

BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 42
FÜR DAS GEBIET
„KARSTADT-LAGERHAUS“
DER GEMEINDE FLINTBEK,
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Hinweis: Die nach Beschlussfassung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 29.11.2007 erfolgten Änderungen und Ergänzungen im Begründungstext sind *kursiv* dargestellt!

Stand: 29. November 2007

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

Begründung

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahrensablauf	4
3. Lage des Plangebietes	4
4. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung	5
4.1 Ziele und Vorgaben aus übergeordneten und vorangegangenen Planungen	5
4.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.1.2 Flächennutzungsplan	6
4.1.3 Landschaftsplan	8
4.1.4 Bisherige gemeindliche Planungen	8
4.2 Anlass und Ziele der Planung	9
4.2.1 Anlass der Planaufstellung	9
4.2.2 Städtebauliche Zielvorstellungen	9
4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
5. Planinhalt und Festsetzungen	11
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen	13
5.3 Gestaltung	14
5.3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
5.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	15
5.4 Schutzgüter und Grünplanung	15
5.5 Immissionsschutz	18
5.5.1 Vom Plangebiet ausgehende Emissionen	18
5.5.2 Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen	18
5.6 Verkehrserschließung	19
5.7 Technische Infrastruktur	21
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sowie Hinweise	23

- Anlagen:**
- Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 42
 - Untersuchung auf mögliche Besiedlung durch Fledermäuse und andere geschützte Arten

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 42 der Gemeinde Flintbek wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Über das Plangebiet wurde Anfang der siebziger Jahre der Bebauungsplan Nr. 14 aufgestellt, der eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes vorbereitet hat. In der Folgezeit hat der Karstadtkonzern dort ein großes Lagerhaus errichtet. Die umgebenden Wiesen- und Weideflächen sind ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt und mit einer überbaubaren Fläche versehen, allerdings wurde diese Erweiterungsoption nie wahrgenommen. Die gewerbliche Nutzung wurde vor einiger Zeit aufgegeben und die Gemeinde verfolgt seitdem das Ziel die Flächen im Sinne einer Wiedernutzbarmachung einer Wohnnutzung zuzuführen. Die unmittelbar angrenzenden Flächen sind ebenfalls durch Wohnnutzungen geprägt und eine weitere gewerbliche Nutzung des Grundstückes würde dadurch stark eingeschränkt werden. Das Gebiet ist von drei Seiten von Bebauung umgeben und gehört zum Siedlungskörper der Gemeinde wobei auch für die noch als Wiesen-/ Weideflächen genutzten Bereiche des ausgewiesenen Gewerbegebietes von dieser Annahme ausgegangen wird.

Aus den oben genannten Gründen sieht die Gemeinde für das Plangebiet alle Voraussetzungen erfüllt, um den dort zu erarbeitenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO mit 11.380 m² weniger als 20.000 m² beträgt steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Flintbek wurde am 27.02.1969, Az.: IV 816-812/2-1023 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. Er stellt für das Plangebiet des B-Planes Nr. 42 ein „Gewerbegebiet“ dar. Ein Verfahren zur Änderung des F-Planes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der F-Plan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die künftigen Darstellungen sind in dieser Begründung erläutert.

Am 26.02.2003 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Flintbek durch die Gemeindevertretung festgestellt. Der L-Plan stellt für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 vorhandene Siedlungsflächen dar und trifft über das Plangebiet keine weitergehenden Aussagen, die zu beachten wären.

Flächen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden von der vorliegenden Planung nicht berührt, allerdings bestehen im Plangebiet ein nicht zu beeinträchtigender Knick sowie geschützte Artenvorkommen.

Für das beschleunigte Verfahren sieht § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor, dass von einer Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden kann. Somit ist grundsätzlich kein Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vorzunehmen. Neben der allgemeinen Betrachtung und Bewertung der betroffenen Schutzgüter wird für die Teilaspekte Knickbeseitigung und Beeinträchtigung geschützter Arten im Rahmen eines naturschutzrechtlichen Fachbeitrages eine Ausgleichsermittlung durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlage wurde zudem eine Untersuchung auf eine mögliche Besiedlung durch geschützte Tierarten durchgeführt. Beide Fachbeiträge sind als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Der vorliegende Bebauungsplan deckt den gesamten Geltungsbereich des bisher geltenden B-Planes Nr. 14 ab und ersetzt ihn. Eine formale Aufhebung des B-Planes Nr. 14 ist nicht vorgesehen. Ebenfalls ersetzt er Teile des B-Planes Nr. 17 für das Gebiet „Zwischen Schönhorster Weg und Weg Himmelreich“, der 1978 rechtskräftig wurde.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42 wurde am 28.06.2007 von der Gemeindevertretung gefasst und vom 17.07.2007 bis einschließlich 01.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde, obwohl für das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich, im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 05.02.2007 durchgeführt.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 42 mit Begründung wurde am 24.09.2007 vom Bau- und Verkehrsausschuss beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.10.2007 bis einschließlich 23.11.2007. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2007 an der Planung beteiligt.

Auf Grund einer Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurden Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen für die Entfernung des vorhandenen Knicks in der Straße „Himmelreich“ verändert.

Des Weiteren hat die Konkretisierung der Erschließungsplanung verbunden mit der Anregung eines betroffenen Bürgers ergeben, dass einige der in Aussicht genommenen Grundstücke durch die festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen nur geringfügig unterhalb der Rückstauenebene liegen, was es erforderlich machen würde das Schmutzwasser in den dort geplanten Gebäuden zu pumpen. Um diese nicht beabsichtigte Härte zu vermeiden, wurden die festgesetzten Erdgeschossfertigfußböden korrigiert. Hiervon betroffen sind 7 in Aussicht genommene Grundstücke in den Teilgebieten 9, 13, 16 und 17.

In zwei Bereichen am nördlichen Rand des Plangebietes und südlich des Regenrückhaltebeckens werden die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen angehoben, da diese ca. 1,00m unter dem geplanten Straßenniveau liegen. Hierdurch soll insbesondere die Fahrerschließung der Grundstücke sowie die Schmutzwasserentsorgung erleichtert werden. Die dann zur Einpassung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topographie erforderlichen Bodenauffüllungen können sinnvoll mit vor Ort anfallendem Bodenaushub erfolgen und sind als städtebaulich vertretbar anzusehen.

Aus den oben genannten Gründen ist es erforderlich ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, findet hierbei das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, hier der Kreis Rendsburg-Eckernförde, sowie die betroffene Öffentlichkeit, hier der Grundstückseigentümer, werden mit angemessener Fristsetzung erneut beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die eingegangenen Anregungen geprüft. In gleicher Sitzung wurde zum B-Plan Nr. 42 den Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung zum B-Plan gebilligt

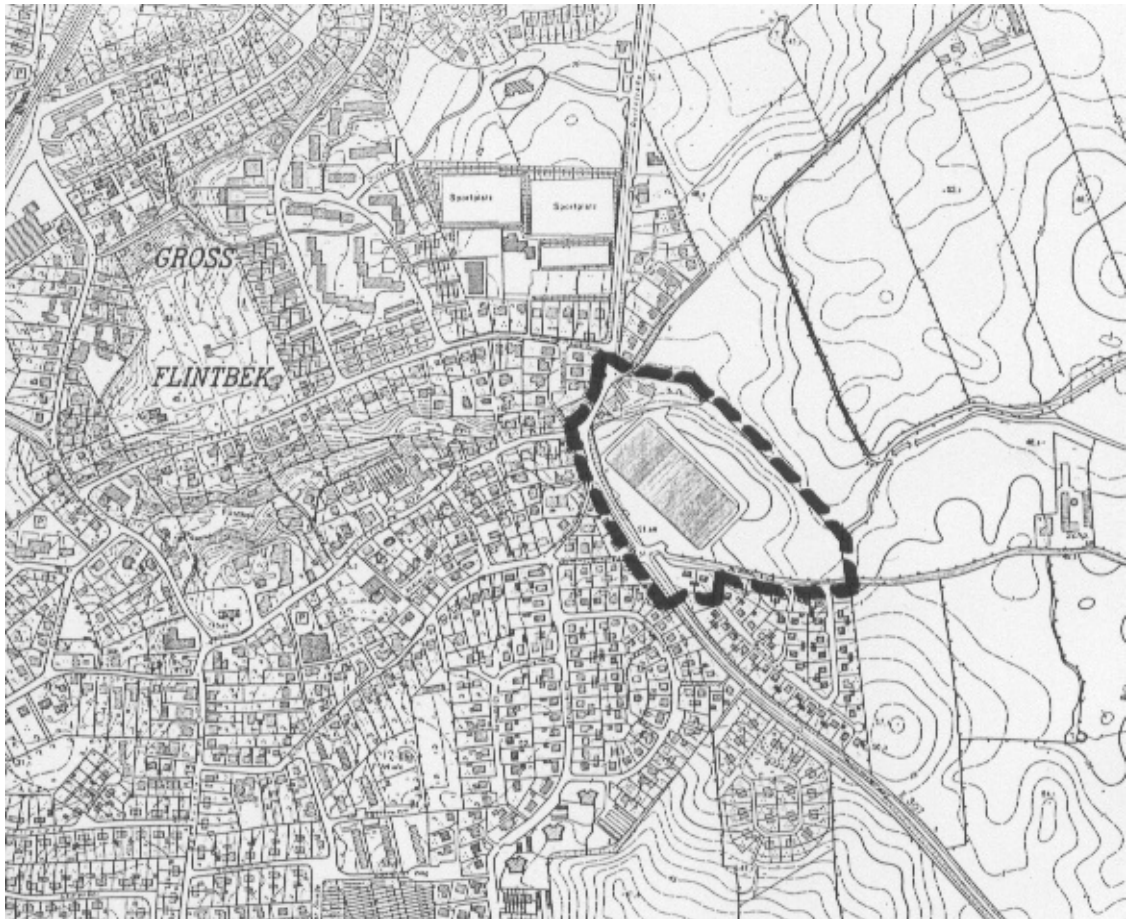
3. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Flintbek liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde ca. 10,0 km südlich der Landeshauptstadt Kiel. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 42 befindet sich im östlichen Bereich des Gemeindegebietes. Es erstreckt sich entlang der Landesstraße 307 (Schönhorster Weg) und der Straße „Himmelreich“.

Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Flurstücke 8/8 und 57/8,
- im Süden durch die südliche Grenze der Straße „Himmelreich“, Flurstück 40/5, sowie die südlichen Grenzen der Flurstücke 31/54 und 31/55,
- im Südwesten durch die südwestliche Grenze der L 307 (Schönhorster Weg), Flurstück 39/12 sowie
- im Westen durch die westliche Grenze der „Dorfstraße“.

ÜBERSICHTSPLAN



Bei dem Gebiet handelt es sich größtenteils um gewerblich genutzte Grundstücksflächen, die mit einem nicht mehr genutzten Lagerhaus mit einer überbauten Grundfläche von ca. 12.616 m² bebaut und von weiteren versiegelten Flächen für Stellplätze und Fahrwege umgeben sind. Die Restfläche des gewerblich genutzten Grundstückes wird derzeit als Wiesen-/ Weidefläche genutzt.

Nördlich an die Gewerbefläche angrenzend befindet sich entlang der Dorfstraße eine Bebauung mit Wohngebäuden sowie einem Gewerbebetrieb (Getränkhandel). Am südlichen Rand werden zwei Wohngrundstücke entlang der Straße „Himmelreich“ in den Geltungsbereich aufgenommen, da es hier Regelungsbedarf auf Grund der Änderung der verkehrlichen Erschließung gibt. Bestandteil des Geltungsbereiches ist ebenfalls die am Gebiet entlangführende Landesstraße 307 sowie ein zugeordneter Teilabschnitt der Dorfstraße im westlichen Bereich. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,60 ha und befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 44,0 m und 52,0 m über NN.

4. **ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFSTELLUNG**

4.1 **Ziele und Vorgaben aus übergeordneten und vorangegangenen Planungen**

4.1.1 **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Flintbek finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg - Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden.

Die Gemeinde Flintbek befindet sich im Verdichtungsraum des siedlungsstrukturellen Ordnungsraumes Kiel auf der Siedlungsachse Kiel-Bordesholm. Flintbek ist Siedlungsschwerpunkt auf dieser Achse und in seiner Gemeindefunktion als Stadtrandkern II. Ordnung dem Nahbereich der Stadt Kiel als Oberzentrum zugeordnet.

Auf den Siedlungsachsen soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Siedlungsschwerpunkte sollen durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen dieser Aufgabe gerecht werden.

Konkret werden durch die Landesplanung für Flintbek noch Entwicklungsmöglichkeiten für eine Wohnungsbauentwicklung gesehen. Darüber hinaus wird zur der Mobilisierung der vorhandenen Gewerbebrachen besondere Bedeutung beigemessen.

Die letztgenannte Aussage zielt zunächst darauf ab, den Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde zu befriedigen. Vor dem Hintergrund, dass es zur Zeit ein Überangebot an Gewerbeflächen in der Gemeinde gibt und dass das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben ist und eine gewerbliche Nutzung damit stark eingeschränkt ist, erscheint die Neunutzung der Fläche für eine Wohnbebauung sinnvoll.

Die Gemeinde Flintbek beabsichtigt mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 42 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Fläche des Karstadtlagerhauses und die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

4.1.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Flintbek, der am 27.02.1969, Az.: IV 816-812/2-1023, genehmigt wurde, ist der größte Teil des Plangebietes des B-Planes Nr. 42 wie bereits erwähnt als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt.

Im nördlichen Randbereich entlang der Dorfstraße sind Flächen als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Die beiden Wohngebäude im südlichen Randbereich des Plangebietes, die zur Neuordnung der verkehrlichen Situation in den B-Plan aufgenommen wurden, sind als „Kleinsiedlungsgebiet“ (WS) ausgewiesen.

Weitergehende Aussagen für den Geltungsbereich des B-Planes 42 sind im bestehenden F-Plan nicht getroffen worden.

DARSTELLUNGEN DES BESTEHENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

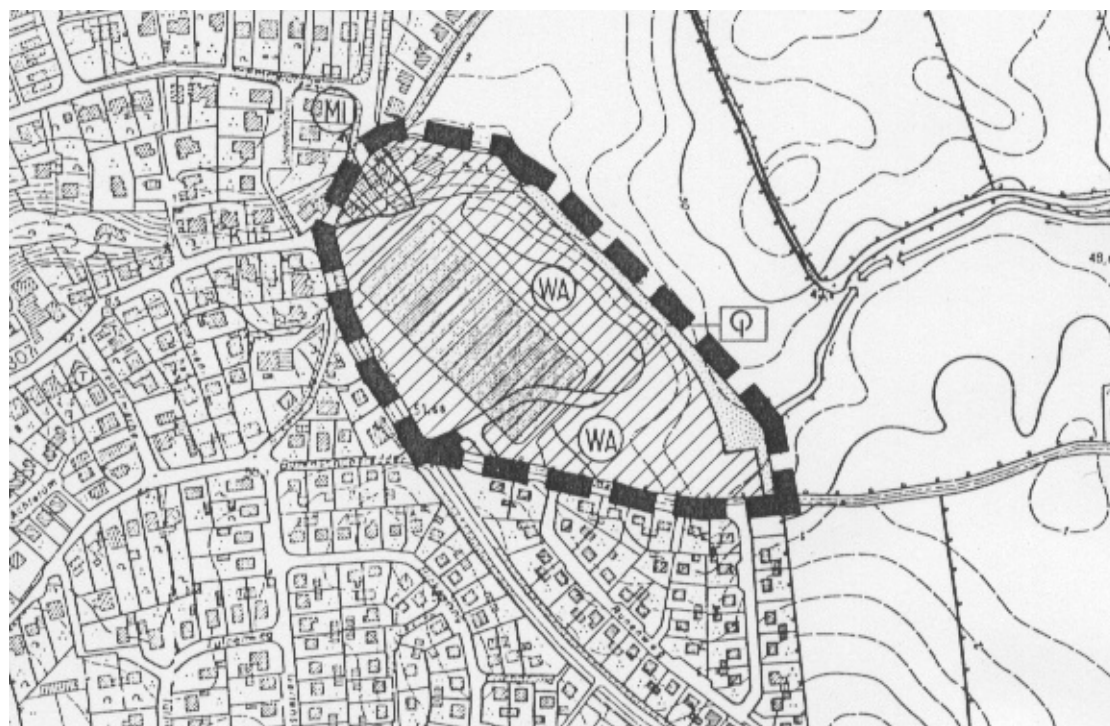


Die an das Plangebiet südliche angrenzenden Flächen sind als „Kleinsiedlungsgebiet“ dargestellt. Westlich des Geltungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 307 befindet sich Wohnbebauung, die als „Dorfgebiet“ ausgewiesen ist. Diese Darstellung entspricht allerdings nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten, da sich landwirtschaftliche oder andere für ein MD-Gebiet typische Nutzungen in dem besagten Bereich nicht mehr befinden.






