



BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE DÄNISCHENHAGEN, KRS. RD.-ECK. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 A, IM ORTSTEIL SCHARNHAGEN

FÜR DAS GEBIET: DER EHEMALIGEN HOFSTELLE ‚KOCH‘ (FLURSTÜCKE 40/2 U. 3/22 TEILW.), ÖSTLICH DER STRASSE KRUMMHÖCKER UND SÜDLICH DER DÖRPSTRAAT

BEARBEITUNG : 02.07.2002

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29

E – MAIL :

ARCHITEKTEN @ SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : 13.11.2002 (gem. Satzungsbeschuß)

STAND DER PLANUNG: ■ § 3(1) BauGB ■ § 4 BauGB ■ § 3(2) BauGB ■ § 1(6) BauGB □ § 3(3) BauGB ■ § 10 BauGB

Allgemein

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den Bereich der ehemaligen Hofstelle Koch (Flurstücke 40/2 und 3/22) östlich der Straße Krummhöcker und südlich der Dörpstraat“ erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.03.2002.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) v. 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001, BGBl. I S. 3762 sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 10.01.2000 und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993.

2. Lage ,Größe, und vorhandene Nutzung des gesamten Geltungsbereiches - B-Plan Nr. 18 A (Flurstücke 40/2 u. 3/22 teilw.) und B-Plan Nr. 18 B (Flurstück 3/22 teilw.), s. hierzu Pkt. 4.

Der Geltungsbereich der des Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich nördlich des Ortsbereiches Dänischenhagen im Ortsteil Scharnhagen, im Eckbereich der Straße ‚Dörpstraat‘ und ‚Krummhöcker‘ und ist ca. 10.000 m² groß. Es handelt sich hierbei um eine aufgegeben Hofstelle mit Gewerbebetrieb (Bauunternehmen) (B-Plan Nr. 18 A) im Innenbereich und ein Einzelhaus (B-Plan Nr. 18 B) im Außenbereich.

3. Übergeordnete Planungen, vorbereitenden Bauleitplanung, Landschaftsplan

3.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Gemäß Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 befindet sich die Gemeinde Dänischenhagen im regionalen Planungsraum III, und zwar in der dort festgelegten Raumkategorie der siedlungsstrukturellen Ordnungsräume (Verdichtungsräume und ihre Randgebiete). Ord nende Strukturelemente für die räumliche Nutzung sind in den Ordnungsräumen insbesondere zentrale Orte und Siedlungsachsen für die Siedlungsentwicklung sowie regionale Grünzüge zur nachhaltigen Sicherung der Freiräume mit ihren vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt und die wohnortnahe Erholung (Ziff. 4.2.3 LROP). Die im Landesraumordnungsplan 1998 formulierten Grundsätze und Ziele werden in die einzelnen Regionalpläne übernommen.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N., Fortschreibung 2000, ist Dänischenhagen Siedlungsschwerpunkt auf der regionalen Siedlungsachse ‚Zentraler Bereich Kiel-Westufer – Altenholz-Dänischenhagen. Im Ordnungsraum Kiel soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen auf den Siedlungsachsen vollziehen (Ziff. 6.3.1 v.g. Regionalplan). Die gewerbliche Entwicklung auf der Achse Kiel-Dänischenhagen soll sich insbesondere im interkommunalen Gewerbegebiet von Altenholz, Dänischenhagen und Kiel stattfinden. Die wohnbauliche Entwicklung konzentriert sich vor allem auf den Stadtrandkern I. Ordnung Altenholz , wobei die Entwicklung des äußeren Achsen-

schwerpunktes Dänischenhagen an die Lösung der sich abzeichnenden Verkehrsprobleme gebunden ist (vgl. Ziff. 6.3.3 Regionalplan).

Entsprechend dem Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden des Regionalplanes III (Ziff. 6.5 Regionalplan) gehört die Gemeinde Dänischenhagen zum Nahbereich Kiel, in dem neben den Wohnvororten Kronshagen, Molfsee und Mönkeberg, unter anderen insbesondere auch der Gemeinde Dänischenhagen die Funktion als Wohnstandort mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zugewiesen wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dänischenhagen, genehmigt durch Erlaß des Herrn Innenminister des Landes S-H vom 10.11.1971, Az. IV 81b-812/2-S.8.3, ist der gesamte Ortsteil Scharnhagen, und somit auch der nördliche Bebauungsplanbereich als Dorfgebiet (MD) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO dargestellt; der südliche Planbereich (mit dem Einzelhaus) ist Außenbereich.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Diesbezüglich wird parallel zu dieser Planung die 8. Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt.

