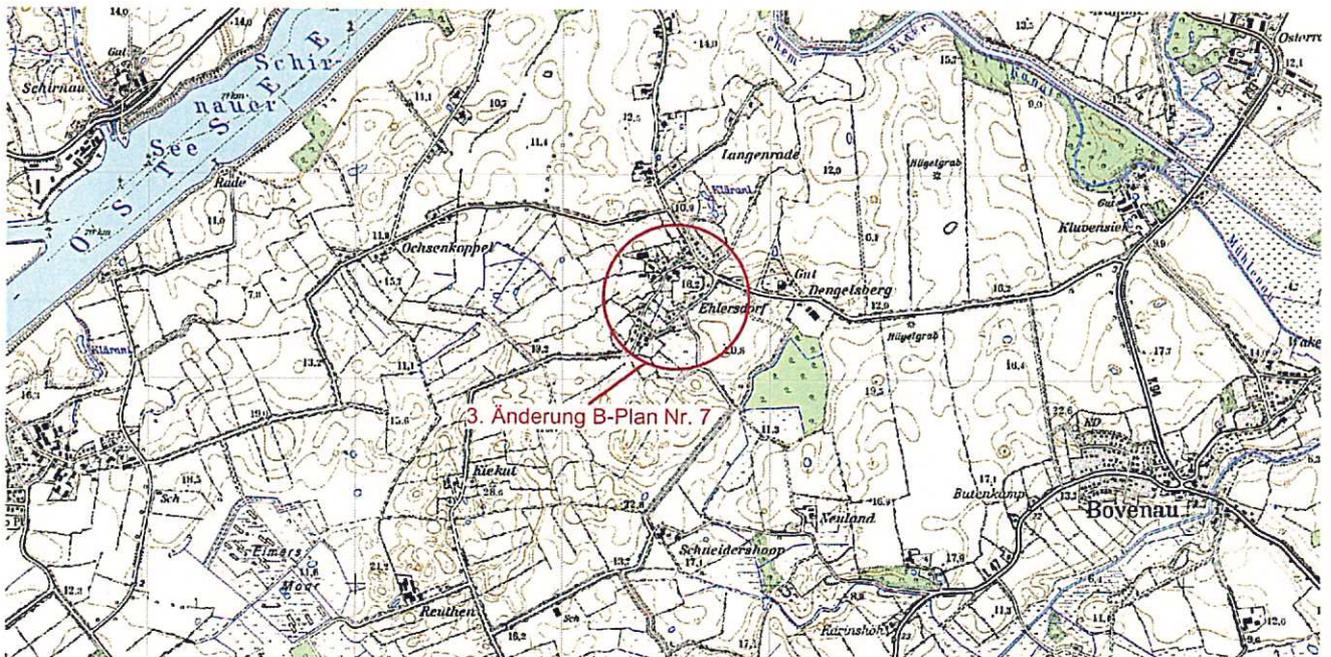

Gemeinde Bovenau

3. Änderung B-Plan 7 "Ehlersdorf"

Begründung



Auftraggeber: **Gemeinde Bovenau**
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bearbeitung: **eff-plan**
Brunk & Ohmsen
Große Straße 30
24855 Jübek
Tel.: 0 46 25 / 245 46 80
Fax: 0 46 25 / 245 46 81



Stand: März 2012
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

Teil A Städtebauliche Belange.	A-1
1 Zusammenfassung.	A-1
2 Vorbemerkung und Planerfordernis.	A-1
3 Räumlicher Geltungsbereich.	A-1
4 Verfahren und Rechtsgrundlage.	A-2
5 Ziel und Zweck der Planaufstellung.	A-2
6 Übergeordnete und kommunale Planungen.	A-2
7 Städtebauliches Konzept und Gestaltung.	A-5
8 Wesentliche Auswirkungen der Planung.	A-6
9 Abstimmungsbedarf bei Umsetzung der Planung.	A-6
10 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.	A-7
11 Ver- und Entsorgungseinrichtungen.	A-7
11.1 Erschließung.	A-7
11.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.	A-7
11.3 Stromversorgung und sonstige Leitungen.	A-7
11.4 Abfallentsorgung.	A-7
11.5 Regenwasserentsorgung.	A-7
11.6 Brandschutz.	A-8
11.7 Fernsprechleitungen.	A-8
12 Kosten.	A-8

