

Begründung

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

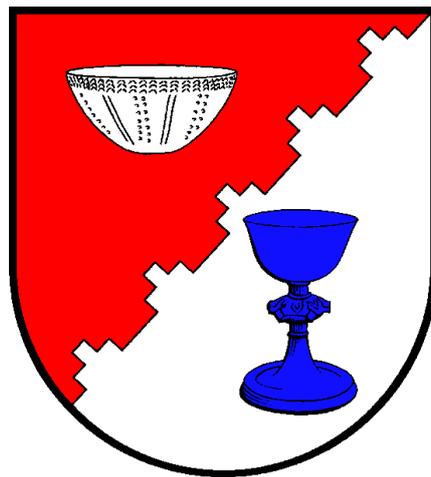
-„Am Hünengrab“-

Gemeinde Bovenau Kreis Rendsburg-Eckernförde

Entwurf zur Beratung und Beschlussfassung

Vorlage Bau- Ordnungs- und Kanalisationsausschuss am 05.11.2020

Vorlage Gemeindevertretung am 26.11.2020



Gemeinde Bovenau
Bürgermeister Daniel Ambrock



Projektverantwortlich:

Koordinator:	Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Marianne Sommer, Stefanie Busch
Bauzeichner:	Serena Schulz

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung	4
1.2 Wahl des Planaufstellungsverfahrens	4
1.3 Größe und Abgrenzung des Planänderungsgebietes	5
1.4 Bebauung und Nutzung im Bestand	6
1.5 Verkehrssituation und technische Infrastruktur.....	7
1.6 Altlasten und altlastverdächtige Flächen.....	7
1.7 Belange des Naturschutzes	8
2. Planerische Vorgaben	8
2.1 Landesentwicklungsplan 2010	8
2.2 Regionalplan	8
2.3 Flächennutzungsplan.....	9
3. Inhalte der Planung	9
3.1 Festsetzungen	10
3.2 Altlasten und Bodenschutz.....	11
3.3 Belange von Natur und Landschaft.....	11
3.4 Artenschutz.....	11
4. Ergänzende Informationen	12
4.1 Nachrichtliche Darstellung des Ursprungsplanes.....	12
4.2 Nachrichtliche Darstellung der 1. Änderung.....	12
4.3 Nachrichtliche Darstellung der 2. Änderung.....	13

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bovenau hat in ihrer Sitzung am 24.06.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hünengrab“ beschlossen. Die Eigentümer der Flurstücke 186, 170 und $\frac{3}{4}$, Flur 8, Gemarkung Bovenau-Wakendorf haben einen entsprechenden Antrag an die Gemeinde gestellt. Die Gemeindevertretung hat den Antrag geprüft und entschieden, den Bebauungsplan Nr. 5 zu ändern. Der Gemeinde entstehen mit Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die Grundeigentümerin der Flurstücke 186 und 170 möchte im Rahmen einer Lückenbebauung ein eingeschossiges Einfamilienhaus auf dem Flurstück 170 errichten. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 5 sieht für diesen Teil des Grundstücks kein Baurecht vor. Die Eigentümerin des Flurstück $\frac{3}{4}$ (Rendsburger Straße 32) hat sich dem Antrag angeschlossen. Auf dem Grundstück Rendsburger Straße 32 soll ergänzend zum Bestandsgebäude, im vorderen Bereich Baurecht für ein Einfamilienhaus geschaffen werden. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 5 sieht hier keine Zulässigkeit vor.

Die Gemeinde Bovenau hat zur Überprüfung ihrer städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Innenbereich sowie angrenzenden Außenbereichsflächen 2017 ein städtebauliches Entwicklungskonzept aufgestellt. In der Umsetzung hat die Gemeindevertretung am 24.06.2020 eine Grundsatzentscheidung zur Förderung der Innenentwicklung und Nachverdichtung gefasst. In diesem Zusammenhang ist als ein erster Schritt die in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu sehen.

Planerisches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung von Baurecht für eine angemessene Wohnbebauung zur Nachverdichtung der Ortslage nördlich der Rendsburger Straße am Ortsausgang Richtung Ostenfeld.

Es ist vorgesehen, Baurecht für Einzel- oder Doppelhäuser zu schaffen. Das geänderte Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Die nördlich und östlich angrenzende Bebauung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes wird größtenteils als Mischgebiet (MI) nach § 6 der BauNVO ausgewiesen. Aus heutiger Sicht wird festgestellt, dass eine damals angestrebte Mischnutzung bis zum heutigen Tage nicht umgesetzt wurde und eine Wohnbebauung dieses Gebiet durchweg bestimmt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bovenau ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Gemeinde Bovenau entstehen keine Planungskosten. Regelungen zur Planungskostenübernahme und finanziellen Absicherung der Gemeinde erfolgten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit den Antragstellern.