3.3 Landschaftsplan

In dem Landschaftsplan, der am 14.02.1997 festgestellt wurde, sind keine Aussagen enthalten, die dem Vorhaben entgegenstehen, mit Ausnahme des v.g. südlichen, sich im Außenbereich befindlichen Teiles.

4. Anlaß und Aufgabe sowie Erfordernis der Planung

Anlaß dieser Bebauungsplanung ist die Aufgabe der ehemaligen Hofstelle und die bereits erfolgte Verlagerung des zuletzt dort ansässigen Gewerbebetriebes in eine andere Gemeinde. Die Gebäude der ehemaligen Hofstelle sowie die des Gewerbebetriebes sollen entfernt und die Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das vorhandene Einzelhaus im südlichen Planbereich bleibt erhalten.

Entsprechend § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; diese sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln unter Einbeziehung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1a BauGB.

Das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den vorgenannten Bereich besteht darin, durch Ortssatzung die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Da der südliche Teil des Geltungsbereiches unter die Beurteilung nach § 35 BauGB - die Zulässigkeit von Vorhaben im

Außenbereich – fallen würde, der nördliche Teil jedoch nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – beurteilt werden müsste, hat die Gemeinde aus Rechtssicherheitsgründen beschlossen, einen Bebauungsplan für den gesamten Bereich aufzustellen.

Um für den nördlichen Bereich zügig Baurecht zu schaffen, wurde der Planbereich in zwei Teile B-Plan Nr. 18 A (nördlicher Bereich) und B-Plan Nr. 18 B (südlicher Bereich) aufgeteilt und in Verbindung damit wurde von der Gemeindevertretung beschlossen, für den gesamten Plangeltungsbereich (A und B) im Parallelverfahren nach § 8(3) BauGB eine Flächennutzungsplan-Änderung (8. F-Plan-Änderung) aufzustellen mit der Maßgabe, die Geltungsbereiche beider Teile als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB auszuweisen. Der § 8(3) BauGB besagt, dass „mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.“ Somit kann der B-Plan Nr. 18A nach Durchlaufen aller Verfahrensschritte als Satzung beschlossen werden.

Nachdem für die v.g. Flächennutzungsplan-Änderung das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB positiv beendet ist, erfüllt auch der B-Plan Nr. 18 B das Entwicklungsgebot nach § 8(2), Satz 1 BauGB - wonach Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind - und kann als Satzung beschlossen werden.

Die beiden autarken Bebauungspläne (B-Plan Nr. 18 A und B-Plan Nr. 18 B) werden erst in Rechtskraft gesetzt, wenn die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden ist.

Zweck der Planung ist es, die zukünftige Bebauung, die Erschließung und die naturschutzrechtlich relevanten Aspekte durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Dieser ist Grundlage für die bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Gegebenenfalls können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Geplante Nutzung und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 A

5. Lage und geplante Nutzung

Der B-Plan Nr. 18 A umfasst das Gelände der Hofstelle mit dem ehemaligen Gewerbebetrieb mit direkter Anbindung über die ehemalige Betriebszufahrt an die Dorfstrasse/ Krummhöcker; und ist ca. 0,44 ha groß. Es handelt sich um die geplanten Grundstücke 1, 2, 3, 4, und 5 u. die Planstrasse mit Wendeanlage, r = 11m. Das gemeindliche Planungsziel besteht darin, im Plangeltungsbereich entsprechend dem örtlichen Wohnbedarf und analog der nachbarschaftlichen vorhandenen Art der baulichen Nutzung, die vornehmlich aus Einzelhäusern besteht, eine allgemeine

Wohnnutzung (WA) gem. § 4 BauNVO in Form vom Einzelhäusern unter Berücksichtigung des § 1a BauGB planungsrechtlich zu sichern.

6. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Wesentliche positive Auswirkungen dieser Planung liegen in der Herausnahme und Verlagerung des die benachbarte Wohnnutzung erheblich störenden Gewerbebetriebes und dem damit verbundenen Wegfall der derzeitigen Beeinträchtigungen durch Lärm und LKW-Verkehr.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da zum einen der künftige PKW-Verkehr im Gegensatz zum LKW-Verkehr nicht ins Gewicht fällt, weiterhin die großflächigen Versiegelungen entfallen und zudem das Landschaftsbild durch die Bebauung auf relativ großen Grundstücken und die Eingrünung zur freien Landschaft verbessert wird.

