

Gemeinde Bönhusen

Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet

**"südlich Schmiedekoppel (Schmiedekoppel 1 - 21 a),
westlich Dorfstraße, angrenzend Schmiedekoppel 1 bis Dorfstraße 69"**

Begründung

Aufgestellt:

Kiel, den 08.03.2002

Ergänzt am 26.03.2002 nach Abstimmung Grünordnung

Ergänzt am 24.04.2002

DHBT ARCHITEKTEN

BECKER MÜLLER WERNER TENNERT

Herderstraße 2 24116 Kiel

Tel.: 0431/ 51966-0 Fax: 0431/ 51966-66

Entwurf

(Öffentliche Auslegung)

Sachbearbeiterin: Dipl.-Ing. Andrea Thiessat

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	3
2.	<u>Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung</u>	3
3.	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße der Baugrundstücke</u>	3
4.	<u>Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung</u>	4
5.	<u>Verkehr</u>	5
6.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	5
6.1.	<u>Schmutz- und Regenwasserbeseitigung</u>	5
6.2.	<u>Trinkwasserversorgung</u>	6
6.3.	<u>Strom- und Gasversorgung</u>	6
6.4.	<u>Abfallbeseitigung</u>	6
6.5.	<u>Telekommunikation</u>	6
7.	<u>Brandschutz</u>	6
8.	<u>Immissionsschutz</u>	6
9.	<u>Ortsgestaltung</u>	7
10.	<u>Baugrund</u>	7
11.	<u>Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</u>	8

Anlagen:

- Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Bönnhusen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage südlich der Schmiedekoppel und westlich der Dorfstraße. Es umfaßt eine Baulücke innerhalb der an der Dorfstraße gelegenen Bebauung, schließt ältere Wohnhäuser sowie ein neues Wohnhaus an der Straße Schmiedekoppel ein und reicht in südlicher Richtung bis zu einem nicht genutzten Mooregebiet. Die zwischen Siedlungsrand und Moor liegenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet hat eine Größe von 13.652 m². Davon:

- Allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet
- Private Grünflächen

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Bönnhusen im Amt Flintbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde, stellt mit Beschluß vom 04.04.2000 den Bebauungsplan Nr. 1 sowie im Parallelverfahren den Grünordnungsplan gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz auf, um an der Dorfstraße/Schmiedekoppel gelegene Baulücken einer Wohnnutzung zuzuführen. Gleichzeitig werden die angrenzenden Grundstücke mit bestehender Bebauung überplant, um auch hier zukünftig bei Nutzungsänderungen eine geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönnhusen stellt die Flächen südlich der Schmiedekoppel als allgemeines Wohngebiet (WA) dar und westlich der Dorfstraße als Dorfgebiet (MD). Ein für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellter Landschaftsplan existiert nicht. Laut Mitteilung des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes S-H kann auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes verzichtet werden, wenn im Rahmen der vertiefenden Grünordnungsplanung die Auswirkungen des Vorhabens über das eigentliche Eingriffsgebiet hinaus betrachtet werden.

Der Entwicklungsspielraum für die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Bönnhusen beträgt bis zum Jahr 2010 maximal 11 Wohneinheiten. Gemäß Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 stellt die Gemeinde Bönnhusen keinen Siedlungsschwerpunkt dar. Somit gilt der allgemeine Entwicklungsrahmen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße der Baugrundstücke

Das Plangebiet wird in drei Teilgebiete gegliedert. Entsprechend der vorgefundenen Nutzungsstruktur wird für die Teilgebiete 1 und 2 das allgemeine Wohngebiet (WA) und für das Teilgebiet 3 das Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind zur Wahrung der vorgefundenen ländlichen Nutzungsstruktur Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. In den Teilgebieten 1 und 2 sind zum Schutz der überwiegenden Wohnbebauung die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden die Gebäudehöhen festgelegt. Die Wandhöhe wird auf höchstens 3,50 m über mittlerer zugehöriger Verkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich wird die Firsthöhe der Hauptgebäude auf höchstens 9,00 m über mittlerer zugehöriger Verkehrsfläche festgesetzt. Ebenso soll die Firsthöhe von Garagen und Carports festgelegt werden auf höchstens 2,75 m über mittlerer zugehöriger Verkehrsfläche.

