



Begründung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21b (1) der Gemeinde Dänischenhagen, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet nordöstlich des Verbrauchermarktes, beidseitig der 'Scharnhagener Straße' die Flurstücke 54/102, 180, 55/33, 186, 185 und 182 (teilweise), Flur 1, Gemarkung Dänischenhagen, im Ortsteil Dänischenhagen

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 17.03.2016, 04.04.2016, 12.07.2016

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) -
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	3
1.2	Stand des Verfahrens	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung	4
1.4	Anlass, Ziele und Inhalte der Planung.....	5
1.5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
1.5.1	Landesentwicklungsplan (2010)	5
1.5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).....	6
1.5.3	Flächennutzungsplan	7
2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
2.2.1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	8
2.2.2	Grundflächenzahl (GRZ).....	8
2.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	8
2.2.4	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	9
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	9
2.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr.....	10
2.4.1	Erschließung, fließender Verkehr	11
2.4.2	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	11
2.5	Grünordnung.....	11
2.6	Ver- und Entsorgung	11
2.6.1	Wasserversorgung.....	11
2.6.2	Schmutzwasserentsorgung	11
2.6.3	Oberflächenwasserbeseitigung	12
2.6.4	Löschwasserversorgung.....	12
2.6.5	Energieversorgung	12
2.6.6	Fernmeldeversorgung	12
2.6.7	Müllentsorgung	12
2.7	Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel	12
2.8	Bodenordnende Maßnahmen.....	13
2.9	Kosten.....	13
3	AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG	13
4	ANLAGEN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dänischenhagen hat in ihrer Sitzung am 20.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21b für das Gebiet nordöstlich, östlich sowie südlich des Verbrauchermarktes an der "Scharnhagener Straße", nördlich der "Paul-Schröder-Straße", westlich der "Dorfstraße" und "Strander Straße" im Ortsteil Dänischenhagen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.08.2013 öffentlich bekanntgemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 13.06.2016 die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 21b beschlossen. Es erfolgte eine Unterteilung in die Bebauungspläne Nr. 21b (1) und 21b (2).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21b (1) erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16.03.2015.

1.2 Stand des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21b wurde am 20.06.2013 gefasst. Das Verfahren wird auf Grundlage von § 13a BauGB als 'beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung' durchgeführt. Danach besteht die Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Die Gemeinde hat sich entschieden, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Diese fand am 30.09.2014 im Rahmen einer Einwohnerversammlung statt.

Auf die Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde hingegen verzichtet.

Am 04.04.2016 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dänischenhagen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21b gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 14.04.2016 bis zum 17.05.2016 abzugeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.04.2016 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 17.05.2016 abzugeben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.06.2016 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden geprüft. Hierbei zeigte sich, dass ein Konflikt besteht zwischen dem Planungsziel, ein 'Allgemeines Wohngebiet' festzusetzen, und den Lärm-Immissionswerten, die in einer lärmtechnischen Untersuchung (Wasser- und Verkehrs-Kontor, 19.11.2012) in Bezug auf den Betrieb des Verbrauchermarktes für einige Bereiche des Plangebietes ermittelt wurden. Demnach führt der Betrieb des Verbrauchermarktes auf den Grundstücken 'Scharnhagener Straße 4', 'Scharnhagener Straße 4a', 'Scharnhagener Straße 1' und 'Paul-Schroeder- Straße 2a' für den Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) zu Immissionswerten, die über 55 dB(A) liegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21b umfasste die Teilgebiete 'WA 1', 'WA 2', 'WA 3', 'WA 4', 'WA 5', 'WA 6' und 'WA 7'. Die vier Grundstücke, die oben aufgeführt wurden, liegen in den Teilgebieten 'WA 6' und 'WA 7'. Angesichts der ermittelten Immissionswerte kann für die Teilgebiete 'WA 6' und 'WA 7' kein 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund, dass für die Teilgebiete 'WA 1', 'WA 2' und 'WA 4' dringender Regelungsbedarf besteht, hat die Gemeinde auf ihrer Sitzung am 13.06.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 21b zu teilen, und zwar in die Bebauungspläne Nr. 21b (1) und 21b (2). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21b (1) umfasst die Teilgebiete 'WA 1', 'WA 2', 'WA 3' und 'WA 4', während sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21b (2) auf die Teilgebiete 'WA 5', 'WA 6' und 'WA 7' bezieht.

