

GEMEINDE BOVENAU

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„HOFSTELLE STRÖH UND WESTLICHE FLÄCHEN“

3. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

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

GEMEINDE BOVENAU Kreis Rendsburg-Eckernförde

über die

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „HOFSTELLE STRÖH UND WESTLICHE FLÄCHEN“

für das

Teiländerungsgebiet A westlich der „Sehestedter Straße (K 94)“ und nördlich der
Straße „Am Redder“

und für die

Teiländerungsgebiete B, C, D und E westlich der „Sehestedter Straße (K 94)“ und
nördlich der „Rendsburger Straße (L 47)“.

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofstelle Ströh und westliche Flächen“ der Gemeinde Bovenau, Kreis Rendsburg-Eckernförde, wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom nach den §§ 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) entworfen und aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Neben dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird zeitgleich die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Bovenau zur Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Leitvorstellungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofstelle Ströh und westliche Flächen“ sind zum einen die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses am Nordrand der Ortslage Bovenau (**Teiländerungsgebiet A**) und zum anderen die Anpassung von Bauflächenfestsetzungen an die tatsächlich vorhandenen Nutzungsarten (**Teiländerungsgebiete B, C, D und E**) sowie die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Neubebauung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle an der „Rendsburger Straße“ (**Teiländerungsgebiet E**).

3. LAGE, GRÖSSE UND NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des **Teiländerungsgebietes A** liegt westlich der „Sehstedter Straße (K 94)“ und nördlich der innerörtlichen Erschließungsstraße „Am Redder“. Die Größe des Teilgebietes beträgt ca. 1,3 Hektar.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die Gesamtfläche nahezu vollständig als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit einem Regenrückhaltebecken festgesetzt. Nur ein schmaler Streifen am Ostrand des Teilgebietes ist als „Straßenverkehrsfläche“ für die „Sehstedter Straße“ ausgewiesen.

Der nördliche Bereich des Teilgebietes wird neu als „Fläche für den Gemeinbedarf“ für Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr (F) festgesetzt.

Nach Untersuchung von Erweiterungsmöglichkeiten an den beiden Standorten der bestehenden Feuerwehrgerätehäuser in Bovenau und Ehlersdorf wurde festgestellt, dass die vorhandene Bausubstanz an die zur Gewährleistung der Sicherheit der Dorfbevölkerung erforderlichen Voraussetzungen an die Größe und technische Ausstattung nicht angepasst werden kann.

Die am Nordrand der Ortslage Bovenau für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses ausgewählte Fläche sichert im Einsatzfall eine schnelle Erreichbarkeit der im großen Gemeindegebiet Bovenaus vorhandenen Gebäude und Flächen durch das Einsatzfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr.

Ein technisches Gutachten zu den Schallimmissionen des geplanten Feuerwehrgerätehauses aus dem Jahr 2007 hat ergeben, dass es nicht zu Lärmbeeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnbebauung kommt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer max. überbaubaren Grundfläche (GR 1.000 m²) und einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) begrenzt. Beide Festsetzungen wurden den technischen Anforderungen an das zukünftige Feuerwehrgerätehaus angepasst und lassen ausreichend Möglichkeit eine spätere Erweiterung der baulichen Anlage vorzunehmen.

Der südliche Bereich des Teilgebietes wird als „Grünfläche -öffentlich-“ festgesetzt und umrahmt die „Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB)“.

Am östlichen Rand des Teilbereiches sind die vorhandenen „Einzelbäume“ mit Erhaltungsgebot und die „Verkehrsfläche“ der „Sehestedter Straße“ berücksichtigt.

Die räumlichen Geltungsbereiche der **Teiländerungsgebiete B, C, D und E** liegen westlich der „Sehestedter Straße (K 94)“ und nördlich der „Rendsburger Straße (L47)“ beidseitig der innerörtlichen Erschließungsstraßen „Am Redder“ und „Ahornallee“. Die Gesamtgröße aller 4 Teilgebiete beträgt ca. 3,3 Hektar. Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind diese Teilgebietsflächen als „Mischgebiete (MI)“ festgesetzt.