Teil B Umweltbericht

Anlagen

- Anlage 1: Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp, 2011: Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission
- Anlage 2: Bornholdt, Beratende Ingenieure GmbH, Albersdorf, 1996: Auszug Bestandsplan Kläranlage Ehlersdorf, Gemeinde Bovenau
- Anlage 3: Bornholdt, Beratende Ingenieure GmbH, Albersdorf, 2011: Stellungnahme Ingenieurbüro Bornholdt zur Kläranlage der Gemeinde Bovenau vom 13.04.2011
- Anlage 4: Amt Eiderkanal, Osterröfeld, 2011: Auszug Statistik
- Anlage 5: Lageplan Ausgleichsfläche Windpark Osterrade



Teil A Städtebauliche Belange

1 Zusammenfassung

Die Gemeinde Bovenau möchte in der Ortslage Ehlersdorf die planungsrechtlichen Festsetzungen anpassen, um die Nachfrage nach Baugrundstücken aus der örtlichen Bevölkerung abdecken zu können. Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 sollen weitere Bauflächen geschaffen und durch die Anpassung von Baugrenzen Anbauten bzw. eine Verdichtung im Bestand ermöglicht werden.

Für die neu auszuweisenden Bauflächen wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Gemeinde kommt zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan (B-Plan) erforderliche Umweltbelange ausreichend berücksichtigt und umweltbezogene Auswirkungen gering bleiben bzw. ausgleichbar sind.

2 Vorbemerkung und Planerfordernis

Die Gemeinde Bovenau hat die Absicht, im Ortsteil Ehlersdorf weitere Bauflächen auszuweisen, um damit den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Die innerhalb des Geltungsbereiches der gültigen Bauleitpläne (F-Plan, B-Plan) bestehenden Baulücken sind zur Deckung der örtlichen Nachfrage nicht ausreichend bzw. nicht verfügbar. Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans 7 ist darüber hinaus eine Ausweitung der festgesetzten Baugrenzen. Hierdurch wird im Bereich bereits ausgewiesener Bauflächen eine Verdichtung im Bestand zur Erweiterung der bestehenden Gebäude bzw. Anbauten ermöglicht.

Neben der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wird im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) die 14. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Gemeinde berücksichtigt mit den Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan insbesondere folgende, in § 1 Abs. 6 BauGB definierte Punkte:

- ▶ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ▶ die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens,
- ▶ die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile,
- ▶ die Beachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- ▶ die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Beachtung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und das Erfordernis nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB - Bodenschutzklausel).

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans 7 der Gemeinde Bovenau umfasst insgesamt eine Flächengröße von ca. 1,43 ha. Die 5 Teilbereiche befinden sich in der Ortslage Ehlersdorf der Gemeinde Bovenau (Gemarkung Ehlersdorf, Fur 4) und sind um den "Ehlersdorfer Ring" angeordnet. Es sind folgende Teilbereiche betroffen:

Teilbereich 1:	68/4	1.490 m ²
Teilbereich 2:	61/8	1.615 m ²
Teilbereich 3:	38/5	448 m ²
Teilbereich 4:	33/4	1.608 m ²
Teilbereich 5:	45; 46; 49; 50; 70/8	9.213 m ²
		14.374 m ²

4 Verfahren und Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung von Bovenau hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 zu ändern (3. Änderung). Der Zweck des Bebauungsplans entspricht dem § 8, der Inhalt dem § 9 des BauGB. Der Plan wird nach § 10 BauGB beschlossen. Das Verfahren wird gemäß BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplan (Parallelverfahren) entwickelt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht dargelegt, er ist als eigenständiger Teil Bestandteil dieser Begründung.

