

ENTWURF

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 -Neuaufstellung-
der Gemeinde Bovenau, Kreis Rd.-Eck.

„Pastoratland“

Für das Gebiet südlich der „Rendsburger Straße (L 47)“
und westlich der Straße „Im Winkel“

B2K
dn|ing

Bearbeitung:
B2K & dn Ingenieure Architekten . Ingenieure . Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand:
23.09.2021, **08.10.2021**, 14.04.2022, 29.07.2022

Art des Verfahrens:
Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | **Beschleunigtes Verfahren (§ 13b BauGB)**

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Anlass der Planung, Planungsziele | 3 |
| 2. | Lage, Größe und Nutzung | 4 |
| 3. | Rechtsgrundlagen und Verfahren | 5 |
| 3.1. | Rechtliche Grundlagen | 5 |
| 3.2. | Verfahren | 6 |
| 4. | Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben | 6 |
| 4.1. | Landes- und Regionalplanung | 6 |
| 4.2. | Flächennutzungsplan | 8 |
| 4.3. | Landschaftsplan | 9 |
| 4.4. | Städtebauliches Entwicklungskonzept | 9 |
| 5. | Plangebiet / Städtebauliches Konzept | 11 |
| 5.1. | Plangebiet / Bestandssituation | 11 |
| 5.2. | Planungsüberlegungen | 12 |
| 6. | Inhalte der Planung | 14 |
| 6.1. | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 6.2. | Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 6.3. | Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen | 17 |
| 6.4. | Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen | 17 |
| 6.5. | Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) | 17 |
| 6.6. | Flächen für Versorgungsanlagen | 17 |
| 6.7. | Grünordnung | 18 |
| 6.8. | Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen | 20 |
| 6.9. | Erschließung / Verkehrsflächen | 22 |
| 6.10. | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm) | 23 |
| 7. | Ver- und Entsorgung | 24 |
| 8. | Artenschutz | 25 |
| 9. | Altlasten | 26 |
| 10. | Kampfmittel | 26 |
| 11. | Archäologischer Denkmalschutz | 27 |
| 12. | Weitere Hinweise | 27 |

Gelbe Markierungen: Änderungen nach dem Verfahrensstand § 3(1) u. 4(1)

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Der Neubaubedarf in Schleswig-Holstein ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Insgesamt werden bis 2030 rund 154.000 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, die Hälfte davon bereits bis 2019. Entsprechend müssten jährlich knapp 16.000 statt der derzeit geplanten 10.000 Einheiten auf den Markt kommen (Prognose des Statistikamtes von März 2017).

Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflacht, der Bedarf an Wohneinheiten aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 wächst. Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden.

Bovenau im Kreis Rendsburg-Eckernförde ist als attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum, verkehrs- und strukturgünstig zwischen der Landeshauptstadt Kiel und der Stadt Rendsburg eingebunden, zunehmend gefragt. Die Gemeinde beabsichtigt daher aufgrund des stetig wachsenden Siedlungsdruckes nun, diesem geordnet und in ortsangemessener Größenordnung entgegenzukommen, damit sich der lokale Wohnungsmarkt künftig wieder entspannt.

Bereits 2017 kam ein durch die Gemeinde in Auftrag gegebenes Städtebauliches Entwicklungskonzept zu dem Ergebnis, dass zur Deckung des Wohnbauentwicklungspotenzials neben den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen vorhandenen Flächen, von denen bereits die verfügbaren entwickelt wurden, auch die Einbeziehung von arrondierenden Potentialflächen einbezogen werden müssen.

Die Gemeinde Bovenau hat kurz nach der Jahrtausendwende im Jahre 2002 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 („Medienzentrum“) am westlichen Siedlungsrand an der ‚Rendsburger Straße (L 47)‘ in Richtung Ostenfeld ein knapp 1,25 ha großes (eingeschränktes) Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund einer unzureichenden Finanzierungssituation des ursprünglich geplanten Betriebsstandortes ist die Umsetzung der damaligen Planungsziele jedoch bis heute nicht erfolgt.

Zur Entlastung des Nachfragemarktes soll daher im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) die (Re-) Aktivierung des hier vorhandenen Wohnbaupotenziales im Zuge einer entsprechenden baurechtlichen Flächenumnutzung erfolgen. Hierdurch wird neben der vorrangigen Entlastung der Nachfrage auch das Prinzip der Nachhaltigkeit in die gesamtörtlichen Planungen eingebunden und dafür ökologische Grundsätze ebenso Berücksichtigung finden wie ökonomische Notwendigkeiten.

Durch ohnehin günstige Standortfaktoren ist es mit der (Neu-) Entwicklung des Gebietes als kleine, ortsarrondierende und zusammenhängende Wohnbaufläche möglich, die formulierten städtebaulichen und siedlungspolitischen Zielsetzungen sinnvoll umzusetzen. Die geplante (gemeindeeigene) Entwicklung löst ein seit über 20 Jahren ungenutztes Baurecht auf, rundet das Siedlungsgefüge am Ortsausgang von Bovenau sinnvoll ab und bietet die Möglichkeit den mittel- und langfristig prognostizierten Mangel von Wohnraum im lokalen Rahmen zu minimieren.

Mit der **Neuaufstellung des Bebauungsplanes** sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich und typologisch vielfältiges Quartier geschaffen werden, dass mit seiner Bebauungsstruktur die gemeindlichen Zielsetzungen erfüllen kann und sich harmonisch in das bestehende Umfeld einfügt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit den Planungen verbundenen Sach- und Fachfragen (Baurecht, Erschließung, Hydraulik, ruhender Verkehr, Freiraum etc.) das Erfordernis zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bovenau weist für das Plangebiet (Stand: 7. Änderung) die Darstellung eines Gewerbegebietes mit eingeschränkter Nutzung gem. § 8 BauNVO zur Realisierung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 auf. Die mit dessen Änderung beabsichtigte städtebauliche und gemeindliche Entwicklungsplanung bedingt eine Anpassung dieser Darstellung und daher einer (im beschleunigten Verfahren nach § 13b möglichen) Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

2. Lage, Größe und Nutzung

Die Gemeinde Bovenau liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde, zwischen Achterwehr (ca. 10 km) und Osterröfeld (ca. 15 km), südlich des Nord-Ostsee-Kanals an der Autobahn A 210. Sie besteht aus den Ortsteilen Ehlersdorf und Wakendorf sowie den Gütern Dengelsberg, Georgenthal, Kluvensiek, Osterrade und Steinwehr. Die Gemeinde mit ihren rund 1.093 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2020) liegt im Verwaltungsbereich des Amtes Eiderkanal.

Der Geltungsbereich der **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6** und der zugehörigen (deckungsgleichen) 16. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes liegt am westlichen Siedlungsrandbereich von Bovenau an der Landesstraße 47 (Rendsburger Straße).

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 13.615 m² (1,36 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden die Rendsburger Straße sowie sich anschließende Garten- und Landwirtschaftsflächen;
- im Osten die Wohnbebauung im Bereich ‚Im Winkel‘;
- im Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird in dem beiliegenden Gestaltungskonzept dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