Die Gemeindevertretung hat am 13.06.2016 den Bebauungsplan Nr. 21b (1) als Satzung beschlossen.

Für den Bebauungsplan Nr. 21b (2) wurde hingegen bestimmt, dass die lärmtechnische Untersuchung aus dem Jahr 2012 überprüft und an die tatsächlichen Betriebsabläufe und -bedingungen des Verbrauchermarktes angepasst werden soll. Sobald die überarbeitete lärmtechnische Untersuchung vorliegt, wird die Gemeinde hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 21b (2) erneut über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung beraten.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Dänischenhagen liegt ca. 10 Kilometer von der Landeshauptstadt Kiel und ca. 3 Kilometer von der Ostsee entfernt. Sie wird im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Süden durch den „Golf- & Landclub Gut Uhlenhorst“ eingefasst. Die B 503 grenzt im Osten unmittelbar an die Gemeinde Dänischenhagen und ist eine direkte Verbindung zur Landeshauptstadt Kiel und zu den umliegenden Gemeinden sowie nach Eckernförde (26 km) und Gettorf (14 km).

Die Gemeinde Dänischenhagen ist die größte Gemeinde des Amtsgebietes des Amtes Dänischenhagen. Derzeit leben ca. 3.900 Einwohner in der Gemeinde. Sie umfasst neben dem Hauptort Dänischenhagen die Ortsteile Freidorf, Kaltenhof, Kuhholzberg, Lehmkatzen, Scharnhagen und Uhlenhorst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21b (1) befindet sich direkt im Ortskern des Hauptortes und umfasst eine Größe von ca. 0,37 ha. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden, Westen, Osten und Süden vor allem Wohnbebauung. Im Südwesten grenzt das Betriebsgelände des Verbrauchermarktes (Lebensmittelmarkt) an das Plangebiet an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich in dem Bereich, der östlich der 'Scharnhagener Straße' liegt, Wohnbebauung. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke 'Scharnhagener Straße 8, 10 und 10a'. Der Bereich, der westlich der 'Scharnhagener Straße' liegt, wird

hingegen von einem unbebauten Grundstück eingenommen, das phasenweise als Lagerfläche genutzt wird.

1.4 Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Im Plangebiet bestehen Grundstücke, die entweder unbebaut sind (westlich der 'Scharnhagener Straße') oder die ein großes Entwicklungspotential für eine Nachverdichtung aufweisen (Grundstück 'Scharnhagener Straße 8').

Die Gemeinde möchte die Bebauung auf den vorgenannten Grundstücken dahingehend steuern, dass sich diese an die bestehende Bebauung in dem 'Julius-Fürst-Weg' (südliche Straßenseite, westlich des Plangebietes gelegen) und in der 'Scharnhagener Straße' (östliche Straßenseite, nördlich des Plangebietes gelegen) einfügt.

Ziel der Planung ist, im Plangebiet ein 'Allgemeines Wohngebiet' zu entwickeln.

Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden des Gebietes sowie an der Umgebung im Westen (Südseite des 'Julius-Fürst-Weges') und im Norden (Ostseite der 'Scharnhagener Straße').

1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

1.5.1 Landesentwicklungsplan (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Zielen und Grundsätzen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert werden soll. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der LEP enthält in Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Die Gemeinde Dänischenhagen liegt im „Ordnungsraum“ und innerhalb des 10km Umkreises um das Oberzentrum Kiel und befindet sich innerhalb eines "Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung".

Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

Gemäß LEP soll die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ordnungsräume vorrangig entlang der Siedlungsachsen ausgerichtet werden. Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind die "zentralen Orte" (Ziff. 1.3, 3 G/Z, LEP), zu denen Dänischenhagen nicht gehört. Die Gemeinde Dänischenhagen ist somit kein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.

Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, sollen den örtlichen Bedarf abdecken (Ziff. 2.5.2, 3 Z, LEP).

Gemäß LEP soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben (Ziff. 2.5.2, 6 Z, LEP).

Die Gemeinde Dänischenhagen folgt den Aussagen des LEP 2010, indem sie eine innerörtliche und bereits erschlossene Fläche überplant, so dass eine geordnete Entwicklung gesichert wird und innerörtliche Potentiale nutzbar gemacht werden.