Um bei der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu einer Entscheidung zu gelangen, wird nach den Prinzipien der Eingriffsregelung verfahren. Diese haben im § 1 a BauGB Eingang gefunden und wurden durch das Land Schleswig-Holstein im Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" sowie im Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums, des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft und des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr "Grundsätze zur Planung von Windkraftanlagen" näher konkretisiert. Die Eingriffsregelung ist Bestandteil der Satzung. Die dargestellten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden im B-Plan dargestellt und erlangen damit Rechtsverbindlichkeit.

5 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans 7 verfolgt die Gemeinde Bovenau das Ziel, Baugrundstücke für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, da sie der eigenen Nachfrage aus der Ortslage Ehlersdorf gerecht werden möchte. Neben der Verdichtung im Bestand durch Anpassung der Baugrenzen innerhalb des bestehenden Bebauungsplans bestehen konkrete Bauwünsche für weitere Teilflächen. Gleichzeitig möchte die Gemeinde vorausschauend planen und für den Zeitraum bis 2025 die weitere Entwicklung innerhalb der Ortslage Ehlersdorf bestimmen und planungsrechtlich absichern.

6 Übergeordnete und kommunale Planungen

Betroffene benachbarte Gemeinden wurden über die frühzeitige Unterrichtung nach § 4 (1) BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und zur Abstimmung mit ihren Belangen aufgefordert. Es wurden keine Bedenken und Hinweise erhoben.

Gemäß Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde Bovenau im ländlichen Raum und teilweise im 10 km-Radius um das Mittelzentrum Rendsburg. Sie ist daher kein Entwicklungsschwerpunkt für die Wohnbauentwicklung. Die Gemeinde soll sich überwiegend durch Innenverdichtung zur

Deckung des örtlichen Bedarfs entwickeln.

Die Darstellungen des Landesentwicklungsplans weisen für die Gemeinde Bovenau einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (braune Schrägschraffur) und im nördlichen Bereich ein dünn besiedeltes, abgelegenes Gebiet (blaue Punkte) aus.

Der Landesentwicklungsplan formuliert für die Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden u.a. folgende Grundsätze und Ziele:

- ▶ Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisung hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab – die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.
- ▶ Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf.
- ▶ Bis zur Aufstellung der Regionalpläne gilt folgender Entwicklungsrahmen für den Zeitraum von 2010 - 2025, bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009: bis zu 10 % in den ländlichen Räumen.

Für die gesamte Gemeinde Bovenau besteht damit ein Entwicklungspotential von rd. 43 Wohneinheiten (= WE; Stellungnahme der Landesplanung vom 01.02.2011).

Der Regionalplan kennzeichnet westlich des Ortsteils Ehlersdorf ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (braune Punktlinie). Die Ortslage ist davon nicht betroffen.

Die im Landesentwicklungsplan und Regionalplan formulierten Ziele der Raumordnung stehen daher den Vorhaben nicht entgegen.

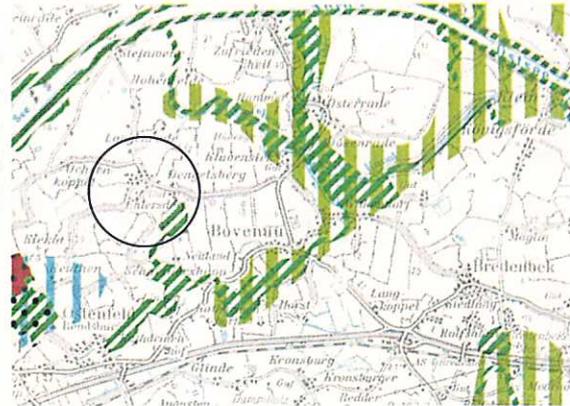


Landesentwicklungsplan

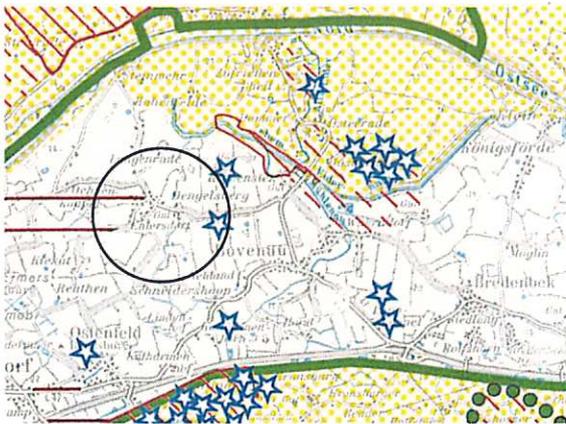


Regionalplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt in der Karte 1 für den Bereich südlich und östlich der Ortslage Ehlersdorf Biotopverbundachsen (grüne Schrägschraffur) dar, die an einer Waldfläche südlich der Ortslage Ehlersdorf beginnen. Diese sind in Gebiete mit besonderer ökologischer Funktion (grüne Senkrechtschraffur) eingebettet.