Südlich und westlich des Geltungsbereiches sind die Verläufe der L 307 und der K 15 „Dorfstraße“ als überörtliche Verkehrsflächen und die Straße „Himmelreich“ sowie die Zufahrt zum ehemaligen Karstadt-Lagerhaus als innerörtliche Haupterschließungen gekennzeichnet.

Ein Verfahren zur Änderung des F-Planes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der F-Plan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die künftigen Darstellungen sind im Folgenden erläutert.

KÜNFTIGE DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BERICHTIGUNG	
	ALLGEMEINES WOHNGBIET	§ 5(2)1 BauGB § 4 BauNVO
	MISCHGBIET	§ 5(2)1 BauGB § 6 BauNVO
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: -GEBIETSEINGRÜNUNG-	§ 5(2)5 BauGB
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 5(2)3 BauGB

Für den Bereich des geplanten Wohngebietes erfolgt im B-Plan entsprechend der angestrebten Art der Nutzung die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA). Dementsprechend erfolgt im F-Plan die Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet“.

Der nördlich angrenzende, als „Dorfgebiet“ dargestellte Bereich wird künftig ebenfalls entsprechend den Festsetzungen des B-Planes Nr. 41 für den westlichen, der Dorfstraße zugewandten Bereich als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Das östlich gelegene von der Straße abgerückte Wohngrundstück wird entsprechend der ausgeübten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Für den Bereich der beiden Wohngrundstücke am südlichen Rand des Plangebietes erfolgt keine Berichtigung des F-Planes, da dieser Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Gebietes ist, das als „Kleinsiedlungsgebiet“ ausgewiesen ist und es für das Entwicklungsgebot nicht zwingend erforderlich ist. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im B-Plan erfolgt hier, da es eher der derzeit ausgeübten Art der Nutzung der Grundstücke entspricht.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes erfolgt die Darstellung der im B-Plan festgesetzten Grünfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“.

Ebenfalls dargestellt wird die innere verkehrliche HAUPTERSCHLIEßUNG, die bis an den Grünstreifen herangeführt wird. Hier wird die Option offen gehalten, zu einem späteren Zeitpunkt die nördlich angrenzenden Flächen verkehrlich zu erschließen.

4.1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt für das Plangebiet vorhandene Siedlungsflächen bzw. Gewerbeflächen dar. Die für das Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen befinden sich in Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan, der eine Eigenbindung der Gemeinde darstellt.

4.1.4 Bisherige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen für den Bereich des Plangebietes erfolgten bislang im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, der Aufstellung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplanes. Die Inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben.

Für das Plangebiet selbst wurde Anfang der siebziger Jahre der Bebauungsplan Nr. 14 aufgestellt, der eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes vorbereitet und ebenfalls die nördlich angrenzenden Flächen an der Dorfstraße mit einbezogen hat. Für das Gewerbegebiet wurden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie eine großzügig bemessene überbaubare Fläche festgesetzt. Für das MD-Gebiet wurden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Ende der siebziger Jahre wurde die erste Änderung des B-Planes Nr. 14 mit dem Ziel aufgestellt, Korrekturen im Grenzbereich zur Straße „Himmelreich“ vorzunehmen.

Für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich an den Straßen „Himmelreich“ und „Runenweg“ wurde 1978 der B-Plan Nr. 17 für das Gebiet „Zwischen Schönhorster Weg und Weg Himmelreich“ rechtskräftig.

Der jetzt vorliegende Bebauungsplan Nr. 42 deckt den gesamten Geltungsbereich des bisher geltenden B-Planes Nr. 14 ab und ersetzt ihn. Eine formale Aufhebung des B-Planes Nr. 14 ist nicht vorgesehen. Ebenfalls ersetzt er Teile des B-Planes Nr. 17 im Bereich entlang der Straße „Himmelreich“ und im Einmündungsbereich zur L 307.

4.2 Anlass und Ziele der Planung

4.2.1 Anlass der Planaufstellung

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 42 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und eine Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden geschaffen werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist, wie bereits erläutert, bislang größtenteils gewerblich genutzt worden. Nach Aufgabe der Nutzung und Verkauf der Fläche an eine Grundstücksverwertungsgesellschaft war klar, dass eine weitere gewerbliche Nutzung auf Grund der Nähe zu angrenzenden Wohngebieten und den vorhandenen baulichen Strukturen nahezu ausgeschlossen war. Eine Wiederaufnahme des Lagerhaltungsbetriebes war nicht abzusehen und in der relativ zentralen Ortslage städtebaulich auch nicht wünschenswert. Auch der Erwerber und derzeitige Eigentümer der Fläche strebt keine gewerbliche Nutzung mehr an.

Daher hat die Gemeinde beschlossen ihre ursprünglichen städtebaulichen Ziele für diesen Bereich zu überdenken und die Fläche einer veränderten Nutzung zuzuführen. Hierbei erschien auch auf Grund der städtebaulichen Einbindung der Fläche in die Umgebung die Entwicklung einer Wohnbebauung ein sinnvoller Weg.

Das Plangebiet befindet sich in relativer Nähe zu den zentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde entlang der Dorfstraße, die fußläufig erreichbar sind. Auf Grund seiner zentralen Lage, der Nähe zu Verkehrswegen, technischer Infrastruktur wie aber auch z.B. Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist der Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes besonders geeignet.

4.2.2 Städtebauliche Zielvorstellungen

Die künftige Bebauung wird die bereits südlich und westlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung ergänzen und unter Erhaltung des Charakters der vorhandenen Strukturen in städtebaulich verträglichem Umfang weiter entwickeln. Dabei erfolgt eine Abrundung des Ortsrandes auf dessen Gestaltung in der Planung besonderer Wert gelegt wird.

Die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung auf den neu zu bebauenden Flächen orientieren sich an der bestehenden Umgebungsbebauung und sollen dafür Sorge tragen, eine städtebaulich verträglich Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Das vorgelegte städtebauliche Konzept nimmt auch durch die gewählte Erschließung vorhandene Strukturen auf und entwickelt sie weiter, wobei insbesondere die vorhandenen topografischen Gegebenheiten und infrastrukturellen Randbedingungen berücksichtigt werden.

Das Konzept sieht sowohl Einzel-, Doppel- als auch Reihenhäuser vor, um ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen zu schaffen und soziale Durchmischung zu fördern. Die Schaffung der Voraussetzungen für Geschosswohnungsbau, der in relativer Nähe zum Zentrum des Ortes Sinn machen würde, sind geprüft, aber auf Grund der derzeit nicht vorhandenen Vermarktungsmöglichkeiten verworfen worden.

Bei Umsetzung der Planung mit dem jeweiligen Anteil an Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und der Annahme eines Anteils von ca. 20% Einliegerwohnungen in den Einzelhäusern können in dem Plangebiet ca. 91 Wohneinheiten neu entstehen. Dies entspricht bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,34 Einwohnern (Stand 31.12.1999) je Wohneinheit einem Einwohnerzuwachs von ca. 213 Personen. Diese Annahme kann je nach Höhe des Anteils der tatsächlich gebauten Einzel- bzw. Doppelhäuser nach unten abweichen.

Für die bereits bebauten Bereiche, die in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, ist es städtebauliches Ziel den Bestand zu sichern und städtebaulich verträglich weiterzuentwickeln.

Insbesondere für den Bereich entlang der Dorfstraße sollen dabei die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben ist es Zielvorstellung der Gemeinde mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 42 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und die Aufnahme des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 42 wird auch wenn eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist, durch eine grünordnerische Planung begleitet. Hierbei wird die Betroffenheit von Schutzgütern bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, soweit erforderlich und sinnvoll als Festsetzung in den B-Plan übernommen werden.

Im Vorwege der Planung ist auch wegen des vorhandenen, seit einiger Zeit nicht mehr genutzten Gebäudebestandes eine Untersuchung auf eine mögliche Besiedlung durch Fledermäuse und andere geschützte und streng geschützte Tierarten durchgeführt worden.

Durch eine überschlägige Abschätzung wurde ebenfalls die auf das Gebiet einwirkende Lärmbelastung durch die L 307 und die Notwendigkeit entsprechender Schutzmaßnahmen geprüft.

Die Ergebnisse und Konsequenzen für die Planung sind in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung erläutert.

4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf der bislang mit einer sehr großen Lagerhalle bebauten Fläche sowie den umgebenden Wiesen-/ Weideflächen wird künftig eine kleinteilige Wohnbebauung entstehen. Durch die Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie der Eingrünung des Gebietes soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen. Insgesamt ist jedoch insbesondere durch den Abriss des überdimensionierten und auch gestalterisch ortsuntypischen Lagergebäudes zugunsten einer durchgrünt und maßstäblich angemessenen Bebauung eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Auch bezüglich des Versiegelungsgrades ist keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten, da durch die vorhandene Bebauung eine erhebliche Vorbelastung besteht. Durch die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Wohngebiet wird sich die Immissionsbelastung für die umgebende Wohnbebauung deutlich reduzieren.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung wird sich durch die Wohnbebauung geringfügig erhöhen, ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als sehr gering einzustufen.