1.5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungs- bzw. Entwicklungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan (RP) jedoch älter als der Landesentwicklungsplan (LEP). Aus diesem Grund ist bei widersprüchlichen Aussagen vorrangig den Ausführungen des LEP zu folgen.

Aussagen zur Siedlungsentwicklung

Auf der Hauptkarte des RP werden die Siedlungsachsen genau abgegrenzt. Die Gemeinde Dänischenhagen liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Dänischenhagen'. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsachsenabgrenzung.

Die wohnbauliche Entwicklung auf der Achse 'Kiel - Dänischenhagen' ist vor allem auf die Gemeinde Altenholz als Stadtrandkern II. Ordnung zu konzentrieren; diese soll über die bestehenden Planungen hinaus südlich der Landesstraße L 254 fortgesetzt werden (Ziff. 6.3, 3 G, RP 2000).

Aussagen zu Tourismus und Erholung

Der Regionalplan weist Dänischenhagen nicht als 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung' aus.

Aussage zur regionalen Freiraumstruktur

Im Ordnungsraum Kiel sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung 'regionale Grünzüge' ausgewiesen (Karte RP). Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Beeinträchtigungen der 'regionalen Grünzüge' und der 'Grünzäsuren' vermieden werden. In den 'regionalen Grünzügen' und den Grünzäsuren soll nicht planmäßig gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Die Gemeinde Dänischenhagen grenzt im Osten und im Westen an 'regionale Grünzüge' an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21b (1) liegt allerdings in ausreichender Entfernung zu den 'regionalen Grünzügen', sodass das Vorhaben durch diese Freiraumstruktur nicht beschränkt wird.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan bestehen für das Plangebiet zwei Darstellungen. Während der Bereich, der westlich der 'Scharnhagener Straße' liegt, als 'Wohnbaufläche (W)' dargestellt ist, ist der Bereich, der östlich der 'Scharnhagener Straße' liegt, als 'Dorfgebiet' (MD) dargestellt.

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung erfolgt für den Bereich, der östlich der 'Scharnhagener Straße' liegt. Die künftige Darstellung für diesen Bereich wird eine 'Wohnbaufläche' (W) sein.

2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21b (1) sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen der 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA) in das vorhandene Ortsbild und in die Umgebung einfügen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Nutzung ist für das Plangebiet ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt. Das 'Allgemeine Wohngebiet' unterteilt sich in die Teilgebiete 'WA 1', 'WA 2', 'WA 3' und 'WA 4'.

In den Teilgebieten 'WA 1', 'WA 2', 'WA 3' und 'WA 4' sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Gartenbaubetriebe' und 'Tankstellen' unzulässig.

Ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen.

Tankstellen führen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens durch Kunden und Lieferfahrzeuge gerade in den Abend- und Nachtstunden zu erheblichen Schallimmissionen, die mit einer Wohnnutzung nicht verträglich sind.

Gartenbaubetriebe sind dadurch gekennzeichnet, dass sie einen großen Bedarf an Freiflächen haben, die als Anpflanzflächen (Kulturen) oder als Lagerflächen genutzt werden können. Die Ansiedelung eines Gartenbaubetriebes wäre nicht vereinbar mit der Zielsetzung, im Plangebiet die wohnbauliche Entwicklung zu fördern.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In den Teilgebieten 'WA 1' und 'WA 3' sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bebauung an der Südseite des 'Julius-Fürst-Weges' (westlich des Plangebietes) sowie an der Ostseite der 'Scharnhagener Straße' (nördlich des Plangebietes). Die jeweils im Westen und Norden angrenzende ausgeprägte Bebauung soll in den Teilgebieten 'WA 1' und 'WA 3' fortgeführt werden.

Im Teilgebiet 'WA 2' ist eine Bebauung mit einem Doppelhaus festgesetzt. An diesem Standort soll eine bauliche Verdichtung erfolgen. Der Bereich, der westlich der 'Scharnhagener Straße' liegt, lässt aufgrund seiner Größe und aufgrund seiner Lage an zwei Straßen ('Scharnhagener Straße' und 'Julius-Fürst-Weg') eine stärkere bauliche Ausnutzung zu.