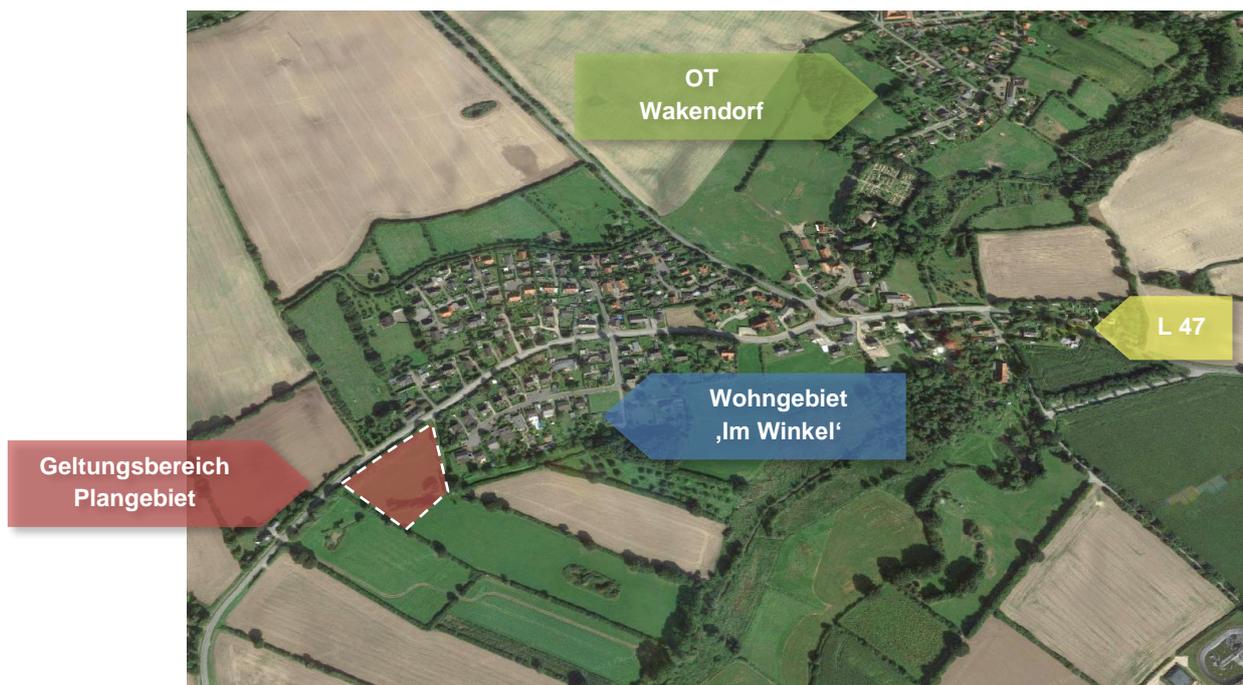


Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

Das Plangebiet weist über die gesamte Fläche in Richtung Süden bis zum vorhandenen Gewässer ein Höhengefälle von etwa 3,50 m auf und steigt südlich des Gewässers wieder um rund 2,20 m an.

Die Fläche selbst ist unbebaut und wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen sowie westlichen Plangebietsrand befinden sich durchgehende, die Fläche einfassende Knickbestände.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6** und die 16. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bovenau (Kreis Rendsburg-Eckernförde) erfolgt nach

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 VO des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. S. 398) geändert worden ist.

3.2. Verfahren

Die **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6** und die 16. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bovenau (Kreis Rd.-Eck.) werden als Bauleitpläne im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Außenbereichsflächen) durchgeführt.

Die Entscheidung, das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei den überplanten Flächen trotz bestehendem Baurecht de facto um eine Außenbereichsfläche an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen handelt, auf denen gemäß des Grundgedanken des § 13b die Schaffung von Wohnnutzungen zur Arrondierung des Siedlungszusammenhangs beabsichtigt wird.

Durch die **Neuaufstellung des Bebauungsplanes** wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Schaffung von Wohngebäuden auf am Siedlungszusammenhang angebotenen Außenbereichsflächen wird im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit als unproblematisch eingestuft.

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 03.09.2021).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Bovenau macht hiervon nur teilweise Gebrauch.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

4.1. Landes- und Regionalplanung

4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010, Fortschreibung 2021)

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010 Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes soll die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglichen und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausschöpfen, sodass alle Regionen gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.

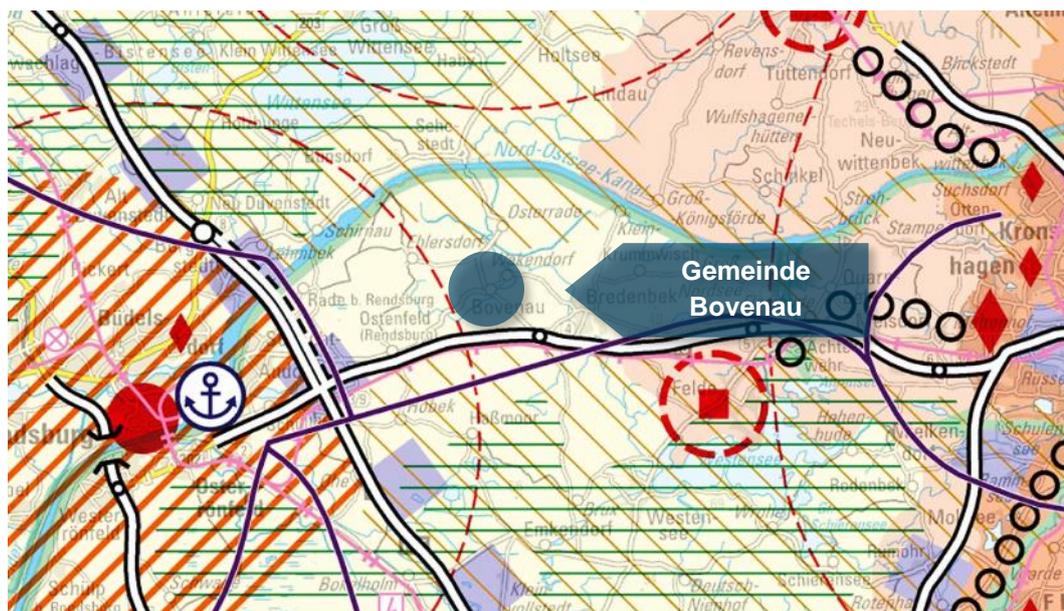


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Bovenau folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *ländlichen Raum*
- Befindet sich nahe eines *Mittelzentrums* (Rendsburg)
- Grenzt an den *10km-Umkreis um ein Mittelzentrum* (Rendsburg)
- Wird von einer *Bundesautobahn (A 210)* tangiert

Die Begründung zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung legt dar, dass die „Identität und Zukunftsfähigkeit der vielen attraktiven und leistungsstarken ländlichen Räume ebenso erhalten und gesichert werden muss, wie ihre natürlichen Ressourcen.“ Die Herausforderungen für die ländlichen Räume, insbesondere wenn sie nicht an ein Oberzentrum angebunden sind, sind vielfältig. Wegen ihrer besonderen Bedeutung für diese Räume soll hier vor allem auch „die Landwirtschaft gesichert und gestärkt werden.“

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen.

Wohnbauliches Entwicklungskontingent

Das wohnbauliche Entwicklungskontingent beträgt für Gemeinden, die nicht innerhalb eines Ordnungsraumes liegen, im Zeitraum 2022 bis zum Jahr 2036 einen Zuwachs an Wohneinheiten um 10 % - bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde. Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen entstehen, werden dabei nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

Mit Stichtag 31.12.2020 bestanden in der Gemeinde Bovenau 469 Wohneinheiten. Die Gemeinde darf bis zum Jahr 2036 den Wohnungsbestand um 10 % erhöhen – dies entspricht 46 Wohneinheiten. Von dem zulässigen Kontingent sind

die Einheiten abzuziehen, die seit dem 01.01.2018 neu geschaffen wurden – diese Zahl belief sich gemäß Baufertigstellungsstatistik auf fünf (Stand: Dezember 2020). Das Restkontingent beträgt somit also noch maximal 41 Wohneinheiten.

4.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“ beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der kreisfreien Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Eine Fortschreibung der Regionalpläne steht noch aus, sodass weiterhin der derzeit noch gültige Regionalplan aus dem Jahr 2001 als maßgebende Planungsvorgabe anzusehen ist.