Durch die Planung werden vorhandene Grünstrukturen und hier insbesondere der Knick entlang der Straße „Himmelreich“ sowie die Bepflanzung an der L 307 beeinträchtigt bzw. entfernt. Hierfür wird entsprechender Ausgleich geschaffen.

Mögliche Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen durch die geplante Bebauung bzw. Konflikte werden begutachtet und soweit erforderlich gelöst.

Ebenso sind weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst nicht erkennbar.

5. **PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

5.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird größtenteils eine kleinteilige Einzelhausbebauung angestrebt, die sich sowohl im Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung einfügt als auch in der Art der Nutzung an dem vorhandenen Gebietcharakter der Umgebung orientiert. Das Gebiet soll hierbei vorwiegend dem Wohnen dienen. Lediglich im Bereich entlang der Dorfstraße wird auch ein Mischgebiet festgesetzt.

Das Plangebiet wird auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Mindestgrundstücksgröße in 21 Teilgebiete untergliedert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können.

Das Maß der Nutzung wird für alle Teilgebiete über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen sowie, zu deren Einbindung in das Gelände und die Umgebungsbebauung, durch differenzierte Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und der Gebäude gesteuert.

Eine Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Geschossfläche wird außer für die Errichtung von Reihenhäusern nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

5.1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die Teilgebiete 1 bis 19 werden entsprechend der teilweise bereits vorhandenen und künftigen Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In allen allgemeinen Wohngebieten sind dabei gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten.

Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten. Der Ausschluss wird auch für das Teilgebiet 19 übernommen, wo sich derartige Einrichtungen auf Grund der Lage an der Dorfstraße noch am ehesten eignen würden, da die vorhandene Bebauungsstruktur derartige Nutzungen nicht zulässt.

Die Teilgebiete 20 und 21 werden entsprechend der bereits vorhandenen Art der baulichen Nutzung und auch auf Grund ihrer Lage zu benachbarten Nutzungen als Mischgebiete festgesetzt.

In allen Mischgebieten sind dabei gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die sonst allgemein zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind) nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen ist demgemäß nach § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise Zulässigkeit der o.g. Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend gewerblich genutzten Bereiche.

Die ausgeschlossenen Einrichtungen können sich störend auf ihr Umfeld auswirken und sind als nicht verträglich mit ihrer näheren Umgebung einzustufen. Insbesondere bezüglich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten hält die Gemeinde an anderer geeigneter Stelle Möglichkeiten bereit.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die Festsetzung der Baufelder, die als Bauflächen und wo erforderlich als einzelne Baufenster festgesetzt sind, in den Teilgebieten 1 sowie 19 bis 21 am baulichen Bestand, sichert ihn und lässt Erweiterungsmöglichkeiten zu. Lediglich die Bebauung im Teilgebiet 21 wird in ihrer derzeitigen Form nicht aufgenommen. Hier ist bei einer künftigen Bebauung ein 3,0 m tiefer Grenzabstand zur festgesetzten Straßengrenze Dorfstraße einzuhalten, die im B-Plan der derzeitigen Grenze gegenüber verändert wurde, um die Voraussetzungen für eine Verbreiterung bzw. Neuanlage eines kombinierten Fuß- und Radweges zu schaffen. Hierzu werden an anderer Stelle der Begründung nähere Ausführungen gemacht. Die vorhandene Bebauung außerhalb des festgesetzten Baufeldes genießt jedoch Bestandsschutz.

In den Teilgebieten 2 bis 18 sind die überbaubaren Flächen so ausgelegt, dass sie einen Rahmen vorgeben aber dennoch ausreichend Spielraum für die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück lassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Teilgebiete über die Festsetzung einer absoluten Zahl für die maximal überbaubare Grundstücksfläche gesteuert. Diese ist für die verschiedenen Teilgebiete unterschiedlich festgesetzt.

Im Teilgebiet 1 ist sie mit 150 m² festgesetzt und orientiert sich damit am baulichen Bestand und der Umgebungsbebauung sowie am verträglichen Umfang möglicher Neu- und Erweiterungsbauten. Gleiches gilt für das Teilgebiet 20, wo die maximal überbaubare Grundstücksfläche mit 450 m² so festgesetzt ist, dass Erweiterungsmöglichkeiten in verträglichem Umfang gegeben sind. Im Teilgebiet 19 ist auf Grund der Massivität der Bebauung mit der festgesetzten maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 280 m² der Bestand gesichert, aber größere Erweiterungsmöglichkeiten werden ausgeschlossen. Auf Grund des schwierigen Grundstückszuschnittes und der geringen Grundstücksgröße kann im Teilgebiet 21 lediglich eine Grundfläche von 100 m² festgesetzt werden.

Zugunsten einer kleinteiligen Bebauung und eines geringen Versiegelungsgrades liegt die maximal überbaubare Grundstücksfläche in den für eine Bebauung neu zur Verfügung stehenden Bereichen in allen Teilgebieten bei 150 m² für die Bebauung mit einem Einzelhaus. In den Teilgebieten 4, 5, 7, 11 und 18 wo auch die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen wird, darf die maximal überbaubare Grundstücksfläche 100 m² je Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Im Teilgebiet 8, wo neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser zulässig sind und vorrangig angestrebt werden, sind die maximal überbaubare Grundstücksfläche und Geschossfläche mit 450 m² bzw. 770 m² als absoluter Wert für die jeweilige Hausgruppe festgesetzt.

Um größere Grundstücke in verträglichem Maße stärker ausnutzen zu können, ist für die Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt, dass hier maximal überbaubare Grundstücksfläche ab einer Grundstücksgröße von 600 m² bis auf 175 m² angehoben werden darf.

In den textlichen Festsetzungen ist klargelegt, dass die festgesetzte maximal überbaubare Grundstücksfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück, d.h. je Gebäude bzw. je Gebäudeteil bei Doppelhäusern, gilt. Hiervon abweichend gilt im Teilgebiet 8 die für Reihenhäuser festgesetzte maximal überbaubare Grund- und Geschossfläche je Hausgruppe.

Die festgesetzten Werte bilden dabei die Ausgangsbasis für die ebenfalls klarstellend festgesetzte Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50%.

Zur Einfügung der Baukörper in das vorhandene teilweise bewegte Gelände und die Umgebungsbebauung werden die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sowie die Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Hierbei wird die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden als absoluter Wert über NN (Normal Null) im jeweiligen Baufeld festgesetzt. Auf diese Weise kann der Grad der Aufschüttungen oder Abgrabungen in bewegtem Gelände hinreichend gesteuert werden.

Bei Anbauten an bestehende Gebäude darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Anbauten die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen für die Bebauung beziehen sich auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand definiert.

Die festgesetzten Höhen betragen für die Gebäude in den Teilgebieten 1, 2, 9, 12 und 14 bis 17 maximal 4,00 m für die Trauf- bzw. 9,00 m für die Gebäudehöhe. Dies entspricht dem ortstypischen Baustil bzw. der klassischen Bauform eines eingeschossigen Baukörpers mit einem steil geneigten Dach. Durch die für diesen Baustil etwas größer als erforderlich gewählte Traufhöhe wird bereits eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses gewährleistet. Die Festsetzung erfolgt für die Bereiche im Übergang zu bestehender Bebauung und im Übergang zur Landschaft.

In den übrigen Teilgebieten im inneren Bereich des Baugebietes darf die Traufhöhe auf 5,00 m angehoben werden. Dies ermöglicht einen eineinhalb- bis zweigeschossigen Baustil und bedingt eine weiter verbesserte Ausnutzung der Dachgeschosse. Die festgesetzte Gebäudehöhe bleibt dabei mit 9,00 m unverändert und gewährleistet die maßstäbliche Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Bei einer Bebauung mit Reihenhäusern im Teilgebiet 8 darf die Traufhöhe auf 5,50 m und die Gebäudehöhe auf 10,00 m erhöht werden, um hier durch die dadurch ermöglichte klassische Zweigeschossigkeit die Ausnutzung des Grundstückes zu optimieren.