Landschaftsrahmenplan, Karte 1



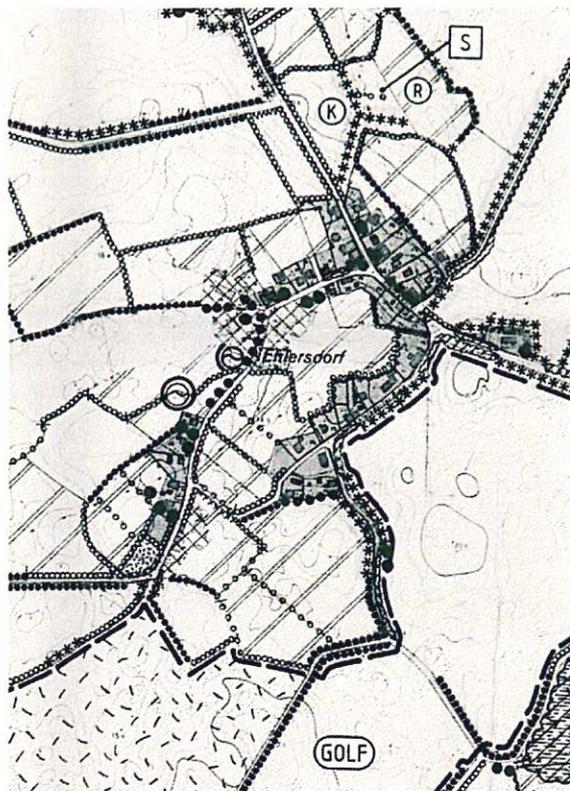
Landschaftsrahmenplan, Karte 2

Die Darstellungen der Karte 2 weisen westlich der Ortslage Ehlersdorf oberflächennahen Rohstoff (braune Schraffur) aus.

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans stehen daher den Vorhaben nicht entgegen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bovenau (Stand 1998) stellt für den Ortsteil Ehlersdorf keine Ziele für die Bauentwicklung und für den Naturschutz dar. Lediglich die Entwicklung von linearen Gehölzstrukturen (Sternchen-Symbol) ist entlang des Ehlersdorfer Rings im Osten der Ortslage vorgesehen. Die Umsetzung der Planung "Golfplatz" südöstlich der Ortslage ist bisher nicht erfolgt.

Die von der Gemeinde getroffene Entscheidung, von den Darstellungen im Landschaftsplan abzuweichen, ist zulässig, da keine Ziele des Naturschutzes auf diesen Teilflächen formuliert sind und daher auch nicht erheblich beeinträchtigt werden können. Aussagen über Vermeidung, Minderung und Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht getroffen.



Landschaftsplan, Ausschnitt aus der Entwicklungskarte



Die Gemeinde Bovenau verfügt über einen Flächennutzungsplan, der im Parallelverfahren (14. Änderung) die von der Gemeinde verfolgten Ziele der Bauentwicklung vorbereitet.

7 Städtebauliches Konzept und Gestaltung

Die derzeitige Planung stimmt mit den in § 1 (5) und (6) BauGB genannten Zielen überein und entspricht den von der Gemeinde gefassten Planungsgrundsätzen, Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs zur Verfügung zu stellen und darüber hinaus einen größeren Planungshorizont zu berücksichtigen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Ziele der Freiraumsicherung beachtet und die Landschaft nicht zersiedelt, da die Verdichtung und die Erweiterung innerhalb der geschlossenen Ortslage Ehlersdorf erfolgt. Die Erschließung ist über den "Ehlersdorfer Ring" und die Stichstraßen "Fasanenweg" und "Twinsöhlen" gegeben.