1.2 Wahl des Planaufstellungsverfahrens

Das Plangebiet liegt innerörtlich und zentrumsnah. Die Planungsziele der Gemeinde betreffen mit der beabsichtigten Planaufstellung „Maßnahmen der Innenentwicklung

und Nachverdichtung“ gemäß § 13 a (1) Satz 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Danach kann die Planänderung unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgestellt werden. Die nach § 13 a (1) Satz 2 und Satz 5 BauGB aufgeführten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter. Erhaltungs- und Schutzziele eines Natura-2000-Gebietes sind nicht betroffen.
- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen.

1.3 Größe und Abgrenzung des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet umfasst die Flurstücke 186, 170 und 3/4, Flur 8, Gemarkung Bovenau-Wakendorf, in einer Gesamtgröße von ca. 1.900 qm. Der Änderungsbereich liegt

- nördlich der Rendsburger Straße,
- östlich und westlich des Verbindungsweges ‚Alter Kirchweg‘ und
- süd-westlich der Ahornallee

Der Verbindungsweg „Alter Kirchweg“ mit der Flurstücksnummer 187 wird teilweise in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen, da über diesen Weg die Erschließung erfolgt. Das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bovenau bleibt bestehen.

Der Plangeltungsbereich für die 3. Änderung umfasst:

- Grünflächen 72,50 qm (östliche Begrenzung)
- Wohnbauflächen 512 qm (Flurstück 170) und 1362 qm (Flurstück $\frac{3}{4}$)(einschließlich Bestand) und
- Wegeflächen (im Bestand) von ca. 200 qm (Verbindungsweg Flurstück 187)

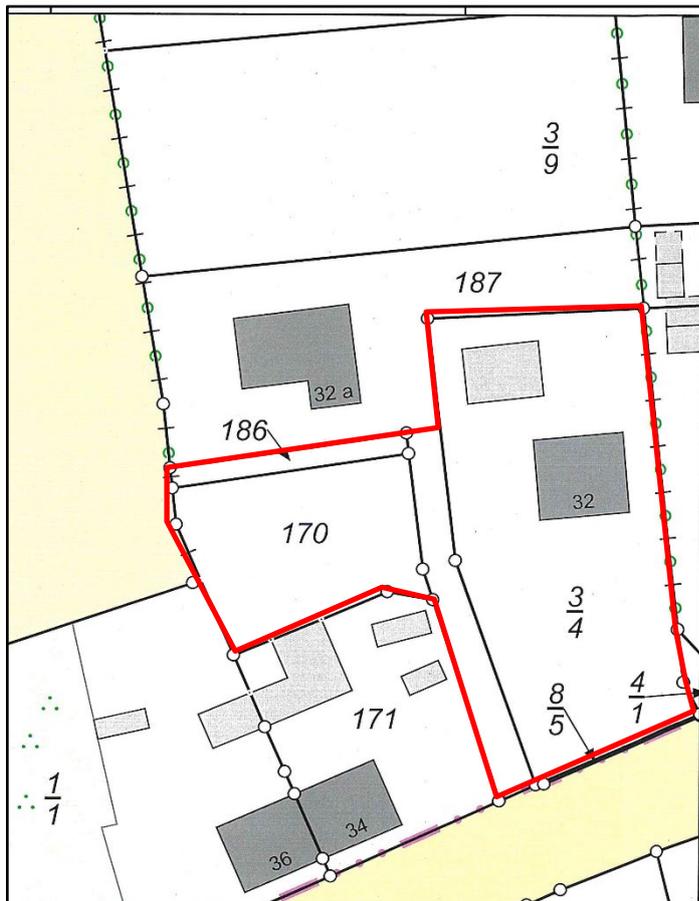


Abb. 1: Lage des Plangebietes der 3. Änderung der Liegenschaftsauszug ist genordet.

1.4 Bebauung und Nutzung im Bestand

Die Grundstücke sind baulich genutzt. Auf dem Flurstück 170 sind Nebengebäude errichtet, die restliche Fläche besteht aus gärtnerisch gepflegtem Rasen. Östlich wird das Grundstück durch einen dort führenden Knick begrenzt. Dieser ist bereits im Ursprungsplan mit Erhaltungsgebot belegt und wird nachrichtlich übernommen (Knick als eingetragenes, geschütztes Biotop). Nördlich wird das Flurstück derzeit durch einen Schnitthecke begrenzt. Diese Schnitthecke wird neu angelegt werden müssen, da das Flurstück 170 in nördlicher Richtung um das Flurstück 186 erweitert wurde.