Zugunsten städtebaulich verträglicher Grundstücksgrößen im Plangebiet und zur Unterbindung einer zu massiven Grundstücksausnutzung sind in den für eine Neubebauung vorgesehenen Teilgebieten 1 bis 18 Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt worden. Diese betragen 500 m² für die Bebauung mit einem Einzelhaus und 300 m² je Doppelhausgrundstück für die Bebauung mit einem Doppelhaus. Bei der in der Planzeichnung dargestellten unverbindlichen Grundstücksteilung werden diese Werte eingehalten.

Aus den oben genannten Gründen ist die Mindestbreite für Reihenhaushausgrundstücke mit 6,00 m vorgegeben.

5.2 **Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen**

In den Teilgebieten 1 bis 3, 6, 9, 10 und 12 bis 17 werden als Bauweise ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. In den Teilgebieten 4, 5, 7, 11 und 18 werden auch Doppelhäuser zugelassen, da hier auf Grund der Ausrichtung zur Sonne eine optimale Nutzung und Erschließung dieser Bauform gewährleistet ist. Im Teilgebiet 19 erfolgt die Festsetzung Einzel- und Doppelhaus auf Grund der bereits vorhandenen Baumasse.

Im Teilgebiet 8 wird eine offene Bauweise festgesetzt, die hier sowohl die Errichtung von Einzel-, Doppel- als auch Reihenhäusern ermöglicht. Die maximale Gebäudelänge für Reihenhäuser wird dabei auf 32,0 m begrenzt, um den Maßstab der umgebenden Bebauung nicht zu sprengen.

In den Teilgebieten 20 und 21 erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise auf Grund des vorgefundenen baulichen Bestandes und der vorhandenen Nutzungen.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr, ist in den allgemeinen Wohngebieten die maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Bei Errichtung von Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. je Reihnhaus zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist festgesetzt, dass derartige Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Diese Festsetzung hat den zusätzlichen Nebeneffekt, dass vor den Garagen bzw. überdachten Stellplätzen ein Stauraum für ein weiteres Fahrzeug entsteht.

In dem Teilgebiet 8 sind bei einer Bebauung mit Reihenhäusern überdachte Stellplätze nur hinter den erschließungsseitigen Baugrenzen oder innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im Bereich zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) ist dann maximal ein offener Stellplatz zulässig. Hiermit soll auch für die Reihenhausbauung gleiches erreicht werden wie bereits oben ausgeführt.

Um sicherzustellen, dass auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang Parkraum geschaffen wird und um die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nicht zu überlasten und größtenteils dem Besucherverkehr zuordnen zu können, wird die Festsetzung getroffen, dass in allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Einzelhaus- bzw. - Einzelhaus und Doppelhaus- mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen sind.

5.3 **Gestaltung**

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen geregelt.

5.3.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, gelbbraunem, weißem oder weiß geschlammtem Verblendmauerwerk oder in einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss. Der Remissionswert gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet. Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite für bis zu 40 % der Fassadenfläche auch Holzverkleidungen aus flachen Brettern verwendet werden. Dies ist beispielsweise anwendbar für Giebelflächen oder Obergeschosszonen.

Für untergeordnete Fassadenelemente sind auch andere Materialien bzw. Farben zulässig.

Abweichend von den o.g. generellen Regelungen ist in den Teilgebieten 3, 6, 14 und 15 die Gestaltung der Fassaden auch vollständig mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern zulässig. Damit wird der Nachfrage nach dieser Bauform entsprochen, jedoch wird sie sinnvoll zugeordnet und in Gruppen zusammengefasst.

Die Material- und Farbgebung der Nebengebäude ist der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen oder mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern auszuführen. Ebenso sind Doppelhäuser und Reihenhäuser in ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

In allen Teilgebieten sind am Bestand orientiert nur Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer zulässig. Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zum Mindestabstand von Dachaufbauten zu den Ortsgängen getroffen und Dacheinschnitte ausgeschlossen. Die Dachneigung ist orientiert am Bestand bzw. bezogen auf die Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe in den Teilgebieten unterschiedlich festgesetzt.

Sie unterschreitet in keinem Fall eine Mindestdachneigung von 30°, um eine sichtbare Dachlandschaft auszubilden. Lediglich bei der Ausführung von Gründächern darf die Dachneigung aus technischen Gründen auch bis 15° betragen.

Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

Zulässig ist zugunsten einer Verbesserung des Kleinklimas und eines verringerten Wasserabflusses ebenfalls die Ausbildung der Dächer als bewachsenes Gründach. Zwingend vorgeschrieben aus den genannten Gründen sind bewachsene Gründächer für die Dächer von Garagen soweit diese nicht in das Hauptgebäude integriert, mit einer Dacheindeckung in der Art des Hauptdaches eingedeckt oder für die Nutzung von Solarenergie vorgesehen sind.

Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie werden ebenso wie die Verwendung von Wärmeschutzglas im gesamten Plangebiet zugelassen.

5.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung der Wohngebiete und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten und über die Gestaltung der Standorte für Müllbehälter getroffen.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden für alle Teilgebiete Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten getroffen. Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um einen möglichst verzögerten Wasserabfluss des anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz zu gewährleisten.

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten und müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,25 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Diese Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Straßenraumes. Zudem wird die Anordnung von Bäumen im Straßenraum auf der Verlängerung der Grundstücksgrenzen ermöglicht. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Reihenhausesgrundstücke.

Als Einfriedungen sind nur Laubholzhecken aus standortgerechten, heimischen Pflanzen, wobei ein grundstücksseitig vorgesetzter Drahtzaun zulässig ist, oder bepflanzte Wälle aus Feldsteinmauerwerk zulässig. Diese Festsetzungen zu den Einfriedungen dient der Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes und der Durchgrünung des Plangebietes. Auf Einfriedungen anderer Art wurde, um diese Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung derartiger Anlagen werden Festsetzungen über die Art der Gestaltung von Standorten für Müllbehälter getroffen, soweit sie nicht in die Gebäude integriert sind.

5.4 Schutzgüter und Grünplanung

Für das beschleunigte Verfahren sieht § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor, dass von einer Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden kann. Somit ist grundsätzlich kein Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vorzunehmen. Im Rahmen eines naturschutzrechtlichen Fachbeitrages wird neben der allgemeinen Betrachtung und Bewertung der betroffenen Schutzgüter für die Teilaspekte Knickbeseitigung und Beeinträchtigung geschützter Arten eine Ausgleichsermittlung durchgeführt.

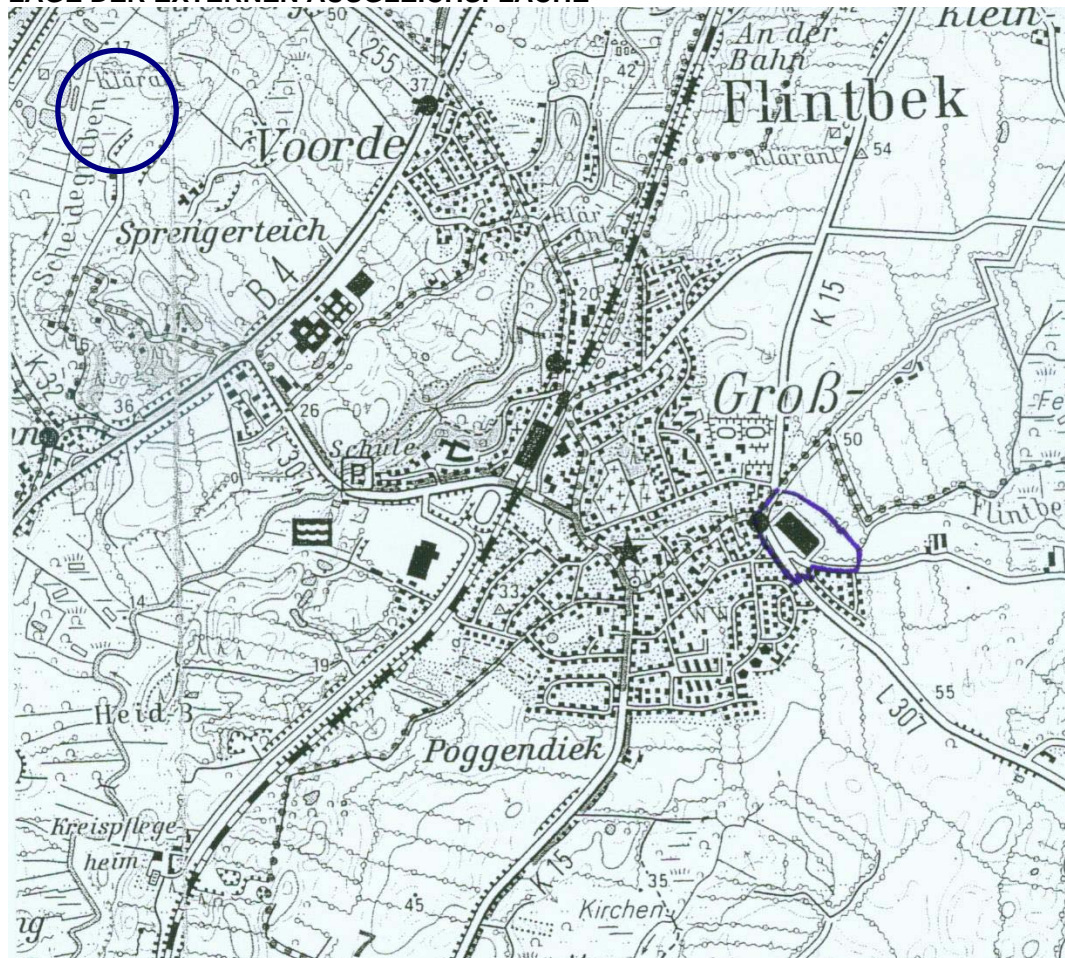
Als Beurteilungsgrundlage wurde zudem eine Untersuchung auf eine mögliche Besiedlung durch geschützte Tierarten durchgeführt.