Der Geltungsbereich gliedert sich in 5 Teilbereiche auf, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der aktuellen Festsetzungen bzw. der tatsächlichen Nutzung festgesetzt, um eine Integrierung in den Bestand zu erreichen. So wird in den Teilbereichen 1 - 4 die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet unverändert beibehalten.

Im Teilbereich 5 werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zur Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Hoflagen wurde eine Immissionschutzstellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission (Anlage 1) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der für Wohngebiete geforderte Wert von 10 % der bewerteten Jahresstunden (= Immissionswert 0,10) im gesamten Geltungsbereich des Teilbereiches 6 eingehalten wird und der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet die Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft nicht entgegenstehen. Die nordwestlich des Ehlersdorfer Rings liegenden Freiflächen sollen von der Bebauung freigehalten werden und werden entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das eingeschlossene Kleingewässer wird als Wasserfläche festgesetzt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der örtlichen Verhältnisse, der ländlichen Struktur der Ortslage Ehlersdorf. Im Bereich der Nachverdichtung bestehender Bauflächen wird die GRZ mit 0,3 unverändert beibehalten, da dieses Maß ausreicht, um den Bauwünschen nach einer Vergrößerung der nutzbaren Wohnfläche ohne Schaffung weiterer Wohneinheiten zu entsprechen. Im Bereich der neuen Bauflächen sind entsprechend der ländlichen Struktur größere Grundstückszuschnitte mit einer lockeren Bebauung geplant. Dementsprechend wird eine niedrige Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,25 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe 9,5 m) und die Zahl der Geschosse (1 Vollgeschoss) orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden B-Plans und den örtlichen Verhältnissen.

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig.

In den Teilbereichen 1,3 und 4 sind die Baugrenzen erweitert worden, um geplante Anbauten bzw. Erweiterungen der bestehenden Gebäude zu ermöglichen. Um eine deutliche Zersiedelung des Außenbereichs durch Schaffung neuer Baugebiete zu vermeiden, dehnt die Gemeinde zur möglichen Verdichtung im Bestand die Baufenster auch auf die hinter bestehenden Wohngebäuden liegenden Grundstücksbereiche bis an die hintere Flurstücksgrenze aus. Die Grenzen des bestehenden Bebauungsplans bleiben unangetastet und bestehende Knicks werden berücksichtigt.

Im Teilbereich 2 wird die Baugrenze auf das tatsächlich in Besitz befindliche Grundstück zurückgenommen. Die hinter dem Grundstück liegenden, zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Teilflächen sollen keiner weiteren Bebauung zugeführt werden und werden entsprechend wieder als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Zum Schutz der vorhandenen Knicks wird durch die Baugrenzen ein Abstand von 2 m zum Knickfuß eingehalten. Darüber hinaus wird die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in einem Knickschutzstreifen von 2 m Breite zu den bestehenden Knicks (auch für die direkt angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Knicks) ausgeschlossen. Der in der 1. Änderung des B-Planes 7 festgesetzte Knick an der südlichen Grenze des Teilbereiches 2 wird entfallen, da er die landwirtschaftlichen Flächen zerschneidet und in die Ausgleichsfläche des Windparks Osterrade (siehe Anlage 5) verlagert.

Die Knicks im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten, um eine ausreichende Durchgrünung der Bauflächen zu erhalten. Für jedes Grundstück im Teilbereich 5 ist daher für die Grundstückszufahrt nur ein Knickdurchbruch mit einer maximalen Länge von 5 m zulässig.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planaufstellung führt zu folgenden wesentlichen Auswirkungen:

- ▶ Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Voll- und Teilversiegelung von Flächen. Die Bodenstruktur wird in den Bereichen der baulichen Anlagen oberflächennah zerstört werden.
- ▶ Durch die Baumaßnahmen kommt es zu einer Veränderung der Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere.
- ▶ Durch die zusätzlichen Wohneinheiten kommt es zu einer Mehrbelastung durch Verkehr auf dem Ehlersdorfer Ring.
- ▶ Veränderung des vorhandenen Freiraumklimas in Richtung eines stärker durch Trockenheit und Wärmebildung gekennzeichneten Klimas.
- ▶ Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG festgestellt.