Im Teilgebiet 'WA 4' ist eine offene Bauweise festgesetzt. Das Teilgebiet 'WA 4' umfasst ein großes Grundstück, das bisher baulich nicht voll ausgenutzt ist. Die offene Bauweise ermöglicht eine angemessene bauliche Verdichtung (z.B. in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen).

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

In den Teilgebieten 'WA 1', 'WA 2', 'WA 3' und 'WA 4' wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt etwas über den durch die vorhandene Bebauung überbauten Grundstücksflächen, so dass eine gewisse Flexibilität für bauliche Erweiterungen und Veränderungen gegeben wird. Trotzdem ist die GRZ so gewählt, dass die Bebauung sich in die Umgebung einfügt und die benachbarte Bebauung nicht negativ beeinflusst.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16, § 18 und § 20 BauNVO)

In den Teilgebieten 'WA 1', 'WA 2', 'WA 3' und 'WA 4' werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH_{max}) durch die Höhenangabe über Normalnull (N.N.) festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalnull (N.N.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die Gebäudehöhen trotz des teilweise etwas bewegten Geländes an den Bestand und die angrenzende Bebauung anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte

bzw. eine geringfügige Veränderung der Topographie bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalnull (N.N.) lässt sich trotz der vorhandenen Geländeversprünge eindeutig nachvollziehen und einhalten. In den Teilgebieten 'WA 1' bis 'WA 4' entspricht die festgesetzte Höhe über N.N. in etwa einer realen Gebäudehöhe von 9,00 m. Dies entspricht ungefähr der bestehenden Bebauung in den Teilgebieten 'WA 3' und 'WA 4' sowie den Höhen der angrenzenden Bebauung, so dass sich Um- und Neubauten harmonisch in den Bestand einfügen.

Für die Teilgebiete 'WA 1' bis 'WA 4' wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse entsprechend dem Bestand (WA 3 und WA 4) und der Umgebungsbebauung (im Westen: Südseite des 'Julius-Fürst-Weges', im Norden: Ostseite der 'Scharnhagener Straße') auf ein (I) Vollgeschoss begrenzt.

In den Teilgebieten 'WA 1' bis 'WA 4' wird die Dachneigung auf maximal 45° begrenzt. Eine Dachneigung von bis zu 45° ermöglicht die Errichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss.

2.2.4 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten 'WA 1' und 'WA 3' sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig. In dem Teilgebiet 'WA 2' ist maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] zulässig. In dem Teilgebiet 'WA 4' sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] oder Hausgruppenscheibe [H] zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Gebäude im Vergleich zu der benachbarten kleinteiligen Bebauung nicht zu überdimensioniert werden und sich in die Umgebung einfügen. Zudem entspricht dies dem derzeitigen Bestand in den Teilgebieten 'WA 3' und 'WA 4'.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Der städtebaulichen Konzeption folgend werden gestalterische Festsetzungen vorgenommen, und zwar für die Fassadenflächen, die Dacheindeckungen und für oberirdische Lagerbehälter.

Dacheindeckungen

In den Teilgebieten 'WA 1' bis 'WA 4' sind nur Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese - im Gegensatz zu den Fassadenflächen - trotz möglicher Eingrünung der Grundstücke (z.B. durch Bäume)

in der Fernwirkung immer ortsbildprägend sein werden. Eine einheitliche bzw. durch gedeckte Farben gleichmäßig erscheinende Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes innerhalb der 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA) vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die im Gebiet bereits bestehende Bebauung sowie an die angrenzende Bebauung). Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf die Gesamtheit des Ortsbildes. Für die Dacheindeckungen sind in Hinblick auf die ländliche Umgebung des Geltungsbereiches zusätzlich zu den nicht-hochglänzenden Dachziegeln auch Gründächer zulässig. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines gleichmäßigen Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden. Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und die Förderung einer zukunftsorientierten Energiegewinnung zugelassen.

Fassaden

An mindestens 60% des fensterlosen Anteils der Fassaden sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Farben zulässig.