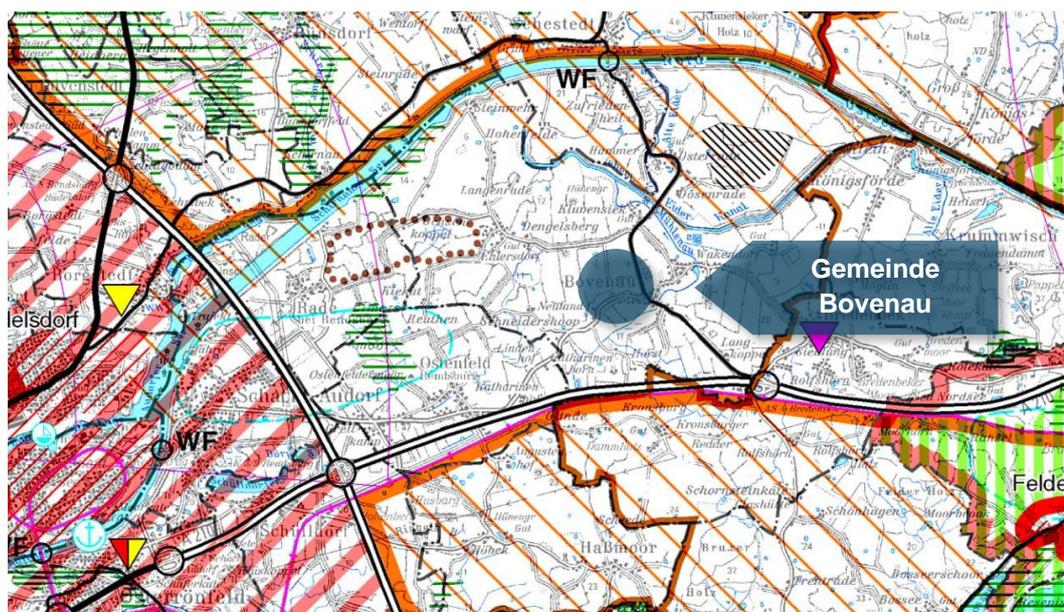


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein (2001)

Für die Gemeinde Bovenau ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *ländlichen Raum*
- Befindet sich nahe eines *Mittelzentrums* (Rendsburg)
- Befindet sich innerhalb einer *Naturparkgrenze*
- Liegt an einem *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung*
- Wird von einer *regionalen Straßenverbindung* durchquert
- Wird von einer *Bundesautobahn (A 210)* tangiert

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter.

4.2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ und die Belange des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bovenau (Stand für das Plangebiet: 7. Änderung, 2002) wird die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung als eingeschränktes Gewerbegebiet („Medienzentrum“) innerhalb einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (privat) darge-

stellt. Die ‚Rendsburger Straße‘ wird als Überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen und die östliche Zufahrt zu den hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen als Fläche für die Landwirtschaft.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Bovenau (Stand: 7. Änderung)

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 kann daher nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Änderung erforderlich macht.

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 16. Änderung durch Berichtigung angepasst.

Die künftige Darstellung für den Plangeltungsbereich soll entsprechend der zugrundeliegenden Planungsabsichten primär eine Wohnbaufläche (W) sein. Der rückwärtige Bereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Naturbelassene Grünfläche‘ ausgewiesen, das vorhandene Regenrückhaltebecken sowie die Darstellung der überörtlichen Hauptverkehrsstraße (L 47) werden übernommen. Als nachrichtliche Übernahme werden die OD-Grenze sowie die Anbauverbotszone der angrenzenden Landesstraße von 20 m aufgenommen.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bovenau aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet im Bestand als landwirtschaftliche Nutzfläche (‚Acker‘) mit einem mäßigen Biotopwert dar, d.h. als Fläche, die für den Naturhaushalt „eher als neutral einzustufen ist.“ In der Entwicklungskarte wird ein Großteil des Geltungsbereiches als ‚potentielles Baugebiet für Wohnbebauung‘ dargestellt. Die Planungsziele der Bebauungsplanänderung stimmen daher mit den Zieldarstellungen des Landschaftsplanes überein.

4.4. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Aus § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ergibt sich der städtebauliche Grundsatz ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘. Dieser Grundsatz erfährt seine konkrete Ausgestaltung durch § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Das bedeutet, dass Flächen im Außenbereich nur dann für eine bauliche Entwicklung genutzt werden dürfen, wenn die Gemeinde nachweist, dass im Innenbereich keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen.

Diesem Gebot folgend ließ die Gemeinde Bovenau im Jahr 2017 (Stand: Endfassung, Oktober 2017) ein Konzept zur städtebaulichen Entwicklung erarbeiten. Die Untersuchung sollte eine Grundlage für Entscheidungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung bilden.

Zur Ermittlung der in Bovenau vorhandenen Innenbereichspotenziale wurden sowohl die bestehenden Baurechte nach § 30 BauGB wie auch mögliche Bebauungen nach § 34 BauGB (Baulücken) dargestellt und mittels Einstufung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten der jeweiligen Flächen in „geeignet“ und „bedingt geeignet“ unterteilt. Geeignete Baulücken sind dabei aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar wohingegen den bedingt geeigneten Flächen entsprechende Realisierungshemmnisse entgegenstehen, die eine Umsetzung ggf. verzögern oder sogar unmöglich machen könnten. Diese können bspw. in Form von schwierigen Grundstückszuschnitten, mehreren (unvereinbaren) Grundeigentümern, einer schwierigen Erschließung bzw. Entwässerung oder topographischen Unabwendbarkeiten bestehen.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass zum damaligen Zeitpunkt etwa 30 WE auf den Nettobauf Flächen der geeigneten Potenzialflächen ermittelt werden konnten. Von diesen ließen sich zum Stand 2017, nach Mitteilung der Verfügbarkeitsabfrage und der angenommenen Aktivierungsquote von ca. 2 % theoretisch 15-17 WE aktivieren. Ein Teil dieser Flächen wurde mittlerweile durch behutsame Maßnahmen im Innenbereich nachverdichtet (rund 5 WE; Stand 2020).

Viele der weiterhin „auf dem Papier“ verfügbaren Flächen sind zwar aus städtebaulicher Sicht für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, befinden sich jedoch (vollständig) in Privatbesitz, sodass die Zugriffs- und Aktivierungsmöglichkeiten bis heute stark eingeschränkt sind. Teilweise wohnen die Eigentümer in direkter Nachbarschaft zu den jeweiligen Baulücken und halten diese als mögliche Wohnbaufläche, insbesondere für den familiären Gebrauch, weiterhin vor. Unabhängig davon ist für viele Eigentümer, sofern die wirtschaftliche Situation es zulässt, ein Verkauf (an die Gemeinde) unattraktiv, da Grund und Boden gerade in Zeiten niedriger Zinsen als sichere Kapitalanlage mit enormen Wertsteigerungspotenzial gilt.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen (angenommenen) Aktivierungsquote von ca. 2 % (s.o.) und der Momentaufnahme der Zugriffsmöglichkeiten der verbleibenden Flächen (Stand 2021) lässt sich durch Mittelung der beiden Zahlen ein Innenentwicklungspotenzial von etwa 8-10 WE bis 2030 prognostizieren. Dieses steht in Bovenau allerdings auch weiterhin einem Bedarf von mindestens 51 WE bis 2030 (Stand 2017) gegenüber. Bilanziert mit dem Bedarf zeigte bereits das Entwicklungskonzept auf, dass schon zum damaligen Stand die Potenzialflächen den Bedarf nicht hätten aufnehmen können. Entsprechend ergibt sich ein Defizit von ca. 34 WE bis zum Jahre 2030 (Stand 2017) bzw. ca. 41 WE (Stand 2021), welches die Gemeinde durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausgleichen muss.

Der Zugriff auf die weiteren, theoretisch geeigneten, Potenzialflächen im Innenbereich ist auch weiterhin nicht gegeben (Gespräche der Gemeinde mit den Flächeneigentümern sowie Kenntnisstand des Bürgermeisters; Stand 04/2021).

Um das prognostizierte Defizit decken zu können, wurden im Rahmen des Entwicklungskonzeptes insgesamt 13 Alternativflächen betrachtet, die zwar dem Außenbereich zuzuordnen sind, aber an die bebauten Ortsteile angrenzen und ebenfalls Entwicklungspotenziale aufweisen. Darüber hinaus wurden auch Außenbereichsflächen im Innenbereich betrachtet. Für diese Flächen wurden Steckbriefe erstellt, sodass eine nach einheitlichen Kriterien durchgeführte Bewertung stattfinden konnte.