Das Flurstück $\frac{3}{4}$ ist im rückwärtigen Bereich baulich genutzt. Es steht dort ein einzelnes Wohnhaus mit Nebengebäuden. Ergänzend für eine bauliche Verdichtung wird der vordere Grundstücksteil genutzt werden, dieser ist derzeit als Gartenfläche ausgebildet.

Durch die Überplanung respektive geplante bauliche Verdichtung sind keine größeren Gehölze betroffen.



Abb.2: Luftbildausschnitt

1.5 Verkehrssituation und technische Infrastruktur

Die **äußere Erschließung** erfolgt über die Rendsburger Straße und ist vorhanden. Die **innere Erschließung** ist durch den Verbindungsweg „Alter Kirchweg“ vorhanden und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde belegt.

Technische Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur wie Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation, Gasversorgung – ist in der Rendsburger Straße als auch im Verbindungsweg zur Erschließung der Hinterlieger vorhanden. vorhanden.

Schmutzwasser:

Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation im Verbindungsweg kann erfolgen.

Niederschlagswasser:

Ein Niederschlagswasserkanal ist sowohl in der Rendsburger Straße als auch im Verbindungsweg vorhanden. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über die Einleitung in das öffentliche Netz. Ein Baugrundgutachten zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde erstellt. Eine Versickerung vor Ort ist nur bedingt möglich. Das anfallende Niederschlagswasser muss über die vorhandene öffentliche Niederschlagswasserentsorgung erfolgen.

1.6 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Altlasten oder altlastverdächtige Bereiche sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

1.7 Belange des Naturschutzes

Das Plangenbiet liegt im Innenbereich der Gemeinde. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten in Fällen nach § 13 a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (bei Nachverdichtungsflächen unter 20.000 qm) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des nach § 1a(3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und Bilanzierung entfallen.

Das Planänderungsgebiet grenzt östlich an einen dort verlaufenden Grenzknick an. Der Knick ist im Ursprungsplan mit Erhaltungsgebot belegt. Der Abstand nach Knickschutzverordnung (Durchführungserlass), Kapitel 4 ist gewahrt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da in die Knicksubstanz nicht eingegriffen wird und der Mindestabstand gewahrt bleibt.

2. Planerische Vorgaben

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

2.1 Landesentwicklungsplan 2010

Nach wirksamem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) zählt die Gemeinde Bovenau zu den Gemeinden im „ländlichen Raum“ mit regionaler Überlagerung als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“. Für Gemeinden wie Bovenau, für die keine Entwicklungsschwerpunkte vorgegeben sind, wird eine Wohnbauentwicklung von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand 2020 (zurückgesetzt) eingeräumt. Nach dem erstellten städtebaulichen Entwicklungskonzept ergibt sich für die Gemeinde Bovenau bis zum Jahre 2030 ein Defizit. Die Gemeinde hat sich u.a. deshalb für die Förderung der Innenentwicklung entschieden.

Der Landesentwicklungsplan wird derzeit fortgeschrieben. Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2018) soll bereits berücksichtigt werden. Für die Gemeinde Bovenau ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem wirksamen LEP 2010.

2.2 Regionalplan

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist.

Nach Regionalplan sind für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen beachtlich:

- Im Gemeindegebiet ist nördlich des Eiderkanals ein Eignungsgebiet für Windenergienutzung ausgewiesen.
- Das Gemeindegebiet südlich der Autobahn A 210 und nördlich des alten Eiderkanals ist als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ ausgewiesen.
- Für die wohnbauliche Entwicklung wird auf das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde verwiesen, das die Vorgaben der überörtlichen Planungen beachtet.

2.3 Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 entwickelt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Eine damals angestrebte Mischnutzung wurde bis zum heutigen Tage nicht umgesetzt. Bestimmend für das gesamte Gebiet ist die Nutzung „Wohnen“. Die Sichtung der Planunterlagen aus dem Jahr 2001 lässt erkennen, dass mit der MI-Ausweisung aus damaliger Perspektive das Ziel verfolgt wurde, dass diese „(...) Regelung ergänzende Bebauungsmöglichkeiten im Rückraum privater Einzelgrundstücke dienen sollte.“ Aus heutiger Sicht entspricht die Ausweisung eines Mischgebietes mit tatsächlich nur umgesetzter Wohnbebauung ohne die Unterbringung von Gewerbebetrieben dem Gebietscharakter einer Wohnbaufläche (W).

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf dem Wege der Berichtigung nach gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB. Die Gemeinde beabsichtigt die Berichtigung im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

3. Inhalte der Planung

Der Plangeltungsbereich umfasst zwei Grundstücke, die eine Nachverdichtung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 zulassen. Die Grundstücke sind erschlossen. Die Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Regenwasserableitung erfolgt über jeweilige Anschlüsse an das öffentliche Netz. Die entsprechenden Anschlüsse sind sowohl in der Rendsburger Straße als auch im Verbindungsweg „Alter Kirchweg“ vorhanden.