Weiterführende und über die in dieser Begründung getroffenen Aussagen hinausgehende Erläuterungen sind den genannten Fachbeiträgen zu entnehmen, die dieser Begründung als Anlage beigefügt sind.

Das Fachgutachten zu geschützten Tierarten hat im Rahmen einer örtlichen Begehung und Bewertung das Vorkommen geschützter und streng geschützter Arten abgeprüft. Dabei wurde eine Besiedlung durch Fledermäuse festgestellt, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu den streng geschützten Arten gezählt werden. Da es sich lediglich um eine geringe Population handelt, die den Außenbereich des alten Lagergebäudes als Tagesversteck nutzt und eine größere Wochenstube oder ein Überwinterungsplatz im Gebäude nicht festgestellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die lokale Population vom eingriffsbedingten Verlust nicht gefährdet wird. Eine Vermeidung oder Minimierung ist nur bedingt möglich, allerdings besteht ein funktionaler Ausgleichsbedarf. Daher sollen innerhalb des Plangebietes mindestens fünf Fledermauskästen platziert werden. Dies wird im zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenfalls festgestellt wurde das Vorkommen zahlreicher streng geschützter, geschützter aber auch nicht geschützter heimischer Brutvogelarten. Die im Gutachten benannten streng geschützten Arten (Waldkauz, Mäusebussard, Turmfalke) nutzen das Lagergebäude und dessen nähere Umgebung als ergänzendes Nahrungshabitat. Da das Plangebiet keine besondere Lebensraumfunktion für diese Arten aufweist, wird ein Ausgleichsbedarf nicht festgestellt. Mit dem Abriss des Lagerhauses geht der Silbermöwe als nicht geschützter Art ein lokaler Brutplatz verloren. Auch hier entsteht kein Ausgleichsbedarf, da die Art nicht geschützt oder gefährdet ist. Alle übrigen genannten Arten sind auf eine ungestörte Brutzeit und auf den Fortbestand der Bepflanzung am Schönhorster Weg angewiesen, die im Rahmen der Planung weitestgehend erhalten bleibt und in Teilen ergänzt wird.

LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE



Als Minimierungsmaßnahme ist vorgesehen, den Abriss des Gebäudes nicht in der Brutzeit zwischen dem 15. April und dem 15. Juni vorzunehmen sondern diesen im Winterhalbjahr durchzuführen. Auch dies wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Im Rahmen des naturschutzfachlichen Beitrages zur Planung wurde eine Bestandserfassung der naturräumlichen Situation im Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden alle betroffenen Schutzgüter betrachtet und der geplante Eingriff bewertet.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, und Landschaftsbild ist wie bereits ausgeführt kein Ausgleich erforderlich. Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wurde für die Teilaspekte Knickbeseitigung und Beeinträchtigung von Lebensräumen streng und besonders geschützter Arten eine Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Aufbauend auf die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation erfolgt dabei die Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Baumaßnahme (Eingriffsbewertung) anhand der einzelnen Schutzgüter. Anschließend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt. Für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen besteht Kompensationsbedarf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden unter der vorgenannten Einschränkung hinsichtlich Verfahren nach § 13a BauGB- entsprechend zusammengefasst als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet.

Als Minderungsmaßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen

- für das **Schutzgut Wasser und Schutzgut Boden** die Wiederverwendung erheblicher bereits versiegelter und anthropogen überformter Flächen des großen Gebäudes und der Verkehrsflächen sowie die Teilversiegelung der geplanten Stellplätze,
- für das **Schutzgut Landschaftsbild** der Abriss des großen Lagergebäudes, die anteilige Erhaltung des umgebenden Gehölzbestandes sowie die Durch- und Eingrünung des geplanten Siedlungsgebietes.
- für das **Schutzgut Klima / Luft** ebenfalls die Durch- und Eingrünung des Plangebietes
- für das **Schutzgut Pflanzen- und Tierarten, Lebensräume, Artengemeinschaften** die Erhaltung des überwiegenden Anteils des Gehölzstreifens am Schönhorster Weg - Ecke Dorfstraße sowie der wesentlichen Einzelbäume und der Eingrünung am Südostrand des Plangebietes.

Zum Schutz des erhaltenen Gehölzsaumes am Schönhorster Weg und als Lärminderungsmaßnahme erfolgt im Übergang der Privatgärten die Anlage einer kleinen Verwallung von 1,0 m Höhe sowie deren Bepflanzung.

Die Ausgleichsmaßnahmen zum **Schutzgut Pflanzen- und Tierarten, Lebensräume, Artengemeinschaften** sind teilweise bereits oben beschrieben (Fledermauskästen). Darüber hinaus erfolgt für die Beseitigung von Habitaten unterschiedlicher, darunter streng geschützter Vogelarten die Anlage neuer umfangreicher Pflanzungen an Bäumen und sonstigen Gehölzen standortheimischer Artenzusammensetzung.

Für den entfallenden Knick über 240 lfdm erfolgt auf externer Ausgleichsfläche eine Neuanlage über 160 lfdm an geeigneter Stelle entlang des Wanderweges in der Ausgleichsfläche am Scheidegraben (gemeindliches "Ökokonto" am Scheidegraben).

Der Knick soll mit einer Wallbreite von 3,00 m, einer Wallhöhe von 1,30 m und einer Kronenbreite von 1,20 m hergestellt und wildsicher eingefriedet werden. Er erhält Überhänger im Abstand von ca. 50,0 m. Bei der Bodenentnahme für die Knickwallherstellung sind Kleingewässer für die Förderung von Amphibien herzustellen.

Zudem wird eine 0,29 ha große bisher noch keinem Eingriff zugeordnete Fläche im Bereich des Scheidegrabens dem Ausgleich für die Knickentnahme im B-Plan Nr. 42 gewidmet.

Weiterhin wird die in der Planung des B-Planes Nr. 38 dargelegte Grabenentrohrung auf einer Länge von 170,0 m als Teil der Ersatzmaßnahme für den Knick erstellt.

Mit den beschriebenen Maßnahmen wird der erforderliche Ausgleich für den entfallenden Knick in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als ausreichend angesehen.

Zur Umsetzung dieser erforderlichen Ausgleichsmaßnahme und zu ihrem dauerhaften Erhalt für den Naturschutz erfolgen vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, die vor Inkrafttreten der B-Plansatzung abgeschlossen werden sowie ggf. die grundbuchliche Absicherung der Maßnahmen. Mit der Realisierung der beschriebenen Maßnahmen und den festgesetzten Maßnahmenflächen wird der durch den definierten Eingriff im Plangebiet verursachte Ausgleichsbedarf für die relevanten Schutzgüter in geeigneter Form und Größenordnung abgedeckt.

5.5 Immissionsschutz

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Bezüglich des von der L 307 ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmes ist auf der Grundlage vorhandener Verkehrsdaten eine Vorabschätzung sowie eine gutachterliche Betrachtung durchgeführt worden. Es erfolgt auch eine Betrachtung der möglichen Emissionen, die von dem vorhandenen Getränkehandel an der Dorfstraße ausgehen können.

5.5.1 Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Im Plangebiet befindet sich an der Dorfstraße ein Getränkehandel, der in einer ehemaligen Hofstelle untergebracht ist. Der Gebäudekomplex besteht aus dem ehemaligen reetgedeckten als Fachwerkbau errichteten Wohnhaus und den unmittelbar angebauten ehemaligen Stallungen. Das Wohnhaus wird nach wie vor zu Wohnzwecken genutzt, während sich der Getränkehandel auf die ehemaligen Wirtschaftsgebäude beschränkt.