Die Fläche des Plangebietes (Fläche Nr. 10 im Entwicklungskonzept) ist aus städtebaulicher Sicht für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Die geringfü-

gigen Restriktionen stehen der Entwicklung von gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegen. Die Lage am bestehenden Siedlungsgefüge und den entsprechenden Strukturen spricht ebenso für eine Entwicklung wie die moderate Entfernung zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen. Die teilweise bei anderen Flächen fehlende Einbindung in die Landschaft ist im Plangebiet bereits durch randliche Knickstrukturen gegeben und könnte zudem durch eine, diese Strukturen verbindende, Knickneuanlage abgeschlossen werden.

Die auch heute weiterhin hohe Nachfrage an Wohnbauflächen wird in Bovenau zudem durch den schnellen Verkauf von freierwerbenden Immobilien verschärft. So sind Leerstände betagter Gebäude so gut wie nicht vorhanden (1 Ergebnis bei exemplarischer Suchanfrage über ‚ImmobilienScout24.de‘ am 06.04.2022); ein Großteil der Angebote gehen entsprechend schnell an neue Besitzer. Zudem führen verbesserte Einkommensverhältnisse und die (weiterhin) günstige Zinslage auch im ländlichen Raum seit geraumen Jahren zu einer Kompensation des Nachholbedarfs an Wohneigentum auf dem eigenen Grundstück, was sich in der Nachfrage nach Wohnbauflächen zeigt.

Die entsprechende Nachfrage im Ort hat sich, insbesondere seit gut 1,5 Jahren, stark erhöht. So sind alleine im ersten Halbjahr 2021 rund 25 bis 30 direkte Nachfragen nach Bauland beim Bürgermeister aufgelaufen. Unter Beachtung datenschutzrechtlicher Erfordernisse kann dabei auch von einem örtlichen (regionalen) Anteil von rund 35-50 % ausgegangen werden.

Die Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Aufgabe, für ausreichend Wohnraum zu sorgen. Da die Gemeinde keinen Zugriff auf Baulücken hat (s.o.), kann sie diese nicht in ihre Planung einbeziehen. Wenn keine Baulücken auf dem Markt sind (s.o.), kann die Gemeinde durch die Ausweisung eines Baugebietes im ortsarrondierenden Außenbereich ein Angebot an Wohnraum schaffen. Dies ist die derzeit einzige Möglichkeit, um Wohnraum in einem ausreichenden Umfang für Bauwillige zur Verfügung zu stellen.

Durch die Entwicklung des Plangebietes kann vor dem Hintergrund der begrenzt verfügbaren Innenentwicklungspotentiale und des vermutlich auch weiterhin nicht (vollständig) innerhalb des verbleibenden Planungszeitraumes möglichen Zugriffs auf diese Flächen als eine Maßnahme im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung angesehen werden.

5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das ca. 13.615 m² (1,36 ha) große Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrandbereich von Bovenau an der Landesstraße 47 (Rendsburger Straße); eingebettet zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Wohnbebauung im Bereich der Straße ‚Im Winkel‘. Die überplanten Flächen befinden sich größtenteils bereits (oder in aufgrund von Kaufverhandlungen absehbarer Zeit) im Eigentum der Gemeinde Bovenau.

Das Grundstück selbst präsentiert sich als landwirtschaftlich genutzte Freifläche ohne Bebauung. Von den Inhalten des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden das Regenrückhaltebecken und die am östlichen Rand vorgesehene Neuanlage eines Knicks umgesetzt. Anders als vorgesehen wurde der Knick jedoch nicht bis an die Straße herangezogen, sondern endet rd. 15 m davor, da die Fläche – anders als im B-Plan vorgesehen - von hier aus erschlossen ist. Ein weiterer Knick

verläuft auf der Nordseite der Straße. Alle drei Knicks sind nach § 21 LNatSchG geschützte Biotope.

Auf der Südseite der Straße hat sich auf der Böschungsoberkante des Straßengeleitenden Grabens ein Gehölzbestand entwickelt. Charakter und Funktion eines Knicks sind hier aber nicht gegeben. Es handelt sich um von spontanem Gehölzaufwuchs geprägtes Straßengeleitgrün.

Das Regenrückhaltebecken hat sich zu einem naturnahen, von Gehölzen gesäumten Gewässer entwickelt. Ein Schutzstatus im Sinne des § 30 BNatSchG liegt jedoch nicht vor, da es sich um ein zu technischen Zwecken angelegtes Gewässer handelt.

Entlang der Straße wurde ein 15m - 20m breiter Wall angelegt. Die Gehölze wurden vor kurzer Zeit, vermutlich im Winter 2021, zurückgeschnitten (oder gerodet). Der Wall ist derzeit stark ruderalisiert (Giersch *Aegopodium podagraria*, Brennesel *Urtica dioica*, Zaunwinde *Calystegia sepium*, Ackerkratzdistel *Cirsium arvense*). Erkennbar ist ein Austrieb von Schlehe (*Prunus spinosa*) und/oder einer bastardisierten Form der Zwetschke, sowie von Hollunder und Schwarzpappel). Ein Schutzstatus besteht nicht.

Die zentralen Flächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland. Es dominieren Gräser (Weiches Honiggras *Holcus lanatus*, Weidelgras *Lolium perenne*, Glatthafer *Arrhenatherum elatius*, Wiesenrispe *Poa pratensis*). Kräuter sind in der Narbe so gut wie nicht vertreten. Vereinzelt kommen Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Stumpfblättrigem Ampfer (*Rumex obtusifolius*) vor. Kleinräumig breitet sich Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*) aus. Die Teilfläche südlich des Regenrückhaltebeckens war zum Zeitpunkt der Begehung (August 2021) frisch gemäht. (Vgl. Anhang: „Landschaftsplanerische Stellungnahme im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung“; Dipl.-Ing. Martina Jünemann, August 2021).

5.1.1. Städtebauliche Struktur

Das Umfeld des Plangebietes ist durch freie Feldflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Im Osten grenzt die Wohnbebauung im Bereich der Straße ‚Im Winkel‘ in Form einer heterogenen Siedlungsstruktur mit Einzelhausgrundstücke an. Diese Heterogenität setzt sich in nördlicher und nordöstlicher Richtung entlang der ‚Rendsburger Straße‘ (L 47) fort.

Das Geschossniveau der Gebäude in der Umgebung liegt nahezu ausschließlich bei einem (I) Vollgeschoss, häufig mit ausgebautem Dachgeschoss.

5.2. Planungsüberlegungen

Die städtebauliche Grundidee für das Plangebiet soll eine kleinteilige Wohngebietsentwicklung in ortsangemessenem Maßstab ermöglichen, welches den Bauungszusammenhang am Siedlungseingang (bzw. auch –ausgang Richtung Ostenfeld) mit unmittelbarem Bezug zur sich öffnenden freien Landschaft behutsam abrundet.

Die Planung weist in vergleichbarer Art und Weise zu den sich in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Siedlungsstrukturen eine entsprechende bauliche Ausformung auf, um in dem Quartier ein dem Ort möglichst zuträgliches Angebot an neuem, dem ländlichen Raum entsprechenden, Wohnraum in attraktiver Randlage bieten zu können.

Die vorgesehene Bebauung soll sowohl dem örtlichen Bedarf wie auch der Nachfrage junger Familien nach klassischen Baugrundstücken für Einzelhäuser im ländlichen Raum Rechnung tragen, wobei sich Bautypologie und Geschossigkeit dem Bestand in der Umgebung eindeutig angliedern soll.

5.2.1. Städtebauliches Konzept

In dem Plangebiet soll daher eine kleine Wohngebietsentwicklung entstehen, dessen Bebauungsstruktur sich am örtlichen Bedarf orientiert. Ziel ist die Schaffung eines lebenswerten Umfeldes mit einem attraktiven Angebot an Baugrundstücken.