9 Abstimmungsbedarf bei Umsetzung der Planung

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Erdwärmesondeanlagen, die die Erdwärme mit Tiefenbohrungen nutzen, sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Grundwasserabsenkungen bzw. Ableitungen durch Kellerdränagen, die dauerhaft erfolgen, bedürfen einer Genehmigung durch die Wasserbehörde, die nur in besonders begründeten Ausnahmefällen erteilt werden kann. Revisionsdränagen sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Schleswig-Holstein Netz AG

Im Baubereich befinden sich 20 KV Mittelspannungskabel, 1 KV Niederspannungskabel und Gasleitungen. Diese sind bei Bauarbeiten zu beachten.

10 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Teilflächen 1 bis 4 sind bereits bebaut und befinden sich in Privatbesitz. Für den Teilbereich 6 liegen die überplanten Flurstücke in Privatbesitz, die Planung ist mit den Eigentümern abgestimmt und bei Bedarf sollen dann die Grundstücke veräußert werden.

11 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

11.1 Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über den "Ehlersdorfer Ring", den "Fasanenweg" und die Straße "Twinsöhlen" bereits vorhanden.

11.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung in Ehlersdorf erfolgt dezentral über private Hausbrunnen.

Die Grundstücke werden schmutz- und regenwasserseitig an den vorhandene Mischwasserkanal am Ehlersdorfer Ring angeschlossen und entwässern somit zur Teichanlage Ehlersdorf.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Teichkläranlage der Ortslage Ehlersdorf. Die kommunale Kläranlage ist auf 160 EW (= 40 WE) ausgelegt worden. Gemäß dem Bestandsplan (Anlage 2: Auszug Bestandsplan Kläranlage Ehlersdorf, Gemeinde Bovenau) sind größere Teichabmessungen realisiert worden. Daher ist entsprechend den Darstellungen des Ingenieurbüros Bornholdt (Anlage 3: Stellungnahme Bornholdt - Beratende Ingenieure GmbH vom 13.4.2011) der Anschluss von rd. 183 EW möglich. Die in der Stellungnahme berücksichtigte Einwohnerzahl mit 143 Einwohnern (EW) wurde von Seiten der Amtsverwaltung auf 144 EW im September 2011 berichtigt (siehe Anlage 4). Mit einer Erweiterung der Ortslage Ehlersdorf um 10 WE ist die Kläranlage dann ausgelastet.

11.3 Stromversorgung und sonstige Leitungen

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG.

11.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist Aufgabe der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH.

11.5 Regenwasserentsorgung

Die Grundstücke werden schmutz- und regenwasserseitig an den vorhandene Mischwasserkanal am Ehlersdorfer Ring angeschlossen und entwässern somit zur Teichanlage Ehlersdorf.

Der Regenwasserabfluss der östlich des Ehlersdorfer Rings gelegenen Grundstücke im

Teilbereich 5 wird zunächst dem rückwärtig gelegenen Parzellengraben zugeführt und dann gedrosselt in den Mischwasserkanal abgeleitet. Die Gemeinde Bovenau wird den Parzellengraben aufweiten, um so das erforderliche Rückhaltevolumen zu schaffen. Die Drossel DN 100 zwischen dem Graben und dem Mischwasserkanal besteht bereits. Die Gemeinde wird über den entsprechenden Grunderwerb sowie vertragliche Regelungen mit dem östlich gelegenen Anlieger den Betrieb und die Funktion des Rückhaltegrabens sichern.

11.6 Brandschutz

Der Brandschutz wird über die örtliche Freiwillige Feuerwehr Bovenau und Ehlersdorf gewährleistet.

11.7 Fernsprechleitungen

Der Anschluss mit Fernsprechleitungen kann durch die Telekom Netzproduktion GmbH in Heide gewährleistet werden.

12 Kosten

Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde. Die Erschließungskosten werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen umgelegt.

Bovenau, den 08.12.2013



- der Bürgermeister -