7. Gebietssignifikanz, Entwurfsidee

Der Entwurf nimmt die ursprüngliche Nutzung (Hofstelle) dieses Areals gedanklich auf und sieht in Anlehnung an historische Hofstrukturen eine axiale Erschließung mit einer strassenbegleitenden Baumreihe mit stringenten und zudem ökologisch (solarenergetisch) ausgerichteten Gebäudefirstrichtungen rechtwinklig zur Straße (Nordnordost/ Südsüdwest -) vor. Am Ende der Planstraße befindet sich, mittig auf dieses zulaufend, das vorhandene Wohngebäude (außerhalb des B-Planes Nr. 18 A) und die davor liegende Wendeanlage.

8. Geplante Nutzung und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO und §§ 18, 19, 20, 22, 23 BauNVO)

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO)

Entsprechend der überwiegenden Nutzung der Umgebung und der dem gemeindlichen Planungsziel entsprechenden baulichen Nutzung wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Von der im Westen des Geltungsbereiches befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle gehen keine Emissionen aus, die der v.g. Nutzungsausweisung – WA – widersprechen, da dort z.Z. und auch zukünftig keine das Wohnen störende Viehhaltungen vorhanden bzw. geplant sind.

Laut Definition § 4(1) BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind (§ 4(2) BauNVO):

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

Nach § 4(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Den baulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für diesen Bereich folgend, soll zur Stärkung der Wohnnutzung eine umgebungstypische vorwiegend dem Wohnen dienende Bebauung realisiert werden.

Aus diesem Grunde werden alle v.g. nach § 4(3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1(6)1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da eine Ansiedlung v.g. Anlagen und Betriebe aufgrund des benötigten relativ großen Flächenbedarfes nicht dem Gebietscharakter entsprechen und zudem dem Planungsziel, der Wohnungsnachfrage mittels der Ausweisung dieses Bereiches als allgemeines Wohngebiet nachzukommen, entgegenstehen würde (s. TEXT Ziff. 1.).

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 18, 19, 20, 22, 23 BauNVO)

Entsprechend der das Ortsbild prägenden, überwiegenden baulichen Struktur in Scharnhagen ist folgendes für die geplante Bebauung festgesetzt worden:

- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Grundfläche von 150 m² als Höchstmass (§ 19 BauNVO)
- zulässige Gebäudehöhe von max. 8,00 m üb. Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
- max. 1 Vollgeschoss
- Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
- Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung zwischen 38° und 45°

Im Zusammenhang mit der v.g. Bebauungsstruktur sind auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelhaus nur zwei Wohneinheiten zulässig, wobei sich eine Wohneinheit der anderen unterordnen muß, d.h. dass die sog. 'Einliegerwohnung', die die Gemeinde ermöglichen möchte, nur eine Größe von maximal zweidrittel der Geschossfläche der Hauptwohnung aufweisen darf. Vorgenannte Reglementierung dient vor allem dazu, die vorhandenen und die für diese Baumaßnahmen geplanten infrastrukturellen Maßnahmen kalkulierbar zu halten und, um eine nicht gewünschte starke bauliche Verdichtung zu verhindern. Wird die Zahl der Wohneinheiten nicht reglementiert, kann es u.U. zu 'Engpässen' kommen: ein für die Erschließungsstraße zu hohes Verkehrsaufkommen sowie ein unkontrolliertes Abstellen von Fahrzeugen auf den Grundstücken bzw. im öffentlichen Raum durch fehlende Stellplätze und Parkplätze könnten die Folge einer solchen Fehlentwicklung sein.

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist geregelt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche von max. 150 m² innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die mittels Baugrenzen dargestellt ist. Das Maß orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft und sichert ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Grundstücksgröße. Auch die Festsetzung nur eines Vollgeschosses dient dem Zweck des Einfügens in die Nachbarschaftsbebauung.

Insgesamt werden im B-Plan Nr. 18 A erfahrungsgemäß voraussichtlich folgende Anzahl Wohneinheiten entstehen:

5 Einzelhäuser, davon		
- ca. 60 % mit 1 WE	=	3 WE
- ca. 40 % mit 1 WE u. 1 Einliegerwhg.	=	4 WE
insgesamt		7 WE

8.3 Gestalterische Festsetzungen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 92 LBO)

Die ortstypischen Dachformen berücksichtigend, sind für die geplante Bebauung nur Sattel-, und Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 38° - 45° bei einer maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m, bzw. 9,50 bei dem bestehenden Gebäude, gemessen über dem Bezugspunkt üb. NN der jeweiligen überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt des Daches, zulässig. Letztgenannte Festsetzung und die Festsetzung der Oberkante Erdgeschoßfußboden der einzelnen Gebäude mit max. 50 cm über der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Höhe üb. NN gewährleistet eine ortsverträgliche Höhenentwicklung der gesamten neuen Bebauung und trotz der durchaus gewollten Eigenständigkeit ein harmonisches Einfügen in das gesamte Landschaftsbild.