Zur Wahrung der lockeren, ländlichen Siedlungsstruktur wird die Mindestgrundstücksgröße in den Teilgebieten 1 und 3 auf 700 m², und im Teilgebiet 2 auf 600 m² festgesetzt. Die Mindestgrundstücksbreite wird in allen Teilgebieten auf 18 m festgesetzt. Bei nicht rechtwinkligen Grundstücken gilt die mittlere Breite. In den Teilgebieten 1 und 3 ist zur Bewahrung der vorgefundenen Bauflucht, die eine dem ländlichen Siedlungscharakter entsprechende, großzügige Vorgartenzone schafft, zwischen Straße und Bebauung ein 6 m breiter Streifen von Bebauung, auch von Garagen, Carports und Nebenanlagen, freizuhalten.

In allen Teilgebieten ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung errichtet werden, wenn diese der Hauptwohnung funktional untergeordnet ist und 60 m² Grundfläche nicht übersteigt. Mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wird die Umstrukturierung des Siedlungsgebietes verhindert, das sich heute überwiegend noch durch die im Rahmen des Dorfgebietes (MD) zulässige gemischte Nutzung auszeichnet.

Je Wohngebäude ist maximal eine Kleingarage mit einer Grundfläche von maximal 30 m² zulässig. Nebengebäude an Garagen bis 9 m Länge bleiben zulässig. Der Stauraum zwischen Garage und Verkehrsfläche ist auf einer Länge von mindestens 6 m als zweiter Stellplatz vorzusehen. Wegen des zu erwartenden Fahrzeugbestandes in Einfamilienhausgebieten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

4. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

Die Grundlagen der Freiraumplanung sind in dem parallel aufgestellten Grünordnungsplan (GOP) niedergelegt, dessen Inhalte in den Bebauungsplan Nr. 1 übernommen und dadurch verbindlich werden. Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist bei der geringen Gebietsgröße und der überwiegend vorhandenen Bebauung nicht gegeben.

Das Verhältnis der sog. naturschutzrechtlichen "Eingriffsregelung" zum Baurecht wird in § 8a LNatSchG in Verbindung mit § 8a BNatSchG geregelt. Die Eingriffsregelung ist auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu regeln, und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Der Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überwiegend auf einer extern gelegenen gemeindeeigenen Moorfläche (Flurstück 24/1 der Flur 6, Gemarkung Bönnhusen). Geplant ist auf dieser Fläche die Modellierung zwei flach ausgezogener Geländesenken in der Nähe eines Fließgewässers (Spöck), zur Entstehung grundwassernaher Standorte. Zudem entwickeln sich dort zeitweise Tümpel durch eindringendes Hochwasser. Als Initialpflanzung werden kleine Erlengruppen an den Senken und einzelne Bäume wie Eschen und Erlen in der Fläche verteilt.

Vorhandene Entwässerungseinrichtungen der Fläche werden vor der Spöck verschlossen, um die Vernässung zu verbessern. Mit dem Aushub werden als Abschluß der Fläche zum angrenzenden Weg zwei Wälle geformt, die mit heimischen Wildsträuchern wie Faulbaum, Schneeball und Pfaffenhütchen bepflanzt werden.

Die Gemeinde Bönhusen ist Eigentümerin dieser Flächen. Die Umsetzung und dauerhafte Sicherstellung der geplanten Maßnahmen ist daher ausreichend gegeben, wenn nach Aufstellung eines Pflege- und Entwicklungsplanes bzw. Feststellung der im GOP zum B-Plan Nr. 1 beschriebenen Maßnahmen eine entsprechende Grundbucheintragung für das betroffene Flurstück erfolgt (beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit) und dann der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförden zur Kenntnis gegeben wird.

Daneben sind im Plangebiet selbst folgende Minimierungsmaßnahmen geplant:

- Die Wand- und Gebäudehöhen werden auf die Höhen der vorgefundenen zugehörigen Verkehrsflächen bezogen.
- Insgesamt sind nur geringfügige Aufschüttungen des natürlich vorgefundenen Geländes, das in Richtung Moor abfällt, vorgesehen. Für die Teilgebiete 1 und 3 wird festgesetzt, daß das natürlich vorgefundene Gelände bis maximal 35,50 m ü. N.N. aufgeschüttet werden darf.
- Die Baumassenproportionen und die Dichte der Bebauung werden an die vorhandene Bebauung angepaßt, die Dachlandschaft wird zurückhaltend gestaltet mit wenig glänzenden Materialien und gedeckten Farben.
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigem Material auf den Gehwegen, Stellplätzen und Zufahrten.
- Pflanzmaßnahmen entlang der Dorfstraße zur Belebung des Ortsbildes.
- Pflanzstreifen in einer Breite von 5 m in den rückwärtigen Grundstücksteilen zum Schutz des Landschaftsbildes.