Der Getränkehandel ist ebenso wie die zugeordneten Stellplätze zur Dorfstraße ausgerichtet und auch die Anlieferung erfolgt von dort, so dass die Gebäude eine abschirmende Wirkung zur schützenswerten Wohnbebauung entwickeln. Die Lagerhaltung findet weitestgehend innerhalb des Gebäudes statt. Offene Lagerhaltung auf der rückwärtigen, der schützenswerten Wohnbebauung zugewandten Seite findet nicht statt und ist auf Grund des Grundstückszuschnittes auch nicht möglich.

Die neu zu bebauenden Grundstücksflächen befindet sich von der Höhenlage her ca. 4,00 m bis 5,00 m oberhalb der Grundstücksfläche des Getränkehandels. Durch die Böschung, die diesen Höhenunterschied überwindet, erfolgt eine weitere Abschirmung möglicher Lärmbeeinträchtigungen. Unter Würdigung der oben beschriebenen Sachverhalte, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Nutzung des Getränkehandels keine unzumutbaren und damit zu vermeidende Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung erfolgen. Weitergehende Maßnahmen werden als nicht erforderlich erachtet. Weitere vom Plangebiet ausgehende Emissionen sind nicht erkennbar bzw. bezüglich der Erhöhung der Verkehrsmengen unwesentlich.

5.5.2 Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Um den von der L 307 (Schönhorster Weg) auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm und die Erforderlichkeit ein detaillierteres Gutachten erstellen zu lassen abschätzen zu können, wurde eine vereinfachtes Ermittlungsverfahren durchgeführt. Die detaillierten Eingangsdaten sind dabei aus der Bauleitplanung für die Umsiedlung des Edekamarktes in der Dorfstraße herangezogen worden.

Ergebnis dieser Vorabschätzung war, dass die für städtebauliche Planungen heranzuziehenden Werte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den Tag- und den Nachtwert von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A) lediglich an den unmittelbar der L 307 zugewandten Seiten der ersten Gebäudereihe geringfügig um maximal 2 dB(A) überschritten werden und dies auch nur in den Obergeschossen der Gebäude. In den Erdgeschosszonen und den der Straße zugewandten Außenwohnbereichen werden die Werte durchgängig eingehalten bzw. unterschritten.

Dieser Sachverhalt wurde durch eine zusätzlich angestellte schalltechnische Berechnung durch ein Fachbüro bestätigt.

Die Festlegung weiterer aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen wird daher als nicht erforderlich erachtet. Ziel der durchgeführten Berechnung war ebenfalls festzustellen, welche Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lärmsituation im Plangebiet getroffen werden können und wie deren Aufwand zum erzielbaren Nutzen steht.

Als vertretbare Maßnahme zur Verbesserung wird entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze, anschließend an die Böschungskante zur L 307 ein maximal 1,00 m hoher Erdwall festgesetzt, der mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Hiermit wird zum einen eine optische und tatsächliche Abschirmung geschaffen, die sich in die vorhandene Topografie einfügt und zum anderen eine sinnvolle Ergänzung der bepflanzten Böschung zur Straße geschaffen, die durch die Radwegbaumaßnahmen an der L 307 reduziert werden muss. Der Schallpegel an der ersten Gebäudereihe im Gebiet reduziert sich dadurch je nach Lage der Gebäude um bis zu 2,9 dB/A.

Ebenfalls geprüft, auch wenn hier keine Neubaumaßnahmen vorgesehen sind, wurde die Situation für die der Dorfstraße zugewandten Teilgebiete 19 bis 21. Auch hier wurde sowohl für das WA-Gebiet als auch für die Mischgebiete festgestellt, dass die maßgebenden Werte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

5.6 **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird für den Fahrzeugverkehr über die ehemalige Zufahrt zum Karstadt-Grundstück aus erschlossen, die unmittelbar an die L 307 (Schönhorster Weg) anbindet. Dieser Knotenpunkt soll im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgebaut werden, um eine Geschwindigkeitsreduzierung der aus Richtung Preetz in den Ort einfahrenden Fahrzeuge zu erreichen. Zu diesem Zweck wird die vorhandene Querungshilfe verbreitert und so eine stärkere Verschwenkung der Straße als bisher erzielt. Hierdurch entsteht ein geringfügiger Eingriff in private Grundstücksflächen, der noch mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen ist.

In straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht sind beim Umbau des Knotenpunktes folgende Regelungen und Hinweise zu beachten.

Bei der Anbindung von Erschließungsstraßen an das klassifizierte Straßennetz sind die Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Einmündung bzw. des Knotenpunktes durch ausreichende Fahrbahnbreiten, Sichtfelder etc. zu gewährleisten. Die Leistungsfähigkeit ist gemäß dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2001) nachzuweisen.

Die Kosten der neuen Einmündung und der daraus resultierenden baulichen Veränderungen an der Landesstraße 307 hat gemäß § 35, Abs. 1 StrWG der Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden öffentlichen Straße zu tragen. Entstehen Mehrkosten durch einen höheren Unterhaltungsaufwand an der L 307, so sind diese Kosten gemäß § 36 Abs. 4 StrWG dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr zu erstatten bzw. abzulösen. Es ist eine Ablösevereinbarung zu schließen.

Wasser, geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächewasser, darf nicht auf Straßengebiet der L 307 geleitet werden. Für die Einleitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

An der Einmündung von Erschließungsstraßen sind Sichtflächen gemäß RAS-K-1 (Ausgabe 1988) Ziff. 3.4.3. (Anfahrtsicht) auszuweisen. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. In ihnen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

Die technische Ausbildung und der Bau des Radweges, der Einmündung der Erschließungsstraße sowie der Umbau des Knotenpunktes darf nur im Einvernehmen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Rendsburg, erfolgen. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten sind dem LBV-SH RE-Entwürfe in dreifacher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen.

Die gegebenen Hinweise sind soweit sie die Bauleitplanung berühren, bei der Planung beachtet worden.

Wenige Meter hinter dem Einmündungsbereich zur L 307 schließt derzeit die Straße „Himmelreich“ an diesen an. Da in Zukunft größere Verkehrsmengen zu erwarten sind als bisher und um diesen Knotenpunkt zu entzerren, ist vorgesehen, den Einmündungsbereich in die Straße „Himmelreich“ vom Kreuzungsbereich mit der L 307 um ca. 30,0 m abzusetzen.

Die so südlich des Knotenpunktes entstehende Fläche, die sich aus privaten Grundstücksflächen und der derzeitigen Straßenfläche der Straße „Himmelreich“ zusammensetzt, kann mit einem Einzelhaus nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen bebaut werden.

Die Straße „Himmelreich“ wird in ihrem weiteren Verlauf in ihrer Straßenbreite von 6,0 m Breite auf ausreichende 5,50 m reduziert. Zu den neu zu bebauenden Grundstücken hin wird ein 2,50 m breiter kombinierter Grün- und Parkstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Im Übrigen bleibt die Straße unverändert.

Die Planstraße A ist im Einmündungsbereich und in ihrem weiteren Verlauf bis zur Planstraße F im Trennsystem mit einer für den Begegnungsfall LKW/LKW ausreichenden Straßenprofilbreite von 5,50 m ausgestattet. Im Einmündungsbereich ist zur Betonung der Zufahrt ein beidseitiger 1,50 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen, der jeweils von einem 1,50 m breiten Fußweg begleitet wird. Im weiteren Verlauf der geplanten Straße wird nur noch einseitig ein auf 2,00 m verbreiteter Grünstreifen vorgesehen. Die im Kurvenbereich nordöstlich des Kinderspielplatzes festgesetzte Grünfläche dient der Erschließung der angrenzenden Grünfläche sowie der Option zu einem späteren Zeitpunkt die nördlich angrenzende Fläche verkehrlich zu erschließen.

Die Planstraße B als Hauptringerschließung erhält eine Straßenprofilbreite von 5,00 m, die für den Begegnungsfall PKW/LKW ausreichend ist. Die Straße soll mit einer begleitenden Pflasterung, die als Fußgängerbereich dient, optisch auf 4,00 m verjüngt werden. Straßenbegleitend ist ein kombinierter Grün- und Parkstreifen von 2,00 m Breite und ein 2,00 m breiter Fußweg vorgesehen.

Die Planstraßen C und D sind als verkehrsberuhigter Bereich mit 5,00 m Breite vorgesehen, um hier die in Senkrechtaufstellung vorgesehenen 6,0 m tiefen Parkplätze anfahren zu können. Am Ende der Planstraßen ist jeweils ein Wendeplatz mit 12,0 m Durchmesser vorgesehen, der PKW das Wenden ermöglicht. Die Durchfahrtsmöglichkeit durch die Planstraße E soll ausschließlich den Anliegern sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (Müll) vorbehalten sein.

