angeschlossen.

7.3 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung wird durch die SCHLESWAG AG, Rendsburg, sichergestellt.

7.4 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde (AWR).

7.5 FERNSPRECHLEITUNGEN

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost -Telekom- verlegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen in der Planleitstelle des entsprechenden Fernmeldeamtes schriftlich angezeigt werden.

7.6 BRANDSCHUTZ

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Bovenau gewährleistet.

Für die Löschwasserversorgung sind Hydranten vorgesehen, die nach Absprache mit dem Ortswehrführer gemäß den technischen Vorschriften angelegt und entsprechend den Vorschriften mit Schildern gekennzeichnet werden.

7.7 REGENWASSERENTSORGUNG

Die Regenwasserentsorgung für das Bebauungsplangebiet erfolgt über einen Anschluß an die geplanten Leitungen, die an das Trennsystem angeschlossen werden.

7.8 STRASSENBELEUCHTUNG

In den Neubaugebieten sollen für die elektrische Straßenbeleuchtung Mastaufsatzleuchten, die aus Erdkabeln gespeist werden, aufgestellt werden.

8. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Die notwendigen öffentlichen Einrichtungen sind im Gemeindegebiet Bovenau oder im zentralen Ort Rendsburg vorhanden.

9. KOSTEN (überschlägige Ermittlung)

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen nach § 128 BauGB werden nach einer Kostenschätzung ca. DM .000,00 betragen.

Die Gemeinde beteiligt sich an den entstehenden Erschließungskosten mit mindestens 10% vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 129 Abs. 1 BauGB).

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom1997 gebilligt.

24796 Bovenau, den

.....
Der Bürgermeister

Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 2 "Hofstelle Ströh und westliche Flächen" der Gemeinde Bovenau

BILANZ ÜBER EINGRIFFE UND AUSGLEICH/ ERSATZ

Die Bilanz erfolgt auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt, der am 08.11.1994 im Kabinett verabschiedet und am 28.11.1994 im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 48 veröffentlicht worden ist.

1. EINGRIFFE

1.1 Schutzgut Boden - Versiegelung, Überbauung

Straßen, Parkplätze, Versorgungsflächen, Wege

E 1	= 4.400 m ²
E 2	= 225 m ²
E 3	= 690 m ²
Summe (E1-E3)	= 5.315 m ²

Bauflächen GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 0,45

E 4 = 1.325 m ² x 0,45	= 596 m ²
-----------------------------------	----------------------

Bauflächen GRZ 0,25 + 50 % Überschreitung = 0,375

E 5 = 1.960 m ² x 0,375	= 735 m ²
E 6 = 1.370 m ² x 0,375	= 514 m ²
E 7 = 2.090 m ² x 0,375	= 784 m ²
E 8 = 2.020 m ² x 0,375	= 758 m ²
E 9 = 740 m ² x 0,375	= 278 m ²
E 10 = 2.325 m ² x 0,375	= 872 m ²
Summe (E5 - E10)	= 3.941 m ²

Bauflächen GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 0,6

E 11 = 7.070 m ² x 0,6	= 4.242 m ²
E 12 = 5.390 m ² x 0,6	= 3.234 m ²
Summe (E11 - E12)	= 7.476 m ²

Gesamtsumme der

Neuersiegelung (E1 - E12) = 17.328 m²

1.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften - Verlust von Lebensraum

Zu versetzende Knickabschnitte	= gesamt 58 m
Gartenfläche mit Obstbäumen	= 960 m ²

2. AUSGLEICHSBEDARF

2.1 Neuversiegelung

Eingriffsgröße: 17.328 m²

Ausgleichsverhältnis: 1: 0,3

Ausgleichsbedarf: 5.198 m²

2.2 Garten mit Obstbäumen

Eingriffsgröße: 960 m²

Ausgleichsverhältnis: 1: 1

Ausgleichsbedarf: 960 m²

Gesamter Ausgleichbedarf

für Neuversiegelung: 6.158 m²

(Summe Pkt. 2.1 + 2.2)

2.3 Knickdurchbrüche

Eingriffsgröße: 58 m zu versetzende Knickabschnitte

Ausgleichsverhältnis: 1: 1,5

Ausgleichsbedarf: 87 m davon Knickversetzung 58 m
Knickneuanlage 29 m

3. AUSGLEICHSLEISTUNG

3.1 Saumstreifen, Nutzungsextensivierung

A 1 (Saumstreifen am Redder) = 1.450 m²

A 2 (Extensive Wiesenfläche) = 11.780 m²

davon 50 % anrechenbar = 5.890 m²

Gesamte Ausgleichsleistung

(Summe A1 - A 2) = 7.340 m²

3.2 Knickversetzung, -neuanlage

Zu versetzende Knickabschnitte = 58 m

Knickneuanlage = 58 m

4. BILANZ

Ausgleichsbedarf für Versiegelung	6.158 m ²
Ausgleichsleistung	7.340 m ²

(Extensive Wiesenfläche, Saumstreifen)

Differenz	1.282 m² Überschuß
-----------	--------------------------------------

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird demnach vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgeglichen.

Knickversetzung	58 m
Erforderliche Knickneuanlage	29 m
Gesamte Knickneuanlage auf der Ausgleichsfläche	58 m

Differenz	29 m Überschuß
-----------	-----------------------

Die Eingriffe in Knicks werden demnach vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgeglichen.

Aufgestellt: Kiel, den 24. Februar 1997

Bendfeldt • Schröder • Franke
Landschaftsarchitekten/BDLA

Dänische Straße 24
24103 Kiel

Telefon: 0431/ 94164

Telefax: 0431/ 93688