5. Verkehr

Die privaten Zufahrten erfolgen über die Schmiedekoppel und die Dorfstraße (K15). Für das Eckgrundstück Schmiedekoppel/ Dorfstraße wird die Ein- und Ausfahrt an die westliche Grundstücksgrenze gelegt. So kann die vorhandene Hecke erhalten werden, und die Zufahrt rückt ab vom Einmündungsbereich in die Dorfstraße.

Ortsdurchfahrtsgrenzen existieren nicht.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird durch Freigefälleleitungen zu einer Pumpstation geführt und von dort aus in die zentrale Kläranlage der Gemeinde Flintbek gepumpt. Das Regenwasser wird zentral in das "Kirchenmoorwasser" (Spöck) abgeleitet.

6.2 Trinkwasserversorgung und Gasversorgung

Versorgungsbetriebe

Die Trinkwasserversorgung und Gasversorgung erfolgen durch die Gemeindewerke Bordesholm.

6.3 Stromversorgung

Stadtwerke Neumünster

Die Gemeinde Böhnhusen ist an das Stromnetz der Stadtwerke Neumünster angeschlossen.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt nach den Bestimmungen der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Träger der Abfallentsorgung ist die AWR. Die Abfälle werden im Auftrag des Trägers von einem privaten Unternehmer abgeholt und der Restmüll zu Deponie Alt-Duvenstedt transportiert.

Im westlichen Bereich des Gemeindegebietes stellt der Flächennutzungsplan eine ca. 6 ha große Fläche für den Gemeinbedarf dar. Auf einem Teil dieser Fläche wird zur Zeit eine Pflanzenabfall-Kompostieranlage betrieben, auf dem übrigen Teil - ca. 2 ha - sollen künftig weitere abfallwirtschaftliche Maßnahmen durchgeführt werden.

6.5 Telekommunikation

Die Fernmeldeanlagen werden durch die Deutsche Telekom AG bereitgestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und die Koordinierung mit den anderen Tiefbauarbeiten werden Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten so früh wie möglich der Telekom AG angezeigt.

Mit Wirkung vom 01.01.2000 wurden die Zuständigkeiten für Planung, Bau und Betrieb der Kabelfernsehnetze von der Deutschen Telekom AG auf die Kabel Deutschland (hier: Kabel Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern GmbH und Co. KG) übertragen. Plananfragen für den Bereich Schleswig-Holstein sind direkt an die Planauskunft der Geschäftsstelle Kiel zu richten.

Hier wird gerade das Glasfasernetz in Böhnhusen durch die Stadtwerke NMS ausgebaut.

7. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die freiwillige Feuerwehr Böhnhusen gewährleistet. Das Feuerwehrgerätehaus befindet sich an der Dorfstraße, Standorte von Hydranten werden mit der freiwilligen Feuerwehr abgestimmt.

8. Immissionsschutz

In der Nachbarschaft zum B-Plangebiet Nr. 1 (südlich an Teilgebiet 3 angrenzend) existiert ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Ackerbau und Rinderhaltung (Jungvieh, kein Milchvieh). Ein zweiter benachbarter landwirtschaftlicher Betrieb wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Auswirkungen des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes auf die geplante Wohnbebauung werden aufgrund der Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen, auch für die Zukunft nicht erwartet. Unter Zugrundelegung der vollen Auslastung des Rinderstalls sind so geringe Geruchsimmissionen zu erwarten, daß keine Festlegung eines Mindestabstandes zur Wohnbebauung notwendig ist.

Daneben ist der tragende Grundsatz, der sich für die Beurteilung der Immissionsprobleme ergibt, nach Auffassung der Gemeinde Böhnhusen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies gilt gerade in Gebieten mit dörflichem Charakter:

Aufgrund der Streuung von MD- gebietstypischen Nutzungen im näheren Umfeld sind für die drei zur Bebauung anstehenden Grundstücke im Teilgebiet 3 trotz geplanter Wohnnutzung die MD-Ausweisung vorgesehen. Damit werden die Bestimmungen des § 5 BauNVO sichergestellt: Die Hauptnutzungen Landwirtschaft, Wohnen, bestimmte Gewerbebetriebe und Handwerk stehen gleichrangig nebeneinander. Die MD-Festsetzung dient somit auch dem Schutz des landwirtschaftlichen Betriebes.