Die Planstraßen E und F sind ebenso wie die Wege A bis C mit 4,00 m Breite vorgesehen, die für den Begegnungsfall PKW/PKW und für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ausreichend bemessen ist. Am Ende der Planstraße F ist ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 22,0 m vorgesehen, der für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist.

In die Planzeichnung sind die erforderlichen Sichtdreiecke mit den entsprechenden Sichtlängen eingetragen. Diese betragen auf Grund der gefahrenen Geschwindigkeit 60,0 m an der L 307 und 30,0 m im Inneren des Plangebietes. Da sich die Sichtfelder ausschließlich auf öffentlichen Flächen befinden, wird auf eine Festsetzung zugunsten deren Freihaltung verzichtet.

Zur fußläufigen Vernetzung und Anbindung des Gebietes mit angrenzenden Verkehrswegen sind Fußwege vorgesehen, die die Planstraße F mit der Straße „Himmelreich“ (Weg A), die Planstraße A mit der Planstraße D (Weg C) und die Planstraße C mit dem Schönhorster Weg (Weg B) verbinden. Insbesondere der Weg B stellt eine wichtige fußläufige Anbindung des Gebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde dar. Der Weg wird, um die bestehende Höhendifferenz zu überwinden, sowohl als Treppe wie auch als Rampe ausgebildet. Auf Grund der Gefällesituation kann die Rampe jedoch nicht behindertengerecht ausgeführt werden.

Im rückwärtigen Bereich des Teilgebietes 8 ist ein Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass auch die künftigen Nutzer der Mittelreihenhäuser Gartenabfälle über einen 1,50 m breiten Fußweg abtransportieren können.

Im Plangebiet sind insgesamt 43 öffentliche Parkplätze für ca. 91 Wohneinheiten vorgesehen, die den einzelnen Bereichen zugeordnet sind. Die relativ hohe Anzahl öffentlicher Parkplätze soll sicherstellen, dass der Straßenraum nicht durch den ruhenden Verkehr belastet wird. In den Grünstreifen der Planstraße B und der Straße „Himmelreich“ sind bei Bedarf weitere Flächen für Parkstände optional vorhanden.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen herzustellen. Lediglich für das Teilgebiet 8 sind zugeordnet insgesamt 10 Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen, die bei einer Bebauung des Teilgebietes mit Reihenhäusern genutzt werden können.

Als begleitende Maßnahme zur Erschließung des Gebietes ist die Verbreiterung des Fußweges entlang der östlichen Seite der L 307 und der Dorfstraße und die Ausbildung eines kombinierten, 2,50 m breiten Fuß- und Radweges vorgesehen. Hierzu wird in die östlich der L 307 verlaufende Böschungskante eingegriffen. Hierbei handelt es sich um Flächen, die zum öffentlichen Verkehrsraum der L 307 gehören. Um den Fuß- und Radweg auch entlang der Dorfstraße auf die erforderliche Breite verbreitern zu können, ist der Zukauf von privaten Grundstücksflächen erforderlich. Dies wird mit dem vorliegenden B-Plan vorbereitet. Sollte der Zukauf nicht möglich sein, wird der Fuß- und Radweg zunächst mit der dann entstehenden Engstelle umgesetzt. Bei der Maßnahme handelt es sich um den Lückenschluss der Radwegeverbindung zwischen Preetz und Klein Flintbek bzw. Meimersdorf, die aus diesem Grunde mit öffentlichen Mitteln gefördert wird.

5.7 **Technische Infrastruktur**

Die vorhandene Bebauung an der Dorfstraße und an der Straße „Himmelreich“ sind über diese an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Im übrigen Plangebiet müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden. Diese können an die in den angrenzenden Straßen bzw. auf dem Grundstück selbst vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Die genaue Lage und Dimensionierung der Leitungen wird soweit erforderlich im weiteren Planverfahren in die Begründung aufgenommen.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem im Freigefälle. Die neu zu verlegenden Schmutz- und Regenwasserkanäle werden an die in der Straße „Himmelreich“ und im nördlichen Randbereich des Plangebietes verlaufenden Leitungen angeschlossen.

Für Starkregenereignisse ist an der westlichen Plangebietsgrenze ein ca. 600 m² großes Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen, das über den in der umgebenden Grünfläche vorgesehenen Weg unterhalten werden kann. Da vorbeiführende Gewässer (Flintbek) in diese Rückhaltung mit einbezogen.

Bei der Planung der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserableitung sind folgende Hinweise und Regelungen zu berücksichtigen:

Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis (Az.: 66.217.31.30.053.11) vom 01.12.1995 der Karstadt AG zur Ableitung des Oberflächenwassers in das verrohrte Gewässer Flintbek wird mit dem Rückbau der Gewerbeflächen aufgehoben. Der Vollzug des Rückbaus ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem geplanten Regenrückhaltebecken in den Flintbek ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 WHG zu beantragen. Der Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken ist auf mindestens 5 l/s ha zu drosseln.

Für den Anschluss eines Teilgebietes an das Einzugsgebiet der Einleitstelle Nr. 1 der Gemeinde Flintbek bedarf es eines Antrags auf Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis 66.217.31.30.063.15 der Gemeinde Flintbek.

Die im Bescheid vom 01.08.1997 geforderte Reduzierung der Einleitmenge an der Einleitstelle 1 auf 9 l/s ist bisher nicht umgesetzt worden und wird weiterhin gefordert.

Im Zuge der Beantragung der beiden wasserrechtlichen Erlaubnisse ist nachzuweisen, dass eine hydraulische Überlastung des verrohrten Gewässerabschnittes sowie des angrenzenden Unterlaufes der Flintbek nicht gegeben ist. Die Errichtung eines Drosselbauwerkes in der verrohrten Flintbek ist nicht genehmigungsfähig, da gem. Nebenbestimmung 11 der wasserrechtlichen Genehmigung 66.401.30.30.053.9 vom 13.02.1996 die Flintbek als Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan Nr. 30 durch die Gemeinde zu entrohren ist (siehe auch 3.4 „Naturschutzfachlicher Beitrag“).

Auf Grundlage des § 18 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der §§ 31 und 34 Landeswassergesetz (LWG) gelten für die Errichtung und den Betrieb von Abwasseranlagen die jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik und die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ vom 25. November 1992 und 15. April 2002.

Für die Regenwasserbehandlungsanlagen ist eine Genehmigung nach § 35 Abs. 1 LWG und für die Regen- und Schmutzwasserkanalisation eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 34 und 109 Abs. 1 LWG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (s. Vfg. V. 13.04.2000).

Bezüglich der Wasserhaltung im Plangebiet sind generell folgende Hinweise und Regelungen zu beachten:

Das Merkblatt der unteren Wasserbehörde vom November 2002 für wasserrechtliche Erlaubnisse nach § 7 WHG und Genehmigungen nach § 35 Abs. 1 LWG für Erschließungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Merkblattes M 2 ist zu beachten.

Die Erschließler bzw. Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch Bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Kiel AG. Auch hier kann an bereits in den angrenzenden Straßen vorhandene Leitungen angeschlossen werden.

Der Anschluss Telekommunikation kann an das Netz der Deutschen Telekom erfolgen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten des zu verlegenden Trinkwassernetzes sichergestellt. Darüber hinaus kann im Bedarfsfall Löschwasser aus der am Plangebiet vorbeiführenden Flintbek entnommen werden.

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes, zu Versorgungsarten und zu Versorgungsträgern sowie zur Löschwasserversorgung werden ggf. im weiteren Planverfahren aufgenommen.

6. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sowie Hinweise**

Soweit erforderlich, werden bodenordnende Maßnahmen privatrechtlich oder durch die Gemeinde Flintbek durchgeführt.

Es existiert ein bekannter Altlastenstandort im Bereich der ehemaligen firmeneigenen Tankstelle im Einfahrtsbereich auf das Grundstück. Die vorhandenen Tankanlagen wurden jedoch ebenso wie verunreinigter Boden fachgerecht entsorgt. Es ist zu vermuten, dass beim vorgesehenen Abbruch des bestehenden Lagerhauses weitere Altlastenstandorte bekannt werden. Diese werden ggf. fachgerecht saniert ebenso wie der Abbruch des Gebäudes durch eine zugelassene Fachfirma fachgerecht durchgeführt werden wird. Hierbei ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass die zu erwartenden Belastungen für die Anlieger auf ein notwendiges Minimum begrenzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet angrenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. 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. Verantwortlich sind hier gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Flintbek, den

.....

Der Bürgermeister