Die Gemeinde beabsichtigt, auf den Grundstücken Einzelhäuser oder Doppelhäuser zuzulassen. Insgesamt sind zwei Wohneinheiten vorgesehen. Die jeweiligen noch nicht baulich genutzten Teilflächen der Grundstücke umfassen jeweils ca. 600 qm (dieses betrifft das Flurstück 170 mit der hinzugenommenen Fläche, das neue Flurstück 186) und den straßenseitigen Teil des Flurstücks $\frac{3}{4}$. Über eine mögliche Nachverdichtung weiterer, am nördlichen Straßenverlauf der Rendsburger Straße gelegenen Grundstücke könnte unter Umständen im Rahmen einer 4. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Am Hünengrab“ oder zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Die Gemeinde möchte hierzu vorab die jeweiligen Grundstückseigentümer beteiligen und befragen.

Grundsätze der Ausgestaltung und der Dichte sowie der Höhe der neuen baulichen Anlagen orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsplanes und greifen diese soweit für das Ortsbild von Bedeutung auf. Damit wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in die umgebende Bebauung und Nutzung einfügen wird.

3.1 Festsetzungen

Dieses wird durch folgende Festsetzungen sichergestellt, die in der Planzeichnung im Text (Teil B) ausformuliert sind:

Die Grundnutzung ist „**Allgemeines Wohnen**“ (**WA**) nach **§ 4 BauNVO**. Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen. Hierzu erfolgt in Text (Teil B) die Festsetzung, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Bebauung hat **eingeschossig** zu erfolgen, **Dachneigungen** zwischen 25° und 45° sind zugelassen. Die jeweiligen **Höhen der Gebäude (GH)** (maximale Firsthöhen) sind, angelehnt an die Bestandsgebäude und Festsetzungen des Ursprungsplanes der Umgebung, auf **maximale 8,50 m DHHN Höhe**, Bezugshöhen sind die für die jeweiligen Grundstücksteile ermittelten und in der Planzeichnung ausgewiesenen DHHN-Höhen.

Es sind zwar Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Vorgesehen ist die Errichtung von Einzelhäusern. Die Gemeinde will hier jedoch eine Entwicklung zulassen.

Als Maß der baulichen Dichte wird in Orientierung an den Bestandsplan eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25** festgesetzt. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die als **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** festgesetzte Fläche (GFL) ist mit Rechten zugunsten der jeweiligen Hinterlieger, der Versorgungsträger und der Gemeinde belastet. Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) dient der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile und der Sicherung der Zuwegung zum Regenwasserrückhaltebecken für die Gemeinde. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind ergänzend zu den Ausweisungen im Bebauungsplan grundbuchlich zu sichern.

Maßnahmen zur **Sicherung des Ortsbildes**:

Als Maßnahmen zur Sicherung des Ortsbildes werden für die Gestaltung der Dächer und die Gestaltung der Einfriedungen die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan wie folgt übernommen:

Für die **Gestaltung der Dächer** im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, dass für die Hauptbaukörper nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 45° zugelassen sind. An Materialien zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zugelassen. Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sowie für Wintergärten und Loggien sind andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

Für die Gestaltung der Einfriedungen sind die Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bovenau belegten Zuwegung mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen. Bei Einfriedungen müssen Zäune an der Hecke dem Grundstück zugewandt liegen.

3.2 Altlasten und Bodenschutz

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

Für den Bodenschutz wird auf die Beachtung der Bodenschutzrichtlinie und der Vorschriften zum Umgang mit Mutterboden wie folgt hingewiesen:

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. §§ 2 und 6) einzuhalten.

3.3 Belange von Natur und Landschaft

Das Planänderungsgebiet grenzt östlich an einen dort verlaufenden Grenzknick an. Der Knick ist im Ursprungsplan mit Erhaltungsgebot belegt. Der Abstand nach Knickschutzverordnung (Durchführungserlass), Kapitel 4 ist gewahrt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da in die Knicksubstanz nicht eingegriffen wird und der Mindestabstand gewahrt bleibt.

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten in Fällen nach § 13 a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (bei Nachverdichtungsflächen unter 20.000 qm) geplante Eingriffe als vor Planänderung erfolgt. Festsetzungen zum Ausgleich entfallen.

3.4 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange bestimmen sich nach § 18 (2) BNatSchG i.V. mit § 44 (5) BNatSchG. Verbotstatbestände sind zu prüfen. Die Vorschriften des Artenschutzes sind im Zuge dieser Bebauungsplanänderung unbeachtlich. Es besteht keine artenschutzrechtliche beachtliche Relevanz.

Gemeinde Bovenau, den

.....
(Bürgermeister Ambrock)