An der übrigen Fassadenfläche und bei den Fassadenflächen der Nebenanlagen (Stellplatzüberdachungen, Garagen, Nebenanlagen) sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Für die Fassadengestaltung werden ebenfalls Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung der 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA) optisch an die umgebende Bebauung anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien und ein Mindestmaß ihrer Verwendung ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild der 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA) gewährleistet. Durch einheitliche Materialien und eine strukturierte Verwendung erhält das geplante Gebiet das Bild eines in sich geschlossenen Quartiers und passt sich gleichzeitig durch die abgestimmten Materialien an die angrenzende Bebauung an.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb der 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA) besitzen würden und sich damit nicht an die angrenzende Bebauung anpassen würden.

Oberirdische Lagerbehälter

Um das strukturierte Bild innerhalb der 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA) weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen kein optisch ansprechendes Erscheinungsbild. Das ansprechende Gesamtbild des Plangebietes würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört werden.

2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Erschließung, fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen "Scharnhagener Straße" und "Julius-Fürst-Weg" erschlossen.

Im Bereich der Verkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 21b (1) keine Veränderungen zum derzeitigen Bestand vorgenommen. Da durch den Bebauungsplan Nr. 21b (1) keine oder nur sehr geringe Veränderungen der Verkehrszahlen entstehen, sind keine weiteren Planungen zu den Verkehrsflächen nötig.

2.4.2 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen

In den Teilgebieten 'WA 1' bis 'WA 4' wird auf eine Verortung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, für genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. der LBO und für Gemeinschaftsanlagen zugunsten der Flexibilität verzichtet. Da die maximale Größe der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in einem festen Verhältnis zur Grundflächenzahl steht, hat eine freie Positionierung der entsprechenden Flächen durch die künftigen Bauherren keine negativen Auswirkungen auf die bestehende und die geplante Wohnbebauung. Allerdings ist ein Abstand von mindestens 2,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, um uneingeschränkte Sichtbeziehungen im Straßenraum zu gewährleisten.

2.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 21b (1) wird im 'beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung' gem. § 13a BauGB aufgestellt. Somit ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich. In der Regel resultieren aus einem solchen Verfahren der Innenentwicklung keine naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtungen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes vorhanden. Sie liegen in den beiden Straßen ('Scharnhagener Straße', 'Julius-Fürst-Weg'). Die bebauten Grundstücke 'Scharnhagener Straße 8, 10 und 10a' sind an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Teilgebiete 'WA 1' und 'WA 2' können an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

2.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Netz des örtlichen Wasserversorgers.

2.6.2 Schmutzwasserentsorgung

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

2.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke und der Erschließungsstraße wird in das vorhandene Abwassernetz der Gemeinde geleitet.

2.6.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten - im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes - sichergestellt. Das Wasserversorgungsnetz des örtlichen Wasserversorgers ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch Hydranten zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405.

2.6.5 Energieversorgung

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

2.6.6 Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz sind von der Telekom hergestellt.

2.6.7 Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) sichergestellt. Sie erfolgt über die vorhandenen Straßen.

2.7 Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch Altlasten während der Bauarbeiten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und infolgedessen ordnungsgemäß durchzuführen.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Dänischenhagen nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

2.8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind - falls erforderlich - auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

2.9 Kosten

Die Gemeinde trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

3 AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG

Von den Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 21b (1) sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich hier um eine innerörtliche Fläche handelt. Die Grundstücke, die östlich der 'Scharnhagener Straße' liegen, sind bereits bebaut.

Die Vorgaben des LEP sowie weitere übergeordnete Planungsvorgaben werden berücksichtigt. Die Planung ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Natur und Umwelt.

Die Erschließung ist durch die bestehenden Straßen gesichert. Ein Ausbau dieser Straßen ist nicht erforderlich. Zusätzlicher Fahrverkehr entsteht nur in sehr geringem Maße und kann durch die vorhandenen Straßen ohne Probleme aufgenommen werden.

Die geplante Wohnnutzung ist mit der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes verträglich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21b (1) nutzt die Gemeinde ihre Planungshoheit, um die Entwicklung und Nachverdichtung eines zentralen Bereiches des Hauptortes nachhaltig zu steuern.

4 ANLAGEN

- Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes, *erstellt durch B2K, Kiel (2016)*

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Gemeinde Dänischenhagen

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

- Bürgermeister -

Erstellt Kiel, den 12.07.2016

durch

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de