Die Gesamtflächen der Teiländerungsgebiete werden bis auf die Fläche der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle („Rendsburger Straße 8“) neu als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt.

Die ursprünglich von der Gemeinde Bovenau angestrebte Flächennutzung einer Wohn-/Gewerbedurchmischung hat sich im Verlauf der Grundstücksbebauung bedauerlicherweise nicht ergeben. Die betreffenden Flächen sind nach Abschluss der Bautätigkeit ausschließlich durch reine Wohnhäuser mit Nebengebäuden belegt. Die neue Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ dient der Anpassung der Flächennutzungen an den tatsächlich vorhandenen Bestand.

Eine Ausnahme bildet das Grundstück der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle an der „Rendsburger Straße“. Für diese Fläche wird die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet (MI)“ beibehalten, jedoch das Maß der baulichen Nutzung durch Einzelfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ 0,25) und zur Zahl der zwingend vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse (I), die Bauweise (Baugrenzen und offene Bauweise (o), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig), die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo) und die maximal zulässige Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfußboden (FH: 8,0 m) begrenzt, um eine zukünftige Bebauung mit nichtstörenden, gewerblichen Objektnutzungen zu ermöglichen, jedoch gleichzeitig das Einpassen neuer baulicher Anlagen in das örtliche Erscheinungsbild zu gewährleisten.

4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung der Flächen aller Teiländerungsgebiete ist durch das vorhandene Straßensystem in der Gemeinde Bovenau gewährleistet.

Das für die Errichtung des geplanten Feuerwehrgerätehauses vorgesehene Grundstück im **Teiländerungsgebiet A** soll durch zwei neu anzulegende Zufahrten von der „Sehestedter Straße (K 94)“ aus erschlossen werden. Für die Anlegung der Zufahrten liegt der Gemeinde eine Sondernutzungserlaubnis des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein von 2007 vor.

Die Grundstücksflächen der Wohnquartiere „Am Redder“ und „Ahornallee“ (**Teiländerungsgebiete B, C, D und E**) sind über gleichnamige Erschließungsstraßen bzw. Zufahrten von der „Sehestedter Straße“ und der „Rendsburger Straße“ aus erschlossen.

Die Stromversorgung wird durch die EON. Hanse sichergestellt.

Für die Abwasserbeseitigung des geplanten Feuerwehrgerätehauses ist ein Anschluss an die zentrale Entsorgungsanlage in Bovenau vorgesehen. Die Wohnquartiere sind bereits angeschlossen.

5. ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Flächen im **Teiländerungsgebiet A** des Bebauungsplanes befinden sich bis auf die „Verkehrsflächen“ der „Sehestedter Straße (K 94)“ im Eigentum der Gemeinde Bovenau. Ein Erwerb weiterer Flächen für die Errichtung des neuen Feuerwehrgerätehauses ist nicht erforderlich.

Die Grundstücksflächen in den **Teiländerungsgebieten B, C, D und E** sind ausnahmslos Privateigentum.

6. UMWELTBERICHT / MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH SOWIE ZIELE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES

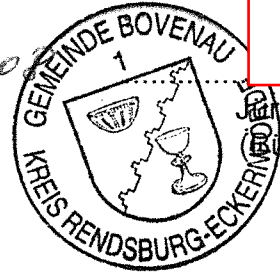
Zur Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sowie zur Gewährleistung der Berücksichtigung der Belange und Ziele des Umweltschutzes wurde der nachfolgende Landschaftsplanerische Fachbeitrag sowie der Umweltbericht erstellt.

Diese bilden einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Ein noch zwingend nachzuweisendes Kompensationserfordernis in Höhe von 5.924 m² wird über eine gemeindliche Ökokontofläche in der Mühlenauniederung im Bereich der Schule in Bovenau zur Verfügung gestellt.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.7.08
gebilligt.

D-24796 Bovenau, den 11. Sept. 2008



Jürgen Liebsch
(Bürgermeister)