Beruhend auf der planerischen Absicht alte Hofstrukturen aufzunehmen sowie optimale solarenergetische Voraussetzungen zu schaffen, werden die Firstrichtungen stringent rechtwinklig zur Erschließungsstraße festgesetzt, und die Baugrenzen beidseitig der Planstraße parallel zu dieser gezogen. Eine straßenbegleitende Baumreihe und ein Baumtor an der Zufahrt zum Baugebiet vervollständigen diese „Hof-Anlage“.

Eine Reglementierung der Dachgauben ist notwendig um das Entstehen großflächig aufgerissener Dachflächen durch unmaßstäbliche Gauben und der damit verbundenen störenden ‚visuelle Unruhe‘, insbesondere auch im Gesamtanblick, zu verhindern. Durch Festsetzung nur gleicher Gaubenarten auf einem Gebäude sowie einer begrenzten Gaubenbreite und einem Mindestabstand vom Ortgang wird statt dessen eine charakteristische dörfliche Dachlandschaft mit maßstabsgerechten Gauben erzeugt (s. TEXT Ziff. 4.2).

Für die Fassadenflächen werden aufgrund der äußerst heterogenen Gestaltung der Fassaden in der Nachbarschaft keine Gestaltungsvorgaben gegeben.

9. Grünordnung (§ 1 a BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG und § 7 LNatSchG)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt etc. auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen stellen gem. § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar; es sind - entsprechend der Gesetzessystematik - folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

- Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
- Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichspflicht) bzw. zu ersetzen (Ersatzpflicht). Hierbei gilt zunächst die Pflicht zur 100%igen Kompensation

/...

- Bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den vom B-Plan verfolgten Zielen abzuwägen (Abwägungsgebot der Gemeinde).

Gemäß § 1a BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Entsprechend dem letzten Absatz ‚ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren‘.

Unter Bezugnahme auf vorstehend Zitiertes ist die Notwendigkeit für einen Grünordnungsplan nicht gegeben, da der größte Teil der Flächen, die in Anspruch genommen werden, bereits versiegelt ist .

Im Bebauungsplan werden jedoch dem Planungskonzept entsprechend folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

Zur Realisierung der Planung müssen 9 vorhandene Linden gefällt werden. Als Ersatz dafür werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entlang der Planstraße auf einer straßenbegleitenden und öffentlichen Grünfläche, unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, 10 hochstämmige standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume der Qualität 3 x v, STU 18-20 cm festgesetzt (s. TEXT Ziff. 6.1), die bei Abgang unbedingt ersetzt werden müssen, um den „Hof-Charakter“ und die Durchgrünung des Gebietes zu erhalten. Außerdem wird zum Schutz der Bäume festgesetzt, dass links und rechts von der Baumachse im Abstand von 1,50m keine Grundstückszufahrten zulässig sind und diese Baumscheiben gegen das Überfahren gesichert werden müssen. Zur ökologischen Verbesserung wird die Eingrünung der Randbereiche des Plangebietes mittels Festsetzung als ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)‘ (s. TEXT , Ziff. 6.2) vorgenommen. Hierbei stehen vorhandene Grünstrukturen, die sich in diesen Flächen befinden unter Bestandsschutz. Des weiteren werden aus Gründen der ‚Eingrünung‘ des Gebietes und aus ökologischen Gesichtspunkten nur lebende Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölz als Grundstückseinfriedigungen zugelassen (s. TEXT , Ziff. 6.3). Standortgerechte Laubgehölze sind Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Feldahorn und Weißdorn.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (§ 2a BauGB)

Gemäß Umweltverträglichkeits-Erlass des Innenministeriums Schl.-H. – IV 63-511.51 – vom 14. Jan. 2000, Änderung vom 26.05.2000 und Aufhebung durch Erlass vom 20. Nov. 2001 ist für diesen Bebauungsplan keine Vorprüfung einer UVP anzufertigen, da der Bebauungsplan weit unter dem Schwellenwert der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m² bleibt. Die zulässige Grundfläche ist für diesen Bebauungsplan mit insgesamt 1.500 m² als Obergrenze festgesetzt; als Nutzung sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

Darüber hinaus werden insgesamt wahrscheinlich weniger Flächen versiegelt werden, als im heutigen Zustand versiegelt sind.

