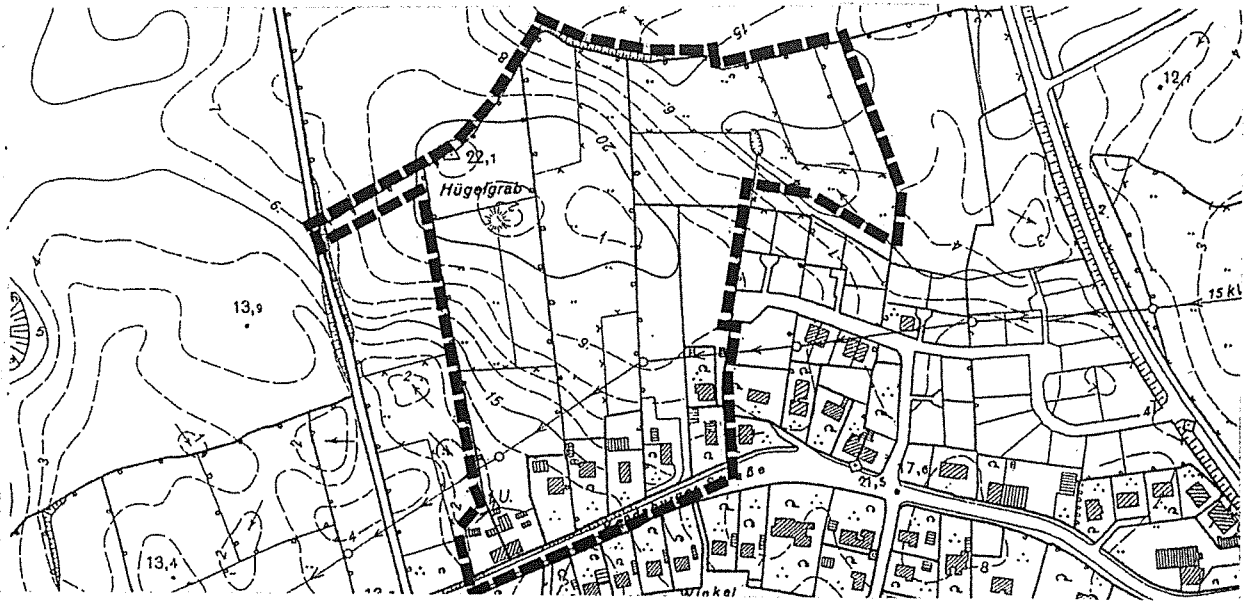


**GEMEINDE BOVENAU**  
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



**BEBAUUNGSPLAN NR. 5**  
„AM HÜNENGRAB“

**BEGRÜNDUNG**

## **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung zur  
Satzung der

### **GEMEINDE BOVENAU** Kreis Rendsburg-Eckernförde

über den

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 5** **„AM HÜNENGRAB“**

für das Gebiet nördlich der „Rendsburger Straße (L 47)“ und westlich der „Ahorn-  
-allee“.

#### **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Hünengrab“ der Gemeinde Bovenau, Kreis Rends-  
burg-Eckernförde, wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Ge-  
meindevertretung vom                      nach den §§ 8 und 9 des Baugesetzbuches  
(BauGB) entworfen und aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwick-  
lung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bove-  
nau und der im Parallelverfahren durchgeführten 6. Änderung des Flächennut-  
zungsplanes entwickelt.

## 2. LAGE, GRÖSSE UND NUTZUNG

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der „Rendsburger Straße (L 47)“ und westlich der „Ahornallee“ und wird bis auf die Flächen der entlang der v.g. Landesstraße vorhandenen Straßenrandbebauung zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 7,4 Hektar und teilt sich in:

- Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,8 ha
- Mischgebiet	ca. 0,8 ha
- Sondergebiet	ca. 0,5 ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,2 ha
- Grünflächen	ca. 1,4 ha
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 2,7 ha

Das Bebauungsplangebiet umfasst einen ursprünglich als Erweiterungsoption für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Hofstelle Ströh und westliche Flächen“ angedachten Bereich.