Abbildung 5 Bebauungsstudie (B2K, Kiel; Stand: September 2021)

Mit der geplanten Festsetzung einer Einzelhausbebauung mit der entsprechenden Geschossigkeit und Dachform soll ein homogenes Ortsbild erzeugt werden, welches sich in seiner Gesamtheit optisch verträglich und ansprechend in die Umgebung und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über eine mit Parktaschen und zentraler Wendemöglichkeit ausgestatteten Wohnstraße als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, welche von der angrenzenden ‚Rendsburger Straße‘ (L 47) in das Plangebiet abgeleitet wird.

Beidseitig der Erschließungsstraße werden die ca. 7 – 8 Baugrundstücke (je nach Zuschnitt und Größe) erschlossen, wobei die bauliche Dichte aufgrund der topographischen Gegebenheiten von Norden nach Süden hin abnimmt.

Der Straßenraum mündet im zentralen Bereich des Quartiers in eine Wendeschleife, was die Befahrbarkeit mit Müll- und Zulieferfahrzeugen ebenso sicherstellt wie die Abwicklung des privaten Ziel- und Quellverkehrs.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken bleibt in Lage, Form und Größe in Gänze erhalten und bildet den südlichen Abschluss des Gebietes. Hieran schließt

sich bis zur Plangebietsgrenze eine öffentliche (naturbelassene) Grünfläche an, die den Bewohnern des neuen Gebietes ebenso zur Verfügung stehen soll wie den übrigen Bovenauer Bürgern.

An der südlichen Plangebietsgrenze ist überdies eine neue Grünanlage, ggf. als Knickpflanzung, zur Eingrünung und Abgrenzung des Siedlungsraumes zur freien Landschaft hin vorgesehen.

6. Inhalte der Planung



Abbildung 6 Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, Neuaufstellung (Stand: April 2022)

6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Um die vorgesehene und städtebaulich beabsichtigte Nutzung „Wohnen“ innerhalb des Plangebietes zu sichern, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohngebäuden gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden können. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar und allgemein zulässig. Somit kann der zunehmenden Bedeutung zur Ausübung von Dienstleistungen in enger Verknüpfung mit der eigenen Wohnnutzung (z.B. Grafikdesign, Mediation, Steuerberatung o.ä.) ebenso Rechnung getragen werden wie der Einrichtung von adäquaten Heimarbeitsplät-

zen, mit denen Unternehmen ihren Mitarbeitern die vollständige oder zeitweise Arbeit von zu Hause ermöglichen.

Aufgrund der primär beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes lässt der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zu, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen.

In einem Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs) begründet sich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen insofern, dass diese gegenüber anderen Nutzungen überwiegen müssen – ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind daher ausgeschlossen, da diese in Bezug auf die beabsichtigte Wohnnutzung das größte Beeinträchtigungspotenzial aufweisen. Die Gesetzesmaterialien enthalten keine Aussage dazu, was unter der Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu verstehen ist. Aus ihnen ergibt sich aber, dass § 13b BauGB der Erleichterung des Wohnungsbaus dienen soll (vgl. BT-Drucks 18/10942 Seite 29). Das Tatbestandsmerkmal der Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen dient vor diesem Hintergrund dazu, Wohnnutzungen gegenüber gewerblichen Nutzungen abzugrenzen. Auch allgemeine Wohngebiete dienen aber, wenn auch nur vorwiegend, dem Wohnen. In Rechtsprechung und Literatur überwiegt die Auffassung, dass auch allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden können, wenn auch mit Unterschieden im Einzelnen zu der Frage, welche in einem allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden müssen (vgl. u.a. VGH BaWü, Beschluss vom 14.04.2020 – 3 S 6/20; openJur 2020, 34846).

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen und einer Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhe als Höhe in ,m über Höhenbezugspunkt (HBP)' getroffen.

Maximal zulässige Grundfläche (GR_{max})

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine zulässige Grundfläche (GR) von maximal 180 m² festgesetzt.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR_{max}) innerhalb des Plangeltungsbereiches von 180 m² orientiert sich an den für eine Wohnnutzung im klassischen Einfamilienhausbereich notwendigen Belangen, den Orientierungswerten innerhalb vergleichbarer Bauflächen sowie der Gewährleistung einer künftig sinnvollen Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke. Damit wird die städtebauliche Dichte weiterhin in den gewünschten Maßen gehalten und gleichzeitig eine wirtschaftlich und gestalterisch sinnvolle Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (GR_{max})

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bei Mitrechnung der Grundflä-

chen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachte Stellplätze; Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 63 LBO-SH ausnahmsweise bis zu einer Gesamt-Grundfläche (GR) von maximal 320 m² überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.

Im Sinne der Flexibilität und eines angemessenen Spielraums bei der Errichtung von zusätzlich zum Hauptgebäude erforderlichen (baulichen) Anlagen (Stellplätze, Carports, Zuwegungen etc.) darf die festgesetzte maximale Grundfläche für diese Anlagen bis maximal 320 m² (Gesamt), also 140 m² (zusätzlich) überschritten werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die für die sinnvolle Nutzung eines Baugrundstücks erforderlichen Anlagen möglich bleiben, ohne einer unverhältnismäßigen Einschränkung durch die Grundfläche zu unterliegen. Zur Vermeidung der andersartigen Ausnutzung der zulässigen Überschreitung darf diese nur durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 63 LBO-SH in Anspruch genommen werden.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das gesamte Plangebiet sichert der Bebauungsplan eine ortsangemessene Höhenentwicklung der Bauflächen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse und damit verbundenen maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhe).

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangeltungsbereich auf ein (I) Vollgeschoss festgelegt.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) über Höhenbezugspunkt (HBP) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m überschritten werden.

Die Festlegung auf ein (I) Vollgeschoss für klassische Einfamilienhausgrundstücke als maximal zulässige Anzahl innerhalb des Plangebietes orientiert sich an der im westlichen Siedlungsbestand vorzufindenden Bebauung und der beabsichtigten räumlichen Wirkung innerhalb des Plangebietes. Die einzuhaltenden Höchstmaße bei der Gebäudehöhe sind anhand der zu erwartenden und im Regelfall dem Gebäudetyp (Einzelhaus) entsprechenden Gesamthöhe auf eine entsprechende Maximalfestlegung über Höhenbezugspunkten (HBP) bestimmt.

Technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 0,50 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-) Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen würden.

6.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind nur Gebäude als *Einzelhäuser (E)* zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen ist mittels eines *Baufensters* festgesetzt, welches durch *Baugrenzen* definiert ist.

Das Baufenster ist auf eine sinnvolle Grundstücksausnutzung ausgerichtet und ausreichend dimensioniert um eine architektonisch zeitgemäße Bebauung in individueller Ausformung und ortstypischer Anordnung zu ermöglichen.

6.4. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

Anzahl der Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohneinheit auf dem privaten Grundstück herzustellen.

Die notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes sollen ausschließlich auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Hierdurch soll vor allem verhindert werden, dass ein zu großer Anteil des öffentlichen (Straßen-) Raumes durch Kraftfahrzeuge eingenommen und beeinträchtigt wird. Zur Sicherstellung ausreichender Stellplatzkapazitäten wird die Mindestanzahl der auf den privaten Baugrundstücken zu errichtenden notwendigen Stellplätze festgesetzt. Zur Unterbringung des Besucher- und Überschussverkehrs sind innerhalb des Plangebietes öffentliche Stellplatzflächen sowie straßenbegleitende Parktaschen vorgesehen.

6.5. Von Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen ‚Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind‘ (Sichtdreiecke) sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und andere sichteinschränkende Elemente nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Die Höhe wird durch die Straßenoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche bestimmt.

Im Bereich der geplanten Einmündung in das Plangebiet auf die ‚Rendsburger Straße‘ (L 47) ergibt sich ein Sichtdreieck, welches zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit entsprechend von jeglicher Bebauung bis 0,8 m Höhe freizuhalten ist.