11. Erschließung

Der Planbereich wird vom Übergangsbereich der Straßen Dörpstraat und Krummhöcker aus mittels einer 4,50 m breiten und einem 30 cm Seitenstreifen = insgesamt 4,80 m breiten Verkehrsmischfläche erschlossen. Diese Planstraße wird ab dem Kurvenbereich mit einer 2,00 m breiten und straßenbegleitenden Grünfläche mit Baumpflanzungen aufgeweitet, sodass sich eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,80m ergibt.

Wegen der für die Planung großen Bedeutung der Baumstandorte werden diese in der öffentlichen Fläche festgesetzt. Hieraus ergibt sich die Festsetzung, dass die notwendigen Grundstückszufahrten nur in einem beidseitigen Abstand von 1,50m von der Baumachse angeordnet werden dürfen. Außerdem ist, um die Versiegelung der Verkehrsfläche so gering wie möglich zu halten, nur eine Grundstückszufahrt über die öffentliche Grünfläche mit einer maximalen Breite von 6,00m zulässig (s. TEXT , Ziff. 5.2).

Die notwendigen Stellplätze (ST) für den privaten ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen, und zwar in einer Größe von 30 m² (incl. Zufahrt) pro Wohneinheit. Diese Festsetzung wird getroffen, um zu verhindern das weitere Fahrzeuge, die nicht zum Besucherverkehr gehören im öffentlichen Verkehrsraum stehen.

Die Parkplätze (P) für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucherverkehr), und zwar min. 1/3 Parkplatz je Wohneinheit, befinden sich am Eingang und am Ende der Planstraße im Bereich des Wendekreises. Insgesamt stehen 8 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Für die Müllentsorgungsfahrzeuge ist am Ende der Planstraße ein Wendekreis mit 22,00m Durchmesser vorgesehen, wodurch eine reibungslose Müllentsorgung der Grundstücke gewährleistet ist.

12. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Dörpstraat vorhanden. Das Plangebiet wird daran angeschlossen.

12.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Dänischer Wohld.

12.2 Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes - sichergestellt.

12.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt.

12.4 Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

12.5 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde geleitet.

Das Regenwasser wird in den Regenwasserkanal geleitet. Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach der Abwassersatzung der Gemeinde Dänischenhagen ist möglich, für Regenwassernutzung im Haushalt und/oder Versicke-

/...

zung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, sofern die Bodenbeschaffenheit dieses zulässt. Hierbei ist folgendes zu beachten:

Grundlage für die Versickerung von Regenwasser ist das neue ATV-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“. Besondere Beachtung gilt der Tabelle 1 „Versickerung der Niederschlagsabflüsse unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten“, Seite 14.

Zur Befreiung der Niederschlagswasserabgabe von Straßen und Gewerbeflächen (letztere sind nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanung) sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ vom 25.11.1992 zu berücksichtigen.

Für die Regenwasserbehandlungsanlagen ist eine Genehmigung nach § 35 Landeswassergesetz (LWG) und für die Regenwasserkanalisation eine Zustimmung auf der Grundlage der §§ 34 und 109 Abs. 1 LWG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen (s. Vfg. v. 13.04.2000).

12.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch Abfallentsorgung des Kreises Rendsb.-Eck. sichergestellt.

13. Altlasten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach Kenntnisstand der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rd.-Eck. keine Altablagerung, aber eine Altstandortverdachtsfläche vorhanden.

Der ehemalige Betrieb der Fa. Koch auf diesem Gelände ist als altlastenrelevanter Standort von der Unteren Bodenschutzbehörde erfasst, jedoch noch nicht abschließend klassifiziert worden.

Aufgrund der Erfahrungen bei anderen, ähnlich gelagerten Betrieben ist nicht auszuschließen, dass sich auf dem Gelände Bodenverunreinigungen befinden, die durch die lange Nutzungsdauer mit einem großen Maschinenpark entstanden sind. So gab es als mögliche Verunreinigungsquellen u.a. Tankstellenbereiche, Fahrzeugabstellflächen, Werkstattbereiche mit Reparaturgruben, Lager für Öle und Schmierstoffe und einen Waschplatz.

Da das Gelände zukünftig als Wohnbaufläche genutzt wird, sollten diese Bereiche dringend vorher durch Fachunternehmen beprobt werden. Die Ergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde anschließend zur Entscheidung darüber, ob evtl. eine Sanierung erforderlich ist, vorzulegen.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

15. Kosten

Durch die Planung und Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.09.2002

Dänischenhagen, den 3. 7. 06.....

Gemeinde Dänischenhagen


.....
Der Bürgermeister