9. Ortsgestaltung

Das Ortsbild von Böhnhusen zeichnet sich durch alte landwirtschaftliche Bausubstanz mit vielen Fachwerkhäusern sowie einer ausgeprägten Durchgrünung aus. Die Nähe zu zwei Mooren hat die Entwicklung der Gemeinde deutlich geprägt, weil die Niederungsbereiche von der Siedlungsentwicklung ausgespart werden mußten. Der Ort stellt sich als weitgehend intakte ländliche Gemeinde dar.

Der nördliche Ortsteil, in dem sich auch das Plangebiet befindet, weist ein weniger ausgeprägtes Siedlungsgrün auf. Im Plangebiet selbst und auf angrenzenden Grundstücken sind zahlreiche neue Einfamilienhäuser entstanden. Auffällig sind die sehr unterschiedlichen Materialien und Farben der Außenwände und Dächer. Überwiegend sind die Dächer als Satteldächer ausgebildet.

Entlang der Dorfstraße ist das Erscheinungsbild einheitlicher. Hier finden sich überwiegend Rotsteinhäuser. Die an das Plangebiet südlich angrenzende Hofstelle hat ortsbildprägenden Charakter durch sein Altgebäude mit Strohdach und Bordesholmer Giebel. Ebenso konzentriert sich der alte Baumbestand an der Dorfstraße. Zu nennen sind die alten Linden auf der benachbarten Hofstelle und auf der gegenüberliegenden Straßenseite und die mächtigen und damit das Ortsbild prägenden alten Eschen auf der nördlichen Grundstücksgrenze der Hofstelle. Prägende Gehölzarten im Plangebiet und angrenzenden Bereichen sind Weißdorn, Hainbuche und Thuja.

Der Tendenz zu unterschiedlichsten Gestaltungsmerkmalen in Neubaugebieten soll zur Bewahrung des Ortsbildes Einhalt geboten werden. Deshalb werden für die neue Bebauung gestalterische Festsetzungen getroffen bezüglich der Materialien für Außenwandgestaltung, Dächer und Wintergärten. Als Dachform sind nur Satteldächer zugelassen. Für die Hauptgebäude werden Gründächer zum Schutz des überlieferten Ortsbildes ausgeschlossen. Ebenso stören die in den Neubaubereichen entstandenen Garagen und Carports das gewachsene Ortsbild. Deshalb werden in der vorliegenden Planung auch textliche Regelungen aufgenommen, die die Lage, Anzahl, Größe und Höhe von Garagen und Carports betreffen. In den Teilgebieten 1 und 3 ist zur Bewahrung der vorgefundenen Bauflucht, die eine dem ländlichen Siedlungscharakter ent-

sprechende, großzügige Vorgartenzone schafft, zwischen Straße und Bebauung ein 6 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten. Weiterhin sind zur Fortsetzung der Ortsbegrünung Pflanzgebote entlang der Dorfstraße vorgesehen. Zur Bewahrung des ländlichen Siedlungscharakters werden weiterhin textliche Festsetzungen betreffend der befestigten Flächen und der Einfriedigungen aufgenommen.

10. Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände fällt von ca. 36,30 m über Normalnull (NN) in Höhe der Straßen in Richtung Moor ab und liegt am Südrand der Obstwiesen auf ca. 35,00 m ü. NN. Das neu bebaute Flurstück 120/2 wurde auf im Mittel ca. 36,50 m ü. NN aufgeschüttet und ragt damit aus dem Gelände heraus. Das Relief ist ausgeglichen. Im Rahmen der Kartierung wurde Moorboden in den tieferen Bereichen festgestellt. Die Mächtigkeit und Ausdehnung dieses nicht standfesten Bodens ist nicht bekannt. Daher wird eine Sondierung empfohlen.

Alle zukünftigen Erwerber werden ausdrücklich auf die Beschaffenheit des Bodens einschließlich der hydraulischen Situation hingewiesen.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen. Bodenordnende Maßnahmen sind insoweit erforderlich, als das ein 40 m x 5 m breiter Streifen aus dem Flurstück 120/3 zugekauft werden muß (Pflanzstreifen im Teilgebiet 1). Die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für das Flurstück 117/9 aus dem Grundbuch von Bönnhusen, Blatt 53, kann gelöscht werden.

Nach Aufstellung eines Pflege- und Entwicklungsplanes bzw. Feststellung der im GOP zum B-Plan Nr. 1 beschriebenen externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine entsprechende Grundbucheintragung für das Flurstück 24/1 der Flur 6, Gemarkung Bönnhusen (beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit).

Bönnhusen, den.....

.....
- Bürgermeister -