Die Gesamtüberplanung des Gebietes wurde durch die westlich des Bebauungsplanes Nr. 2 konkret geplante Errichtung einer Seniorenwohnanlage erforderlich und schließt aus planungs- und erschließungstechnischen Gründen die zwischen der genannten Wohnanlage und der im Bereich des B-Planes Nr. 2 neu entstandenen Bebauung liegenden Flächen ein. Auf diesen Flächen ist entsprechend den von der Gemeinde Bovenau als langfristiges Rahmenkonzept beschlossenen Überlegungen eine weitere Bebauung für 18 Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Aufgrund dieser baulichen Entwicklung wird der für die Gemeinde Bovenau begrenzte, landesplanerisch bis zum Jahr 2010 vertretbare Entwicklungsrahmen voraussichtlich überschritten.

Um der Baulandnachfrage aus der Gemeinde Bovenau, insbesondere begründet durch die Ansiedlung des Biotechnologiezentrums der Fa. Strathmann AG begegnen zu können, hat sich die Gemeinde Bovenau durch Grundsatzbeschluss dazu verpflichtet, die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 (Erweiterungsbereich des B-Planes Nr. 2) neu entstehenden Baumöglichkeiten bis zum Ende des Jahres 2003 nur an bereits ortsansässige bzw. im verwandtschaftlichen Verhältnis zu diesen stehenden oder in der Gemeinde arbeitende Bauinteressenten abzugeben. In diesem Zeitraum wird in Abstimmung mit der Fa. Strathmann AG ein Kontingent von min. 4 Grundstücken für aus dem Kreis der im Biotechnologiezentrum beschäftigten Interessenten vorgehalten und kann bei Bedarf vergrößert werden.

Eine Aufnahme weiterer Planungen für zukünftige wohnbauliche Entwicklungen wird frühestens Anfang 2007 in enger Absprache mit der Abteilung Landesplanung getätigt.

Im mittleren Teilbereich des Bebauungsplangebietes werden entsprechend dem Nutzungscharakter der östlich und südlich angrenzenden Bebauung im B-Plan Nr. 2 und entlang der „Rendsburger Straße“ Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für diese Wohnbauflächen ist eine Einteilung in 18 Einzelgrundstücke vorgesehen.

Zur Anpassung der neuen Gebäude an die vorhandene Siedlungsstruktur Bovenaus wurde auf den Grundstücken eine Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise mit der zwingenden Ausbildung eines Vollgeschosses festgesetzt. Dieses dient u.a. der Vermeidung ortsuntypischer „Nurdachhäuser“.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaus wurde festgesetzt, um die städtebauliche Eigenart des Quartiers der vorhandenen Struktur Bovenaus anzupassen.

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen baulichen Verdichtung ist das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) unterhalb der zulässigen Obergrenze nach § 17 der BauNVO mit 0,25 festgesetzt worden.

Mit der Festlegung der max. Gebäudehöhe über Oberkante Erdgeschossfußboden auf max. 8,50 m und der Festlegung der Dachneigung soll eine unerwünschte Überhöhung der Bebauung ausgeschlossen werden und das Einfügen der geplanten Baukörper in das vorhandene Ortsbild gewährleistet werden.

Westlich an die geplanten Wohnbauflächen angrenzend, ist eine Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ festgesetzt. Diese Fläche ist für den Neubau einer Einrichtung für ältere Menschen vorgesehen und darf auf einer Grundfläche von max. 3.000 m<sup>2</sup> (einschl. aller anzurechnenden Grundstücksflächen) überbaut werden.

Mit der Festsetzung der zwingenden Ausbildung eines Vollgeschosses und der Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhe auf 10,00 m soll das Einpassen des geplanten Baukörpers im Übergangsbereich zwischen geplanter Wohnbebauung und vorhandener Landschaft erreicht werden.

Nördlich und südlich des Sondergebietes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, öffentlich“ festgesetzt, die als naturnah gestaltete Rasen-/Wiesenflächen der Umfeldgestaltung der Seniorenwohnanlage dienen sollen. Insbesondere die nördliche Grünfläche ist nach der Anlegung und Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und unter Einbeziehung des vorhandenen Hünengrabs (archäologisches Denkmal) als Naherholungsfläche für die Bewohner der Wohnanlage gedacht.