6.6. Flächen für Versorgungsanlagen

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Wasser‘ (Regenrückhaltebecken) ist naturnah und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Das im südlichen Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken sowie die umgebenden Randeingrünungen sind entsprechend im Bebauungsplan dargestellt. Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es, die wasserwirtschaftlichen Notwendigkeiten des Beckens sicherzustellen und zugleich die Lebensstätten und Lebensgemeinschaften der mittlerweile vorhandenen Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Grünstruktur in Gänze ist zu dem typisch und prägend für das vorhandene Landschaftsbild und dementsprechend vor jedweden Beeinträchtigungen zu schützen. Ein Schutzstatus im Sinne des § 30 BNatSchG liegt jedoch nicht vor, da es sich um ein zu technischen Zwecken angelegtes Gewässer handelt.

6.7. Grünordnung

Um künftig nicht nur ein homogenes Siedlungsbild mit ansprechender Gestaltung der versiegelten Flächen zu gewährleisten, sondern auch eine optisch möglichst ansprechende Einbindung des Plangebietes in die Umgebung und das (vorhandene) Landschaftsbild zu erzielen sowie einen, im Rahmen der Möglichkeiten, Beitrag zum kleinräumlichen Klima- und Umweltschutz zu leisten, werden einige grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Erhalt und Schutz von Knicks / Anlegen von Knicks

Die Knicks sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Eingriffe in den Gehölzbestand sowie die Bepflanzung des Walls mit Zierpflanzen o.ä. sind, mit Ausnahme von Maßnahmen zur fachgerechten Pflege, unzulässig. Abgängige Gehölze sind durch gebietsheimische Gehölze zu ersetzen.

Gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A) ist ein Knick anzulegen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Der Knickwall ist mit einer Breite von 3,0 m, einer Höhe von 1,3 m und einer Kronenbreite von 1,5 m herzustellen. Zwischen dem äußeren Wallfuß und der Grenze des Plangeltungsbereiches ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

Auf dem Knickwall sind gebietsheimische Sträucher zweireihig im geschlossenen Verband zu pflanzen, als freiwachsende Hecken zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Eingriffe in den Gehölzbestand sowie die Bepflanzung des Walls mit Zierpflanzen o.ä. sind, mit Ausnahme von Maßnahmen zur fachgerechten Pflege, unzulässig. Abgängige Gehölze sind durch gebietsheimische Gehölze zu ersetzen.

Die Knicks (Wallhecken und Überhälter) in ganz Schleswig-Holstein belaufen sich auf über 46.000 km und bieten rund 7.000 Tierarten einen Lebensraum. Um diese Flächen auch langfristig zu gewährleisten, ist ihr Schutz im Landesnaturschutzgesetz garantiert – denn ursprünglich nahmen die Knicks einen weitaus größeren Raum ein (Schätzungen zufolge betrug ihre Gesamtlänge nach dem Zweiten Weltkrieg noch um die 80.000 km), Straßenbau und der Einsatz großer Maschinen in der modernen Landwirtschaft führten zum Abholzen vieler Knicks.

Das geplante Wohngebiet soll im Zuge der Umsetzung nur eine möglichst geringfügige Beeinträchtigung dieser Grünstrukturen bedingen. Angesichts der landschaftsbildprägenden und naturräumlichen Bedeutung der vorhandenen Knicks im östlichen und westlichen Bereich des Plangebietes ist der dort verortete Grünbestand dauerhaft als Gehölz zu erhalten (eine Ausnahme bildet der Bereich zur Erschließung des Plangebietes auf einer Länge von etwa 35 m). Der unmittelbar an die künftigen Wohnbauflächen angrenzende Knickbestand wird auf der jeweiligen Länge entwidmet. Ebenso sind jegliche Eingriffe in den Gehölzbestand sowie die Bepflanzung des Walls mit Zierpflanzen o.ä. unzulässig.

Gänzlich sich selbst überlassen kann man den Knickbestand nicht. Knicks sind per se eine Kulturlandschaft und müssen folgerichtig von Menschen kultiviert werden. Alle 10 bis 15 Jahre sind die Bäume und Sträucher daher „auf den Stock“ zu setzen, d.h. sie werden geschnitten. Ansonsten würden aus den dichten Hecken lichte Baumreihen, die der Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr so einzigartige Lebensbedingungen bieten könnten. Zur Sicherung dieser Pflege, zum Schutz vor externen Beeinträchtigungen sowie der Möglichkeit zur räumlichen Bewuchsentwicklung wird entlang des Knickbestands auf Länge des zu entwickelnden Bereiches zwischen Bewuchs und künftigen Baugrundstücken ein

Knickschutzstreifen (KNS; private Grünfläche) von 3 m Tiefe festgesetzt, welcher vor jedweder Befestigung und/oder Versiegelung etc. freizuhalten ist.

Um einen Beitrag zum kleinräumlichen Landschaftsbild zu leisten, wird das Plangebiet im Süden an der Grenze des Geltungsbereiches zur vollständigen Einfassung in die Landschaft durch eine Knickneuanlage (zwischen den bestehenden Knickstrukturen) ergänzt, sodass auch diese Bereiche ansonsten naturnah als Rückzugsräume für Tiere dienen können. Eine zusätzliche Grünentwicklung in diesem Bereich, weitestgehend frei von Beeinträchtigungen, trägt zudem zu einem besseren Mikroklima bei – ebenso können Niederschläge hier ungehindert versickern.

Vorgärten

Vorgärten sind, mit Ausnahme von Flächen für notwendige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

Die den künftigen Bauvorhaben vorgelagerten Flächen (Vorgärten) sind, mit Ausnahme von ergänzenden Bereichen (Zuwegungen o.ä.), gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein möglichst großzügiger Grünanteil innerhalb der stets sichtbaren Grundstücksteile gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrüneten Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Freiflächen für die Bewohner Rechnung trägt.

Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und gesellschaftliche Debatte ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen. Diese werden in zunehmender Häufigkeit zur vereinfachten Gartenpflege angelegt, haben jedoch sowohl für das Mikroklima als auch naturschutzfachlich negative Auswirkungen wie Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktionen, ökologische Wertlosigkeit und mangelhafte Wasserdurchlässigkeit bei Starkregenereignissen.

Hausgarten (Private Grünfläche)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Hausgarten‘ sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (auf den Grundstücken in Ausrichtung zur ‚Rendsburger Straße (L 47‘) bzw. der südlichen Grundstücksgrenze (auf den Grundstücken in Ausrichtung zur öffentlichen Grünfläche) zweireihige Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die entsprechend festgesetzten Bereiche auf den Grundstücken liegen sowohl innerhalb der Anbauverbotszone der nördlich gelegenen ‚Rendsburger Straße‘ (L 47) sowie unmittelbar angrenzend an das südliche Kleingewässer und werden daher mit besonderen Maßnahmen versehen. Obgleich eine gesetzliche Schutzintensität nicht gegeben ist, haben diese Bereiche einerseits aufgrund ihrer Restriktion (Anbauverbotszone) wie auch der Bedeutung für die räumliche Entwicklung (und Zugänglichkeit) des (öffentlichen) Kleingewässers eine gewisse Gewichtung. Der Schwerpunkt der getroffenen Festsetzung liegt daher auf der Bewahrung des grünräumlichen Grundstücksbildes unter Einhaltung der Restriktion durch die Anbauverbotszone (Ausschluss von baulichen Anlagen) und der Si-

Herstellung der Zugänglichkeit des Kleingewässers. Entsprechende bauliche Anlagen auf den jeweiligen Privatflächen wären einerseits unzulässig (nördlicher Bereich) bzw. für die unmittelbare Wirkung auf den angrenzenden Gewässerbereich aus Sicht der Gemeinde kontraproduktiv und sind daher auf den festgelegten Arealen unzulässig.

Versiegelung von Flächen

Die Flächen von Stellplätzen sowie notwendige Zu- und Abfahrten sind in offener, wasserdurchlässiger Form (z.B. Sickerpflaster, Rasengittersteine, Filtersteine o.ä.) zu befestigen.