Am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die als „Öko-Konto“ anteilig für Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft, die im Rahmen der Neubebauung der geplanten Bauflächen und der erforderlichen Erschließung entstehen, dient. Flächen, die nicht für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 benötigt werden, sollen für zukünftige Eingriffe vorgehalten werden.

In der Südostecke des Bebauungsplangebietes wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen, die den Bereich der bereits in Verbindung mit der Neubebauung des B-Planes Nr. 2 realisierten Kinderspielfläche umfasst.

Am Südrand des Bebauungsplangebietes sind entlang der „Rendsburger Straße (L 47)“ Mischgebietsflächen (MI) festgesetzt, die der Festschreibung der vorhandenen Bebauung und der Regelung ergänzender Bebauungsmöglichkeiten im Rückraum privater Einzelgrundstücke dienen sollen.

Die Einzelfestsetzungen wurden entsprechend dem vorhandenen Siedlungscharakter und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der möglichen Neubebauung von Grundstückflächen den Festsetzungen der geplanten Wohnbauflächen angepasst.

### **3. ERSCHLIESSUNG**

Die geplanten Wohn- und Sondergebietsflächen sollen durch eine Verlängerung der zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke des B-Planes Nr. 2 angelegten Haupteerschließungsstraße „Ahornallee“ erschlossen werden. Der neue Teil der „Ahornallee“ (Planstr. A) endet in einer Wendeanlage vor der Zufahrt zur Seniorenwohnlage.

Zwischen den geplanten Grundstücken 1-3 und 10 soll über eine öffentliche Verkehrsfläche eine Verbindung zum nördlichen Redder hergestellt werden.

Die Zufahrten zu den geplanten Grundstücken 4-9 und 15-18 sollen über private Stichwege, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Bovenau belegt sind, gewährleistet werden.

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche Parkplätze auf den Grünstreifen beidseitig der Planstr. A vorgesehen.

#### **4. STÄDTEBAULICHE ORDNUNG**

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Anteil der für eine Neubebauung vorgesehenen Mischgebietsflächen entlang der Landesstraße soll eine Bebauung entstehen, die entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung der §§ 4 und 6 BauNVO dem Wohnen dient.

Durch die geplante Neubebauung findet eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung der Siedlungsstruktur statt. Die Ortslage Bovenaus wird nach Nordwesten ergänzt und abgeschlossen. Es entsteht ein neuer Ortsrand.

Die Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen (Örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO) und für die Erhaltung, Neuanlegung und Bepflanzung von Knickwällen an den Grenzen der geplanten Wohnbauflächen entsprechen der ortstypischen Bebauung und der landschaftlichen Eigenart der Gemeinde Bovenau.

Entsprechend der vorhandenen, ortsüblichen Bebauung wurden geneigte Dächer festgesetzt. Dabei wurde der Dachneigungsspielraum so festgelegt, dass ausbaufähige Dächer möglich sind.

Die Art der Dacheindeckung entspricht dem ortstypischen Material. Die Zulassung von Anlagen der Solartechnik soll die Nutzung alternativer Energien fördern.

Antennenanlagen über der festgesetzten Höhe wurden ausgeschlossen, weil sie durch ihre Höhe weit in die Landschaft einwirken und das Landschaftsbild empfindlich stören können.

#### **5. GRÜNPLANUNG / AUSGLEICHS-/ERSATZMASSNAHMEN**

Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird zurzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) genutzt und ist z.T. durch hochwertige Knickwälle gegliedert.

Nach § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die vermeidbar sind, zu unterlassen.

Der durch die Neuausweisung der Bauflächen und die Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet verursachte Eingriff ist unvermeidbar, aber minimiert.

Bei der Gestaltung des Gebietes wurden die vorhandenen, gliedernden Knickwälle nahezu vollständig erhalten.

Beidseitig des geplanten Redders ist zudem eine Neuanlegung umfangreicher Knickabschnitte vorgesehen.

Zur ökologischen Aufwertung der Knickwälle innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf den geplanten Grundstücken ein 2,00 m breiter Saum-/Schutzstreifen am Fuß der Knicks festgesetzt.

Zudem wurde im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Durch die Festsetzung der unter den Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung liegenden Grundflächenzahlen wird der Versiegelungsgrad zusätzlich minimiert.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung ist u.a. im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes eine umfangreiche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die als extensiv zu pflegende, naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten ist.

Durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenausgleich/Verbesserung der vorhandenen Grünstruktur) kann der unvermeidbare Eingriff im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden.

**Zur Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft ist für das Bebauungsplangebiet ein Grünordnungsplan aufgestellt worden.**

Die Eingriffsermittlung ergibt einen erforderlichen Knickausgleich von 280 m, der im Rahmen der Neuanlegung des Redders, einer Knickneuanlegung an der „Sehestedter Straße“ und südlich der geplanten Grundstücke 17+18 kompensiert wird.

Der Ausgleichsbedarf durch Neuversiegelung beträgt 5.600 m<sup>2</sup> und kann anteilig durch die naturnahe Gestaltung der nördlichen Parkanlage bzw. der Saumstreifen sowie anteilig in der festgesetzten Ausgleichsfläche nachgewiesen werden.

Der Ausgleichsbedarf der im Bebauungsplangebiet vorhandenen und umgewandelten Waldfläche umfasst 6.200m<sup>2</sup> und wird durch eine Ersatzaufforstung am Alten Eiderkanal kompensiert.

Durch die v.g. Ausgleichsmaßnahmen werden der Eingriff in das Schutzgut Boden und die Eingriffe in Knicks vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Die Festsetzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entspricht den Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Bovenau von 1998.

## **6. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Die für die Wohnbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten und für die Bebauung mit einer Seniorenwohnanlage festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 5 befinden sich im Besitz der Gemeinde Bovenau. Gleiches gilt für die Grün- und Ausgleichsflächen.

Die für eine ergänzende Bebauung in den Mischgebieten vorgesehenen Flächen sind in Privateigentum.

## **7. VER- UND ENTSORGUNGSMASSNAHMEN**

### **7.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Ortslage Bovenau wird z.T. über zentrale Trink- und Löschwasserversorgungsträger bedient, z.T. erfolgt eine Versorgung aus Einzelbrunnen. Das Bebauungsplangebiet soll an eine zentrale Versorgungsanlage angeschlossen werden.

### **7.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

Die Abwasserbeseitigung des Bebauungsplangebietes ist durch das vorhandene zentrale Entwässerungssystem mit Klärteichanlage gewährleistet. Die vorhandene Aufnahmekapazität ist ausreichend. Das Plangebiet wird an die vorhandene Ortsentwässerung angeschlossen.

### **7.3 STROMVERSORGUNG**

Die Stromversorgung wird durch die SCHLESWAG AG, Rendsburg, sichergestellt.

### **7.4 ABFALLBESEITIGUNG**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde (AWR).



## 7.5 FERNSPRECHLEITUNGEN

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost -Telekom- verlegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, da Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen in der Planleitstelle des entsprechenden Fernmeldeamtes schriftlich angezeigt werden.

## 7.6 BRANDSCHUTZ

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Bovenau gewährleistet.

Für die Löschwasserversorgung sind Hydranten vorgesehen, die nach Absprache mit dem Ortswehrführer gemäß den technischen Vorschriften angelegt und entsprechend den Vorschriften mit Schildern gekennzeichnet werden.

## 7.7 REGENWASSERENTSORGUNG

Die Regenwasserentsorgung für das Bebauungsplangebiet erfolgt über das geplante Regenrückhaltebecken und einen Anschluss an die geplanten Leitungen, die an das Trennsystem angeschlossen werden.

## 7.8 STRASSENBELEUCHTUNG

Im Neubaugebiet sollen für die elektrische Straßenbeleuchtung Mastaufsatzleuchten, die aus Erdkabeln gespeist werden, aufgestellt werden.

## 8. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Die notwendigen öffentlichen Einrichtungen sind im Gemeindegebiet Bovenau oder im zentralen Ort Rendsburg vorhanden.

## 9. KOSTEN (überschlägige Ermittlung)

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen nach § 128 BauGB werden ca. DM betragen.

Die Gemeinde beteiligt sich an den entstehenden Erschließungskosten mit mindestens 10% vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 129 Abs. 1 BauGB).

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom  
gebilligt.

D-24796 Bovenau, den 12.03.01



Jürgen Liebsch  
(Bürgermeister)