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und dient der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Flächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt, die schnelle Ableitung des Oberflächenwassers sorgt vielmehr für einen trockenen Belag in deutlich kürzerer Zeit.

Erhalt Gehölzbestand

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Zum Schutz der von den Gehölzen durchwurzelten Bereiche sind innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Schutzstreifen‘ folgende Maßnahmen unzulässig:

- Errichtung baulicher Anlagen jedweder Art
- Versiegelung und/oder Befestigung der Oberfläche
- Anlage von Komposthaufen und/oder Mieten
- Abgrabungen und/oder Aufschüttungen

Der östliche und westliche Randbereich des Plangebietes wird von bestehenden (Knick-)Grünstrukturen gesäumt und eingefasst. Diese Strukturen prägen nicht nur das Landschafts- und Erscheinungsbild, sondern bieten zudem eine adäquate Abgrenzung (und Abstandsfläche) der Bauflächen zur umgebenden Landschaft bzw. dem angrenzenden Siedlungsgefüge. Die auf Länge der künftigen Baugrundstücke liegenden Knickbereiche werden entwidmet, also aus dem Schutzstatus eines Biotops nach § 30 BNatSchG entlassen, sind aber in voller Länge (Ausnahme s.o.) als Gehölzstrukturen zu erhalten.

6.8. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Der Anspruch an ein optisch verträgliches und ansehnliches Quartier erfordert Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung der Gebäude hinsichtlich Materialität, Farben, Fassaden, Dächern und den damit zusammenhängenden Fragestellungen. Im Zusammenspiel mit den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Qualitätssicherung des bebauten Raumes sichergestellt.

Gebäudefassaden

- a) *Die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien und –farbgebungen sind, unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen, jeweils für alle Außenfassaden ei-*

nes Einzelhauses (Hauptgebäude inkl. Vor- und Rücksprünge, Giebelwände und –dreiecke, Gauben etc.) identisch zu wählen.

- b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk, Putz und/oder Holz in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Grau, Weiß sowie naturbelassen (bei Holz) zulässig.

Auf maximal 1/4 der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von Primärmaterial und/oder Primärfarbe abweichende Materialien und/oder Farben ergänzend verwendet werden, sofern diese den vorgenannten zulässigen entsprechen.

Das Fassadenmaterial prägt den Charakter eines Hauses entscheidend. Die Auswahl der festgesetzten Materialien orientiert sich daher am gewünschten Siedlungsbild sowie der in unmittelbarer Nachbarschaft bereits größtenteils vorhandenen Qualität.

Maximal ein Viertel der fensterlosen (geschlossenen) Fassadenfläche kann in anderer Farbgebung als die Primärfarbe oder mit abweichenden Materialien (gemäß Festsetzungskatalog) zu gliedernden oder ornamentalen Zwecken ergänzend versehen werden. Hierdurch wird ein gewisser Spielraum zur individuellen Ausgestaltung ermöglicht ohne eine ortsbilduntypische, weil zu große, Vielfalt oder Beliebigkeit zu fördern.

Dachform und –neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude nur Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) oder Krüppelwalmdächer (KWD) mit einer Dachneigung von mindestens 25° Grad und maximal 55° Grad zulässig.

Die Dachform prägt die Gestalt eines Hauses in erheblichem Maß. Die zusammenhängende Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung daher einen entscheidenden Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild einer Siedlung. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und den maximal zulässigen Neigungswinkeln von geneigten Dächern orientieren sich an dem in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Gebäudebestand und dem beabsichtigten Siedlungsbild und ermöglichen eine ruhige, homogene Einpassung künftiger Vorhaben in die örtlich vorhandene Dachlandschaft an exponierter Ortsrandlage.

Dacheindeckungsmaterialien und –farben

- a) Die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien und –farben sind jeweils für alle Dachflächen eines Einzelhauses (Hauptgebäude inkl. Gauben etc.) identisch zu wählen.
- b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Dächer von Hauptgebäuden nur Dachziegel, Dachsteine oder vergleichbar anmutende Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit zulässig.

Glänzende und/oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

- c) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen nur als Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig.
- d) Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer sind allgemein zulässig.

Als Dachmaterialien für geneigte Dächer in den gemäß Festsetzungskatalog reglementierten Dachformen sind Dachpfannen (Dachziegel und Dachsteine) ortsüblich. Da jedoch auch zeitgemäße Materialien wie Faserzementwellen oder -schindeln, die es in unterschiedlichen Farben gibt, eine vergleichbare Anmutung und angenehm zurückhaltende Natürlichkeit aufweisen, sind diese ebenfalls zulässig.

Dacheindeckungen in glänzenden Ausführungen werden ausgeschlossen, um so Störungen des Ortsbildes und Beeinträchtigungen durch Reflexionen möglichst gering zu halten. Glänzende Materialien in Verbindung mit einer entsprechenden Dachneigung können zu Blendwirkungen führen. Zwar dienen örtliche Bauvorschriften nicht dem Nachbarschutz, starke Einschränkungen (Lichtimmissionen) würden jedoch dem Unzulässigkeitsgebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO entsprechen. Das Siedlungsbild soll sich „Ortsüblichkeit“ anpassen und dem Trend zu glänzenden Dachmaterialien entgegenwirken. Entsprechende Eindeckungen sind daher gemäß den Wohngebietsgrundsätzen unzulässig.

Die verbindliche Festsetzung von Gründächern auf Garagen, Carports und Nebenanlagen erfolgt in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatschG und dient der Optimierung des kleinräumlichen Wasserhaushalts. Gründächer speichern bis zu 80 % des Regenwassers und verdunsten es langsam wieder, was zu einer Entlastung des lokalen Niederschlagswasserabflusses führt. Überdies produzieren die Pflanzen Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Mikroklima.

Die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen ist ebenso wie die allgemeine Herstellung bzw. Verwendung von Gründächern (lebende Pflanzen) aus ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten wünschenswert und daher allgemein zulässig.

Ausnahmen

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und –neigung sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und –farben sind nur untergeordnete Bauteile wie verglaste Dachflächen bspw. von Wintergärten, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen etc.

Architektonisch bedingte oder technisch notwendige Kleinstabweichungen stören den Siedlungscharakter nicht, sondern entsprechen vielmehr einer entsprechend funktional und gestalterisch sinnvollen Ausgestaltung der Gebäude. Daher sind entsprechende Bereiche frei von gestalterischen Auflagen.

6.9. Erschließung / Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine geplante Zufahrt von der ‚Rendsburger Straße‘ (L 47) und im Anschluss innerhalb des Quartiers entlang der geplanten Wohnbaugrundstücke parallel zum Straßenverlauf der L 47.

Der Bestand der Landesstraße wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich ebenso gesichert wie die straßenbegleitenden Verkehrs-(grün)zonen. Angesichts des beabsichtigten verkehrsberuhigten Quartierscharakters ist die Errichtung einer, durch entsprechende Materialien erkennbaren, Mischverkehrsfläche angedacht. Diese stellt nicht nur die grundstücksbezogene Erschließung für den motorisierten Individualverkehr sowie für Anliefer-, Müll- und

Rettungsfahrzeuge sicher, sondern bietet zudem vielmehr auch Fußgängern und Radfahrern eine sichere Passage.

Öffentliche Stellplätze

Neben den Stellplätzen auf den privaten Wohnbaugrundstücken werden im Sinne der zu erwartenden Verkehrsstärken auch öffentliche Parkstände hergestellt. Diese sind im Verlauf der geplanten Erschließungsstraße als straßenbegleitende und zentral angelegte Parktaschen vorgesehen. Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der Herstellung dieser Parkflächen entsprechende Festlegungen getroffen.

6.10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)

Innerhalb des Plangebietes treten, bedingt durch die Lage an der Rendsburger Straße (L 47), Lärmemissionen durch Verkehrslärm auf, welche im Rahmen einer durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung auf Grundlage des Gestaltungskonzeptes von September 2021 ermittelt und bewertet wurden.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen im Beurteilungszeitraum TAG die Beurteilungspegel bis 62 dB(A) und im Beurteilungszeitraum NACHT bis 53 dB(A). Aufgrund der festgestellten Lärmpegel werden zur Sicherstellung der Einhaltung der Innenraumpegel schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Diese sind durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen umsetzbar, welche sich aufgrund des ohnehin für eine Bebauung maßgeblichen Abstandes von 20 m zur Verkehrslärmquelle durch die einzuhaltende Anbauverbotszone der Landesstraße 49 auf die Baufenster im nördlichen Bereich des Plangebiets beschränken lassen.

Zur Einhaltung der Außenlärmpegel, welche einen Aufenthalt im Freien in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sicherstellen, wird zudem die Errichtung eines Lärmschutzwalles als aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 2,00 m über der Gradiente der Straße und einer Länge von 130 m empfohlen.

Angesichts der zu erwartenden individuellen Garten- und Freiraumnutzung der nördlichen Grundstücksbereiche der ersten Baureihe innerhalb des Plangebietes wird auf eine verbindliche Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet, sodass die optionale Errichtung eines Lärmschutzwalles den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen wird.

Für die Festsetzung des Lärmpegelbereiches III innerhalb des nördlichen Baufensters des Plangebietes werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen hinsichtlich der passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen:

In dem Feld mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für alle der Rendsburger Straße (L 47) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Für alle jeweils abgewandten Gebäudefassaden darf das zugeordnete Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich III mindestens $R'_{w,ges} = 35$ dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden.

In der ersten Bebauungsreihe zur Rendsburger Straße (L 47) sind Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den der Rendsburger Straße (L 47) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2:2018-02, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

7. Ver- und Entsorgung

Obgleich die Fläche des Plangebietes mit einem bestehenden Baurecht belegt ist, handelt es sich de facto um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Daher ist von Anschlüssen für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Abwasser) maximal im unmittelbaren Nahbereich (Landesstraße 47, ‚Im Winkel‘) auszugehen. Im Rahmen der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen werden daher neue Ver- und Entsorgungsleitungen zu schaffen sein.

Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Energie (Strom, Gas) erfolgt ortsüblich durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Da es sich bei den Flächen um unbebaute Areale handelt, sind Anschlüsse für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Abwasser) grundsätzlich herzustellen.

Telekommunikationseinrichtungen

Die Gemeinde Bovenau ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Im Falle eines Netzausbaus sollte eine frühzeitige Abstimmung bzgl. der notwendigen Fragestellungen zwischen Erschließungsträger und der Telekom erfolgen.

Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Bovenau verfügt über eine Abwasserbeseitigungssatzung, im Zuge derer ein grundsätzliches Anschlussrecht für Grundstücke besteht. Das geplante Wohngebiet soll im Trennsystem entwässert werden, wobei jedes Grundstück einen Schmutzwasserhausanschluss erhält. Die Lage- der geplanten Schmutzwasserkanäle sind im beiliegenden Entwässerungskonzept dargestellt und werden durch die Planstraße in Richtung Osten zu dem benachbarten

Pumpwerk geführt. Dieses fördert das Abwasser aus dem Baugebiet über eine Druckrohrleitung in den vorhandenen Schacht der Ortsentwässerung.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde Bovenau. Das geplante Wohngebiet soll im Trennsystem entwässert werden, wobei jedes Grundstück einen Regenwasserhausanschluss erhält. Die Lage- der geplanten Regenwasserkanäle sind im beiliegenden Entwässerungskonzept dargestellt und führen das Niederschlagswasser von den Grundstücken sowie von den Verkehrsflächen in das bestehende Regenrückhaltebecken im südlichen Randbereich des Wohngebietes.

Die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1 wurde durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Nutzung von offenporigem Pflaster und begrünten Dächern der Nebenanlagen die Faktoren Versickerung und Verdunstung eingehalten werden können. Die Berechnung ist dem beiliegenden Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Gemeinde Bovenau ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden. Die für das Gebiet relevanten bestehenden Trinkwasserleitungen in den umliegenden Straßenräumen bleiben unverändert bestehen und werden im Zuge der Erschließung des Plangebietes erweitert, wodurch der Brandschutz grundsätzlich gewährleistet ist. Die tatsächliche Gewährleistung der für die Planung notwendigen Löschwassermengen obliegt der Verantwortung der Gemeinde Bovenau.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch AWR (Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH) durchgeführt. Die Planung sieht eine Unterbringung der Abfallbehälter auf den jeweiligen privaten Grundstücken vor. Diese sind am jeweiligen Entleerungstag selbst an der Straße bereitzustellen oder können alternativ durch den AWR vom Grundstück geholt und nach dem Entleeren wieder zurückgestellt werden. Dieser Hol- und Bringservice wird gesondert berechnet und ist abhängig von der Entfernung zwischen Grundstück und Straße.

8. Artenschutz

Die den Artenschutz betreffende Bestandssituation sowie mögliche Auswirkungen der Planung und ggf. notwendige Ausgleichs- und/oder Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Oktober 2021 (Potenzialabschätzung) untersucht.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Säugetierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie ist potenziell für fünf Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Wasserfledermaus) gegeben. Bezüglich der Avifauna ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit potenziell

für die Gilden der Gehölzfreibrüter (inkl. Neuntöter) sowie die Gilde der Offenlandbrüter (inkl. Braunkehlchen) und bezüglich der Amphibien für Kammolch, Laubfrosch und Moorfrosch gegeben. Artenschutzrechtliche Konflikte entstehen durch den Baubetrieb.

Durch die Baumaßnahmen kommt es potenziell zu artenschutzrechtlichen Konflikten mit den Gruppen der Fledermäuse, Amphibien und Brutvögel, so dass sich für diese drei Gruppen die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote ergibt.

Erhebliche Störungen von Arten, die zu einer Beeinträchtigung von Habitatfunktionen oder dem Erhaltungszustand lokaler Populationen führen, sowie die Schädigung/Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang treten durch das Vorhaben nicht auf.

Für die potenziell betroffenen Arten ergeben sich gemäß des Fachbeitrages entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Die Entfernung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 01.11 – 28./29.2 durchgeführt werden.
- In terrestrischen Bereichen, die als potenzielle Wanderkorridore gelten, müssen Baumaßnahmen (an Gräben, Befahrung von Baustraßen, Erdbewegungen etc.) grundsätzlich außerhalb der Wanderperiode stattfinden.
- Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen und Stören von Brutvögeln gelten für die betroffenen Arten Bauzeitenausschlüsse im Zeitraum vom 01.03 – 30.09.

Alle genannten Maßnahmen sind auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Erfordernisse im Einzelfall festzulegen. Bei (abzusehenden) Bautätigkeiten innerhalb der vorgenannten Ausschlusszeiten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rd.-Eck. abzustimmen, sodass unter Durchführung entsprechender Maßnahmen auch von den Fristen abgewichen werden kann.

9. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren.

10. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Bovenau nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

11. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale und es liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 03.09.2021).

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12. Weitere Hinweise

Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung der Planung bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Grundflächen

Für die Berechnung der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen (GRmax) gelten die Bestimmungen zur Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO.

Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 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) zu beachten.

Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ‚Pastoratland‘ (Neuaufstellung) werden alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 (2002) ersetzt.

Anlage/n:

- ‚16. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes‘
zum Bebauungsplan Nr. 6 (Neuaufstellung); 29.07.2022
- ‚Landschaftsplanerische Stellungnahme‘
Dipl.-Ing. Martina Jünemann, Kiel; August 2021
- ‚Lärmtechnische Untersuchung: Verkehrslärm‘
WVK, Neumünster; 10.09.2021
- ‚Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potenzialabschätzung)‘
BioConsult SH, Husum; Oktober 2021
- ‚Entwässerungskonzept mit Anlagen‘
Bornholdt Ingenieure, Albersdorf Holst.; 19.07.2022

Aufgestellt: **Kiel, den 29.07.2022**

B2K
dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner