

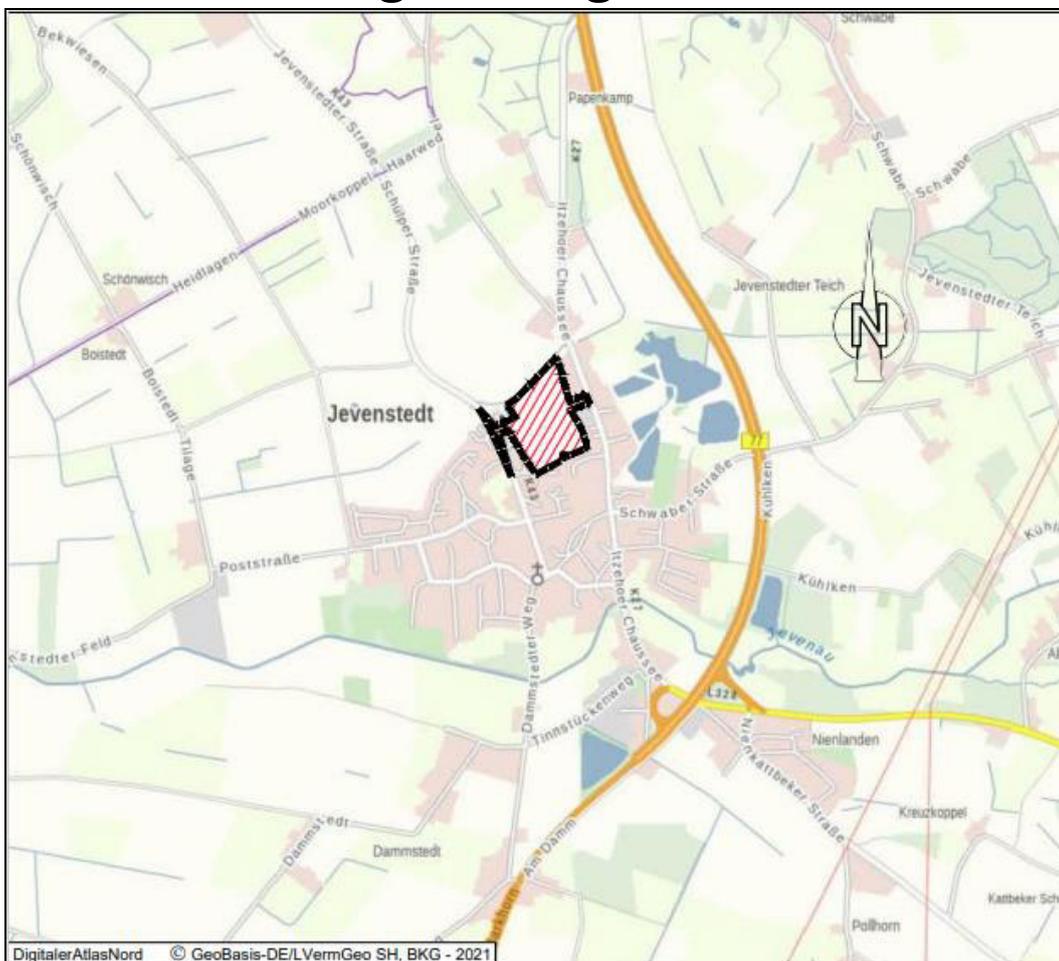
Gemeinde Jevenstedt

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bebauungsplan Nr. 15

„Diekgraben“

Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB

10.11.2021

Bearbeitung:

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 10



GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

E-Mail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	4
2 Gebietsbeschreibung: Größe u. Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	5
3 Anlass der Planung	6
4 Allgemeines Planungsziel	6
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021	7
5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (RP III) Fortschreibung 2000.....	8
5.3 Gebietsentwicklungsplanung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg	8
5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	10
5.5 Landschaftsplanung	11
5.6 Ortskernentwicklungskonzept (OEK) für die Gemeinde Jevenstedt	12
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Jevenstedt	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	17
6.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	18
6.3 Bauweisen und Baugrenzen	20
6.3.1 Mindestgrundstücksgröße	20
6.3.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	20
6.4 Verkehrsflächen	21
6.5 Grünflächen.....	21
6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
6.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzung	23
6.8 Mit Rechten zu belastende Flächen	24
6.9 Örtliche Bauvorschriften	24
7 Verkehrserschließung	26
7.1 Straßenverkehrsfläche	26
7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	26
7.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“	26
7.4 ÖPNV-Anbindung	27

8 Umweltbelange	27
9 Nachrichtliche Übernahmen	27
10 Ver- und Entsorgung	27
11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	28

Der Umweltbericht (Teil II) verfügt über ein separates Inhaltsverzeichnis.

Anlage

- Erschließung eines Wohngebietes in 24808 Jevenstedt B-Plan Nr. 15 westlich Itzehoer Chaussee, Baugrundbeurteilung, (Februar 2021),
GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, Elmshorn

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jevenstedt hat in ihrer Sitzung am 12.11.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 15 „Diekgraben“ der Gemeinde Jevenstedt beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Jevenstedt schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste wohnbauliche Entwicklung am nördlichen Rand von Jevenstedt südlich des Jevenstedter Teichgrabens, östlich der Schülper Straße und westlich der Itzehoer Chaussee.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens:

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 15 wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am durchgeführt. Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 15 wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Jevenstedt der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 „Diekgraben“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II). Mit dieser Arbeit wurde das Büro Franke´s Landschaften und Objekte, Legienstraße 16, 24103 Kiel, beauftragt.

2 Gebietsbeschreibung: Größe u. Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die zum Kreis Rendsburg-Eckernförde gehörende Gemeinde Jevenstedt ist der Verwaltungssitz des Amtes Jevenstedt mit den Mitgliedsgemeinden Brinjahe, Embühren, Haale, Hamweddel, Hörsten, Jevenstedt, Luhnstedt, Schülp b. Rendsburg, Stafstedt und Westerröfeld. Die Gemeinde Jevenstedt liegt südlich der Stadt Rendsburg und östlich des Nord-Ostsee-Kanals.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Diekgraben“ befindet sich am nördlichen Rand der Gemeinde. Derzeit wird die Fläche des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. An die geplante Wohnbebauung des Plangebiets grenzt im Süden, Westen und Osten Bebauung an. Am nördlichen Geltungsbereich grenzt der „Jevenstedter Teichgraben“, an den nördlich ein Knick und landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen.

Die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 15 „Diekgraben“ sehen für die Flächen des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete und ein Reines Wohngebiet als bauliche Nachnutzung vor.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt nach ihrer Größe:

Nutzung	Flächengröße in ha
Geltungsbereich	7,1
Wohnbauflächen	5,2
Verkehrsflächen	1,3
Grünflächen	0,6

Tab.1: Flächenverteilung innerhalb des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 29/19, 29/25, 30/42, 292 sowie 299 der Flur 1, Gemarkung Jevenstedt und liegt

- südlich des Teichgrabens,
- westlich und nördlich des B-Plans Nr. 13 „An der Itzehoer Chaussee“ mit den Straßen Itzehoer Chaussee (Haus-Nr. 6 – 32, nur gerade Haus-Nr.), Uns Huskoppel (Haus-Nr. 4/4a - 20, nur gerade Haus-Nr.) sowie des zum Bebauungsplan gehörenden Spielplatzes und ebenso nördlich der Grundstücke Haferkoppel 15 und 13/13a und
- nordöstlich der Bebauung des B-Plans Nr. 10 (Haus-Nr. 7, 5/5a und 11/11a,) und des Bebauungsplans Nr. 12 mit den Wohnstraße An Diek und Ole Bahndamm.

3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Jevenstedt liegt südlich der Stadt Rendsburg. Trotz der Größe von ca. 3.300 Einwohnern, dem Gewerbegebiet und der sehr gut ausgebauten Infrastruktur, konnte Jevenstedt seinen dörflichen Charakter erhalten und ist als Wohnstandort gefragt. Durch die Schaffung neuen Baulandes soll der örtliche Neubaubedarf von Wohnbebauung gedeckt werden. Das Plangebiet stellt als Lückenschluss eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers der Gemeinde dar.

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Diekgraben“ sieht im Plangebiet die wohnbauliche Entwicklung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Im Plangebiet werden Flächen mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten vorbehalten.

4 Allgemeines Planungsziel

In Jevenstedt besteht aktuell eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Jevenstedt baurechtlich für eine wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 3 und 4 BauNVO festgesetzt, um durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen. Zudem ist die Anlage einer Verwaltung und die Entwicklung eines Kindergartens sowie auf einer Teilfläche eine besondere Wohnnutzung möglich. Außerdem entsteht durch die Festsetzung einer Planstraße, anschließend an die vorhandenen Straßen „Diekgraben“ im Osten und Westen des Plangebietes, eine neue Wegeverbindung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges von Jevenstedt.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

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

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) (Fortschreibung 2021) und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

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

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Die Landesplanungsbehörde hat den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) in einem mehrjährigen Verfahren fortgeschrieben. Im Dezember 2021 tritt die Fortschreibung in Kraft.

Seit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans 2010 hatten sich viele Rahmenbedingungen für die Entwicklung Schleswig-Holsteins verändert. Durch die Fortschreibung 2021 wurden neue Entwicklungstrends, Änderungen bei Fachplanungen und Gesetzesänderungen sowie neue Entwicklungsziele der Landesregierung im Plan berücksichtigt (www.schleswig-holstein.de).

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Jevenstedt die nachfolgenden Darstellungen:



Abbildung 1: Ausschnitt LEP SH – Fortschreibung 2021, Quelle: www.Schleswig-Holstein.de

- Die Gemeinde Jevenstedt liegt im ländlichen Raum im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Rendsburg.
- Sie befindet sich innerhalb des 10-km-Umkreises um das Mittelzentrum Rendsburg.
- Das Gemeindegebiet grenzt an ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.
- Das Gemeindegebiet liegt nördlich eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung, östlich einer Biotopverbundachse sowie westlich eines Vorranggebiets für Natur und Landschaft.

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden [...]. Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab [...] Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (3.6.1, 1G, LEP).

Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben (2.4, 2G, LEP).

Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden (3.9, 2G, LEP).

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen [...] Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten (3.9, 4G, LEP).

Die Gemeinde Jevenstedt folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplans, indem sie einer Brachfläche im Innenbereich eine wohnbauliche Nutzung zuführt, eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform vorsieht und durch die umliegende vorhandene Infrastruktur den Ausbau für notwendige Anschlüsse gering hält.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (RP III) Fortschreibung 2000

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (RP III) Schleswig-Holstein für die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster und die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde enthält für die Gemeinde Jevenstedt die nachfolgenden Darstellungen:



- Die Gemeinde Jevenstedt liegt im ländlichen Raum im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Rendsburg.
- Südlich von Jevenstedt liegt ein Naturpark.
- Die Gemeinde wird von einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz gekreuzt.
- Südwestlich der Gemeinde liegt ein Naturschutzgebiet.
- Das Gemeindegebiet von Jevenstedt wird von Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft umrahmt.

Abbildung 2: Ausschnitt RP III, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Die Stadt- und Umlandbereiche Eckernförde, Neumünster, Plön und Rendsburg sollen als bedeutende Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren im Planungsraum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt und weiterentwickelt werden (4.4, 4G, Satz 2, RP III).

Besondere Funktionen von Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung sind die planerische Wohnfunktion und die planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion für Gemeinden im Ordnungsraum und in den Stadt- und Umlandbereichen der ländlichen Räume sowie die ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion für Gemeinden in den ländlichen Räumen außerhalb der Stadt- und Umlandbereiche (6.2, Satz 1, RP III).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Jevenstedt steht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes nicht entgegen und kommt den Zielen des Regionalplanes nach, indem sie durch die Ausweisung von Wohnflächen zur Entwicklung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes im ländlichen Raum im Stadt- und Umlandbereich von Rendsburg beiträgt.

5.3 Gebietsentwicklungsplanung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg

Die Gemeinde Jevenstedt ist Mitglied der AÖR Entwicklungsagentur GEP Wirtschaftsraum Rendsburg. Die Entwicklung in diesem Wirtschaftsraum wird nach Abstimmung der Landesplanungsbehörde über einen sogenannten Gebietsentwicklungsplan geregelt. Die 3. Fortschreibung 2016 – 2025 ist die bislang aktuellste Fassung des Gebietsentwicklungsplanes für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.

Die Unterlagen der Gebietsentwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg umfassen *die allgemeinen Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren der Flächenentwicklung. Im Mittelpunkt stehen die wohnbauliche Entwicklung und das darauf bezogene Mengengerüst, also die Abschätzung des Wohnflächenbedarfs* (GEP Rendsburg, 3. Fortschreibung 2016-2025).

Der Gebietsentwicklungsplan sieht für die jeweiligen Mitgliedskommunen verschiedene Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland vor. Vor der Entwicklung dieser unbeplanten Flächen sollen aber vor allem Innenentwicklungspotenziale ausgenutzt werden, um eine Zersiedelung und Zerschneidung der freien Landschaft zu vermeiden.

Nach der Aktualisierung der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Jevenstedt vom 14.10.2015 stehen keine zusammenhängenden Innenentwicklungspotentialflächen zur Verfügung, die aufgrund ihrer Größe und Lage geeignet sind, um das Ziel der Planung zu erreichen.

Nach der 3. Fortschreibung des GEP Rendsburg sind die wohnbaulichen Entwicklungsflächen der Gemeinde Jevenstedt vom Juni 2016 im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 15 in drei Bereiche nach Priorität der Umsetzung (Prioritätsstufen) - „Hölln Nord“ (3. Priorität) und zwei Bereiche „Hölln Süd“ (1. und 2. Priorität) - mit der Kenngröße der realisierbaren Wohneinheiten gegliedert:

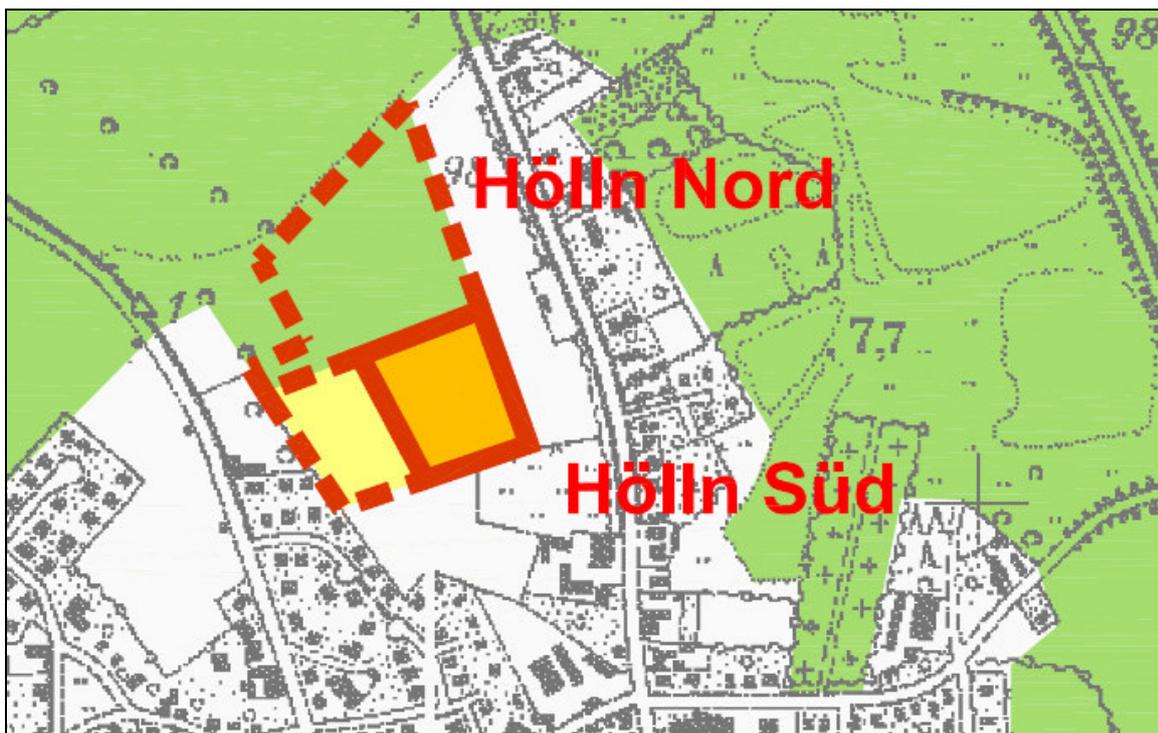


Abbildung 3 Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 3. Fortschreibung 2016-2025, Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Jevenstedt Quelle: www.entwicklungsagentur-rendsbuurg.de

Jevenstedt	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	15			
Hölln Süd		32	23	
Hölln Nord				35
Gesamt	15	32	23	35

Abbildung 4 Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 3. Fortschreibung 2016-2025, Quelle: www.entwicklungsagentur-rendsburg.de

Um eine abgerundete Siedlungsentwicklung durch eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung umsetzen zu können, werden die drei Prioritätsflächen für die vorliegende Planung herangezogen. Die jeweiligen Wohneinheiten der Prioritätsstufen werden addiert. So können zunächst ca. 90 Wohneinheiten (bis 2026) angesetzt werden.

Der GEP sieht als übergeordnete Planung die Fläche des Geltungsbereiches – aufgrund der räumlichen Dimension der Fläche – nicht als Innenentwicklungsfläche an. Jedoch stellt der GEP für die Fläche ein Potential für eine wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Jevenstedt fest.

Die Gemeinde Jevenstedt folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 den Zielen der Gebietsentwicklungsplanung, da sie die durch den GEP priorisierten Flächen für die bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde in Anspruch nimmt. Zudem sind zum Teil verdichtete Wohnformen vorgesehen, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen.

5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

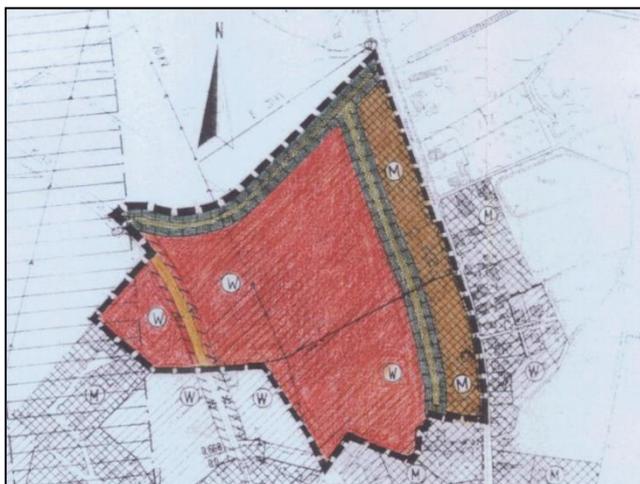


Abbildung 5: Ausschnitt 4. Änderung Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Jevenstedt

Die derzeit wirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jevenstedt (1997) enthält für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Jevenstedt die Darstellung von Wohnbauflächen (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie öffentliche Grünflächen am nördlichen und östlichen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 6 BauGB.

Im Osten der Fläche, östlich an die öffentliche Grünfläche anschließend, ist eine gemischte Baufläche dargestellt, die bereits baulich umgesetzt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 15 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jevenstedt ist somit nicht erforderlich.

5.5 Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile des Landes in den Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Auf regionaler Ebene konkretisiert der Landschaftsplan die Vorgaben des Landschaftsprogrammes und des Landschaftsrahmenplanes. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan werden im Landschaftsplan bereits abgehandelt; beide Planwerke machen zum Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

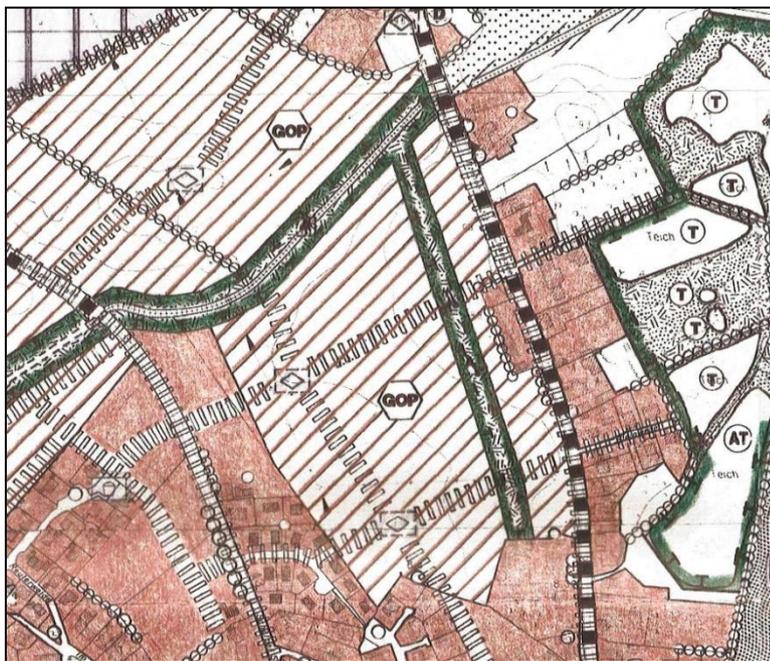


Abbildung 6: Ausschnitt Landschaftsplan der Gemeinde Jevenstedt, Quelle: Gemeinde Jevenstedt

Am nördlichen und westlichen Rand ist eine lineare Darstellung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Westen mit Sukzessionsflächen und im Norden mit Erhalt und Pflege von Biotopkomplexen eingefasst. An die nördliche der linearen Darstellungen schließt sich im Norden eine Siedlungsentwicklungsfläche an. Im weiteren Verfahren ist der GOP (Grünordnungsplan) zu beachten.

Die Gemeinde Jevenstedt folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 den Darstellungen des gemeindlichen Landschaftsplanes, indem sie ihre Siedlungsentwicklung auf den dafür vorgesehenen Flächen vollzieht und als Ergänzung eine Durchgrünung durch lineare private und öffentliche Grünflächen der bebauten Flächen sowie die Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes als begrünten Platz vorsieht.

Der derzeit wirksame Landschaftsplan der Gemeinde Jevenstedt (2001) enthält in der Entwicklungskarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Jevenstedt die Darstellung einer geeigneten Fläche für die Siedlungsentwicklung.

Die Fläche wird von der Planung von innerörtlichen Grünverbindungen und einem begrünten Platz durchzogen.

5.6 Ortskernentwicklungskonzept (OEK) für die Gemeinde Jevenstedt

Das OEK für die Gemeinde Jevenstedt vom Institut Raum & Energie (2020) soll die Grundlage für eine nachhaltige, zielgerichtete und abgestimmte Entwicklung der Gemeinde bilden.

Das Ortskernentwicklungskonzept ist eine wichtige Leitlinie für die zukünftige gemeindliche Entwicklung, um die gute Lebensqualität in der Gemeinde Jevenstedt zu erhalten und vor allem auch zu verbessern. Ein integriertes und ganzheitliches Vorgehen ist dabei zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung. Soziale, wirtschaftliche und ökologische Belange sind deshalb in gleicher Weise zu berücksichtigen.

Nach der Bestandsaufnahme des Ortskernentwicklungskonzeptes zur wohnbaulichen Entwicklung ist für die Gemeinde Jevenstedt nach der Bevölkerungsprognose bis 2030 von einem Rückgang der Bevölkerung auszugehen.

[...] Demgegenüber führen abnehmende Haushaltsgrößen und eine steigende durchschnittliche Wohnfläche, trotz aktuell stagnierender und langfristig rückläufiger Bevölkerungsentwicklungen, zu einem Mehrbedarf an Wohnraum. Zudem ist zukünftig mit einer stärkeren Differenzierung der Wohnungsnachfrage zu rechnen, sodass in der Befriedigung der Wohnungsnachfrage stets Wohnraum für ältere Bevölkerungsgruppen aber auch für junge Familien planerisch mitgedacht werden sollte. Für die wohnbauliche Entwicklung Jevenstedts bedeutet dies, dem Ausgleich des veränderten Bedarfs im Innenbereich zu begegnen. Hierfür wurden über das gesamte Gemeindegebiet hinweg potenzielle Innenentwicklungsflächen in Form von Baulücken und bebauter Freiflächen erhoben, um gezielt Bestandsstrukturen aufzuwerten und zu revitalisieren.

Die zukünftige wohnbauliche Entwicklung steht nun vor verschiedenen Herausforderungen. Wie in Kapitel 3.2 Rahmenpläne und Prognosen beschrieben, wird ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Entscheidender ist jedoch einerseits die altersstrukturelle Veränderung der Bevölkerung und andererseits die Tendenz hin zu kleineren Haushalten. Hierdurch verändern sich die Anforderungen an den Wohnraumbedarf zukünftig in erheblichem Maße [...]

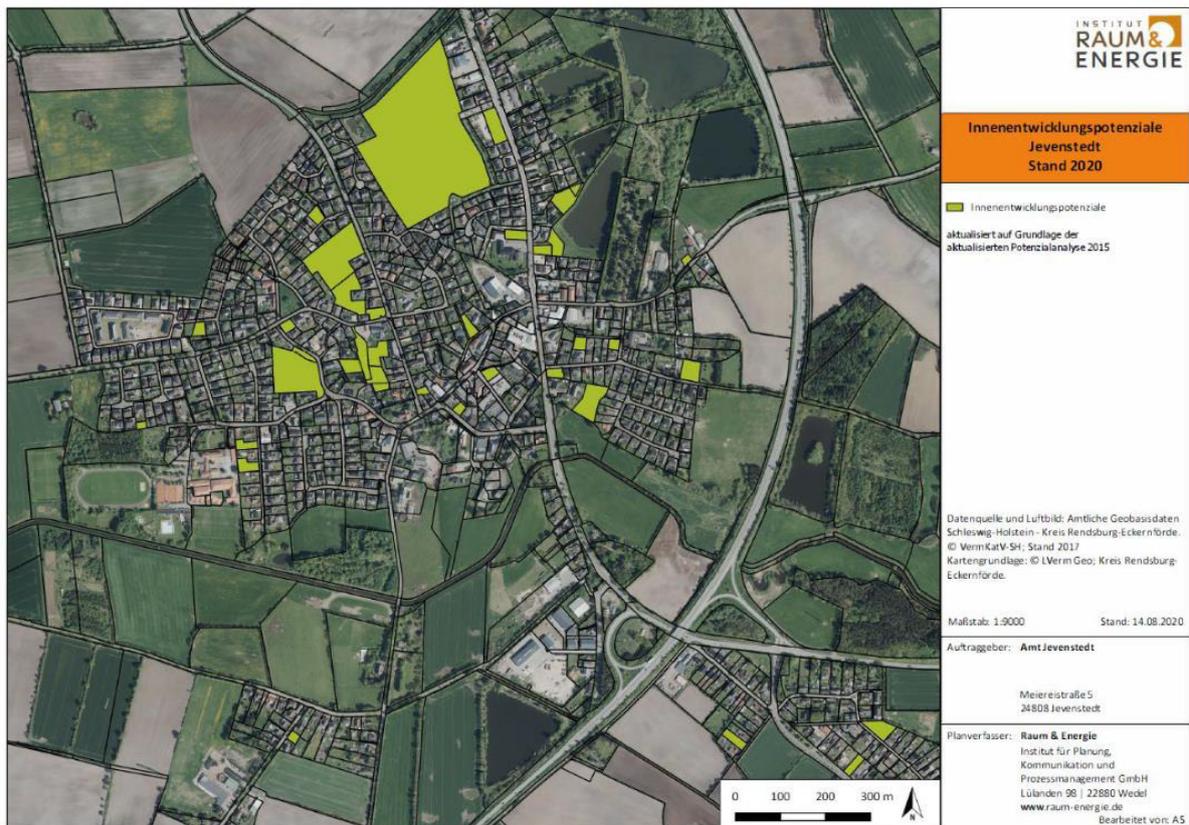


Abbildung 7: Ausschnitt Ortskernentwicklungskonzept für die Gemeinde Jevenstedt, Quelle: Gemeinde Jevenstedt

Der OEK stellt Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Jevenstedt dar. Darunter die Fläche des Plangebietes, die weitaus größte Fläche der Innenentwicklungspotenziale. Das OEK aus dem Jahr 2020 sieht in seiner kommunalen Betrachtungsebene die Fläche des Plangebietes als Innentwicklungsfläche an, durch die der bestehende Siedlungskörper durch einen Lückenschluss abgerundet werden kann.

Für die wohnbauliche Entwicklung in Jevenstedt bedeutet dies, dass dem veränderten Bedarf im besonderen Maße auch im Innenbereich der Gemeinde zu begegnen ist. Im Zuge der Erarbeitung des Ortskernentwicklungskonzeptes wurden dazu, auf Grundlage der bestehenden Innenentwicklungspotenzialanalyse aus dem Jahr 2011 bzw. 2015, aktuelle Innenentwicklungspotenziale erhoben [...] Dabei wurden bereits bebaute Freiflächen aufgenommen sowie Potenziale im Ortsgebiet nach ihrer Priorität bewertet.

*Innenentwicklungsflächen lassen sich vor allem im Norden des Gemeindegebiets finden, wo eine Freifläche durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Nähe zum Ortskern entstanden ist. Für die Fläche wurde 2020 ein B-Plan „Am Diekgraben“ erstellt und ein Teil bereits an Private verkauft. Hier soll gemäß des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung ein Bebauungsplan (Nr. 15) für die gesamte Fläche erstellt werden. Die Umsetzung soll dann in Etappen erfolgen. Geplant ist hier eine Erschließung durch die Straße „Am Diekgraben“, welche die Fläche nach F-Plan durchquert. Entlang dieser Straße empfiehlt es sich, verdichteten Wohnraum zu errichten. Der verdichtete Wohnraum kann dazu beitragen, zukünftige Bedarfe von älteren und auf Hilfe angewiesene Personen zu begegnen, indem kleinerer und bezahlbarer Wohnraum entsteht, der auch für junge Bürger*innen attraktiv sein kann.*

Handlungsbedarf sieht das Ortskernentwicklungskonzept u.a. bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Hierzu ist die Handlungsempfehlung die verfügbaren Flächenpotenziale im Ortskern prioritär für Wohnraumbedarfe unter Berücksichtigung der Altersstruktur zu nutzen.

Des Weiteren sieht das Ortskernentwicklungskonzept die Anpassung der Wohnraumbedarfe bzw. Stabilisierung der Bevölkerungszahl vor. Das OEK nennt als Handlungsempfehlungen das Schaffen von qualitativen Angeboten an speziellen Wohnformen sowie die Schaffung von vielfältigem Wohnraum.

Die Gemeinde Jevenstedt setzt mit dem Bebauungsplan Nr. 15 die Ergebnisse des OEK um, indem sie für die wohnbauliche Entwicklung auf Flächen zurückgreift, die im OEK als Innenentwicklungspotenzial dargestellt werden. Des Weiteren schafft die Gemeinde die Möglichkeit für ein vielfältiges Angebot von Wohnungen und ermöglicht durch den vorliegenden Bebauungsplan im Bereich des Lückenschlusses der Straße „Diekgraben“ einen verdichteten Wohnraum, wie auch das OEK vorschlägt.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Jevenstedt

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und des Reinen Wohngebietes (WR) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

Es sind fünf Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis 5) und ein Reines Wohngebiet (WR) mit unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise unterteilt. Die Planstraße A dient neben der Erschließung des Plangebietes zugleich als neue Wegeverbindung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 und 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten 3 (WA 3) sind die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten 4 (WA 4) sind sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten 5 (WA 5) sind die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen.

Die Gemeinde Jevenstedt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Jevenstedt die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung zusätzlichen Wohnraum innerhalb der Gemeinde zu schaffen. Durch die Zulässigkeit und den Ausschluss der gem. § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen, wird die Lage der einzelnen Teilflächen hinsichtlich der jeweiligen Ansiedlung gesteuert.

Das **Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1)** liegt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und ist über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen.

Eine Ansiedlung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) würden die potenzielle Entwicklung des Wohnraumes beschränken. Gleichzeitig sind die v.g. Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, welches insbesondere bei den Öffnungszeiten von Gartenbaubetrieben und Tankstellen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen führen würde. Aus diesem Grund erfolgt ein Ausschluss der entsprechenden Nutzungen für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1).

Die Ansiedlung von nicht störenden Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) können zu einer lebendigen Nutzungsdurchmischung des Gebietes führen, wenn sie im verträglichen Rahmen gegenüber der künftigen Wohnbebauung entwickelt werden. Aus diesem Grund werden die nicht störenden Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eingeschränkt und unterliegen somit einer Einzelfallprüfung und gesonderten Zustimmung der Gemeinde Jevenstedt.

Die **Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2)** südlich der Planstraße A bieten sich aufgrund ihrer Lage für eine verdichtete Wohnform sowie die ergänzende Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben an. Durch den Betrieb von Handwerks- und Gewerbebetrieben ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Im Bereich der Planstraße A - neue Wegeverbindung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges – ist bereits allgemein mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Durch diese Festsetzung wird die Möglichkeit der Entwicklung von sonstigen nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben geschaffen, ohne dass das Verkehrsaufkommen in den rückwärtigen Wohnbereichen erhöht wird. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen sind eingeschränkt und unterliegen somit einer Einzelfallprüfung und gesonderten Zustimmung der Gemeinde Jevenstedt, um den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes zu wahren. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des

Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung. Die Ansiedlung von Anlagen für Verwaltungen sowie von Beherbergungsbetrieben ist für die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) ebenfalls ausgeschlossen. Die Möglichkeit zur Errichtung von Verwaltungen ergibt sich auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen bereits innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 4 (WA 4), was für die Fläche des Vorhabengebietes seitens der Gemeinde als ausreichend bewertet wird. Betriebe des Beherbergungsgewerbes stehen der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Jevenstedt zur Errichtung von Dauerwohnraum entgegen und sind deshalb für das Vorhabengebiet ausgeschlossen.

Die **Allgemeinen Wohngebiete 3 (WA 3)** liegen am südwestlichen bzw. südöstlichen Randbereich des Plangebietes und werden über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen. Somit stellt es sich in seiner Lage ähnlich dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) dar. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen werden somit entsprechend des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) übernommen (vgl. Begründung Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1)).

Die **Allgemeinen Wohngebiete 4 (WA 4)** bieten sich aufgrund der guten Erreichbarkeit im Plangebiet – durch die Lage an der Planstraße A – neben der Wohnnutzung auch für andere bauliche Nutzung an. Entsprechend der Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) ist die Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben sowie nicht störenden Gewerbebetrieben allgemein zulässig, die Errichtung von Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unterliegt einer Einzelfallprüfung. Ergänzend zu den Zulässigkeitsbeschränkungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 (WA 3) ist für die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete 4 (WA 4) die Ansiedlung von Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. Die Möglichkeit einer entsprechenden Errichtung von Verwaltungen beschränkt sich ausschließlich auf die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete 4 (WA 4), was hinsichtlich der Größe des Gebietes als verträglich bewertet wird. Sofern der Bedarf einer entsprechenden Ansiedlung besteht, bietet sich die Lage im Zufahrtsbereich des Plangebietes an, um die rückwärtigen Wohnbauflächen durch ein mögliches zu erwartendes Verkehrsaufkommen zu wahren.

Die **Allgemeinen Wohngebiete 5 (WA 5)** liegen im südlichen Bereich des Plangebietes - südlich der Planstraße A - westlich und östlich der Allgemeinen Wohngebiete 3 (WA 3). Die allgemein zulässige Ansiedlung weiterer Nutzungen gegenüber von Wohnraum ist aufgrund der rückwärtigen Lage der Teilflächen nicht beabsichtigt. In ihrer Gebietscharakteristik stellen sich die Allgemeinen Wohngebiete 5 (WA 5) ähnlich den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (WA 1 und 3). Aus diesem Grund gelten die gleichen Ausschlüsse und Einschränkungen wie in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (WA 1 und 3) (vgl. Begründung Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)).

Reines Wohngebiet

In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, ausnahmsweise zulässig.

In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Bei dem Reinen Wohngebiet (WR) handelt es sich um eine Teilfläche, für die eine besondere Wohnform vorgesehen ist. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung dieser. Reine Wohngebiete (WR) dienen dem Wohnen. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen.

Neben der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnnutzungen sind ausschließlich Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eingeschränkt und unterliegen somit einer Einzelfallprüfung und der gesonderten Zustimmung der Gemeinde Jevenstedt. Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) verfolgt die Gemeinde Jevenstedt die planerische Zielsetzung der Schaffung von besonderem Wohnraum. Eine Anlage zur Kinderbetreuung könnte innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) die potenzielle Entwicklung des Wohnraumes beschränken, sodass die Notwendigkeit einer Prüfung besteht.

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sind nicht zulässig. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Reinen Wohngebietes (WR) – die Schaffung von Wohnraum - zu folgen. Des Weiteren ist im Zusammenhang mit den gemäß § 3 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von einem erhöhten Kunden- und Besucheraufkommen und somit mit weitergehenden Anforderungen an den ruhenden Verkehr auszugehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist innerhalb des Plangebietes so gewählt, dass eine Gliederung des Quartiers und ein vielfältiges Wohnraumangebot entsteht. Die Wohnbauflächen entlang der Planstraße A lassen eine verdichtete Bebauung, wie die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, zu. Um den Verkehr im Quartier zu leiten und zu regulieren, werden in den südlichen und nördlichen Flächen des Plangebietes – an den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich - durch das Maß der baulichen Nutzung eine lockere Bebauung ermöglicht. Wodurch in diesen Bereichen eine geringere Wohnbaudichte – im Vergleich zu den Bereichen um die Planstraße A - mit einem geringeren Verkehrsaufkommen, geschaffen wird. Der Hauptverkehr wird auf der kürzesten Strecke über die Planstraße A durch das Plangebiet geleitet.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 5 (WA 1, 3 und 5) wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2 und WA 4) sowie in dem Reinen Wohngebiet (WR) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden vorgenommen, um ein vielseitiges Wohnraumangebot zu schaffen. Entlang der Planstraße A ist somit eine verdichtete Bebauung möglich und in den südlichen und nördlichen Bereichen des Plangebietes eine aufgelockerte Bebauung.

Die Ausschöpfung der durch § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2 und WA 4) sowie dem Reinen Wohngebiet (WR) ist aufgrund des hier vorgesehenen erhöhten Maßes der baulichen Nutzung zur Schaffung einer erhöhten Zahl von Wohnungen, der Möglichkeit zur Schaffung von Anlagen für die Verwaltung oder eines Kindergartens vertretbar.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Ausnahmen sind wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.

Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.

Die Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü. NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü. NHN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie, an die bestehenden Wohngebäude anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben könnten. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü. NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Neben der Höhenfestsetzung wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf ein [I] bzw. zwei [II] Vollgeschoss(e) festgesetzt. Die begrenzende Gebäudehöhe (GH) in Verbindung mit der festgesetzten maximal zulässigen Zahl von einem [I] und zwei [II] Vollgeschoss(en) stellt sicher, dass innerhalb des künftigen Quartiers keine baulichen Unverhältnismäßigkeiten entstehen und sich die künftigen Gebäude in ihrer Gesamthöhe an die umgebende Bestandsbebauung anpassen.

Die Höhenfestsetzung im Plangebiet ist von 15,50 bis 18,50 m über NHN gliedert und die Anzahl der Vollgeschosse auf ein [I] und zwei [II] maximal mögliche Vollgeschosse:

- in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist die Höhenfestsetzung auf 15,50 m über NHN und zwei [II] mögliche Vollgeschosse,
- in den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) auf 17,50 m über NHN und zwei [II] mögliche Vollgeschosse,
- in den Allgemeinen Wohngebieten 3 (WA 3) auf 18,00 m über NHN und ein [I] mögliche Vollgeschoss,
- in den Allgemeinen Wohngebieten 4 (WA 4) auf 18,50 m über NHN und zwei [II] mögliche Vollgeschosse,

- in den Allgemeinen Wohngebieten 5 (WA 5) auf 17,00 m über NHN und zwei [III] mögliche Vollgeschosse und
- im Reinen Wohngebiet (WR) auf 15,50 m über NHN und zwei [II] mögliche Vollgeschosse festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist die Höhenfestsetzung auf 15,50 m über NHN und die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei [II] festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Bestand der Siedlungsstruktur sowie an der offenen Landschaft im Norden des Plangebietes und entsprechen der Entwicklung der im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) geplanten aufgelockerten Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser [E] und [D].

Durch die Höhenfestsetzung von 17,50 m über NHN – entspricht einer realen Gebäudehöhe von 10,50 m - in Verbindung mit zwei [II] möglichen Vollgeschossen in den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) wird die Errichtung eines Staffelgeschosses bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss ermöglicht. Durch die Festsetzungen wird die Möglichkeit der Entwicklung von mehreren Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes in den Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) geschaffen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) auf ein [I] Vollgeschoss begrenzt. Das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) passt sich durch die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss besser an die umgebende Bebauung außerhalb des Plangebietes an und entspricht der geplanten Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung. In dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind die zulässigen Gebäudehöhen auf 18,00 m über NHN begrenzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von 9,50 m bei einem Vollgeschoss. Diese Festsetzungen ermöglichen ebenfalls das Bauen von einem Staffelgeschoss bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss.

Durch die Höhenfestsetzung von 18,50 m über NHN - entspricht einer realen Gebäudehöhe von 10,50 m - in Verbindung mit zwei [II] möglichen Vollgeschossen in den Allgemeinen Wohngebieten 4 (WA 4) wird die Errichtung eines Staffelgeschosses bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss ermöglicht. Durch die Festsetzungen wird die Möglichkeit der Entwicklung von mehreren Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes sowie die Entwicklung von Anlagen für die Verwaltung, eines Kindergartens und andere soziale Einrichtungen geschaffen.

In den Allgemeinen Wohngebieten 5 (WA 5) ist eine aufgelockerte Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser [E] und [D] vorgesehen. Die Höhenfestsetzung ist auf 17,00 m über NHN und die Zahl der Vollgeschosse auf zwei [II] festgesetzt. Durch die Festsetzungen wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen den Quartieren geschaffen. Die festgesetzte Gesamthöhe und Anzahl der Vollgeschosse der künftigen Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten 5 (WA 5) passt sich an die umgebenden künftigen Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2 und 4) sowie dem Reinen Wohngebiet (WR) - für die eine verdichtete Bebauung wie Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind - im Norden der Allgemeinen Wohngebiete 5 (WA 5) an. Die Festsetzungen passen sich auch an den südlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten 3 (WA 3) - mit einer geplanten aufgelockerten Bebauung - an. Durch die Verkehrs- und Grünflächen entsteht ein räumlicher Abstand zwischen den einzelnen Allgemeinen Wohngebieten, sodass eine städtebauliche Ordnung gewahrt wird.

Im Reinen Wohngebiet (WR) wird die zulässige Gebäudehöhe auf 15,50 m über NHN festgesetzt, was einer realen Gebäudehöhe von 8,50 m entspricht. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an die offene Landschaft im Norden des Plangebietes und der künftigen Bebauung im Umfeld der künftigen Gebäude. In dem Reinen Wohngebiet werden zwei [II] Vollgeschosse festgesetzt. Durch die mögliche

Anzahl von zwei [II] Vollgeschossen wird die Entwicklung von mehreren Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes im Reinen Wohngebiet ermöglicht.

Durch die Festlegung der Höhe des Fertigfußbodens oberhalb der Höhenlage der Planstraße wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt anfallendes Niederschlagswasser im Straßenbereich berücksichtigt. Durch die Lage der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) wird eine Beeinträchtigung der künftigen Wohngebäude durch Oberflächenwasser auch bei einer möglichen Anstauung auf den Straßenflächen ausgeschlossen.

6.3 Bauweisen und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 + 23 BauNVO)

Als Bebauung für die Allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 5 (WA 1, 3 und 5) werden Einzel- und Doppelhäuser [E] und [D] in offener Bauweise [o] festgesetzt. Diese Festsetzung passt sich dem Charakter der Umgebungsbebauung an und sorgt dafür, dass der städtebauliche Charakter der dörflichen Umgebung besonders im südlichen und nördlichen Plangebiet durch eine aufgelockerte Bebauung gewahrt wird.

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2 und 4) sowie in dem Reinen Wohngebiet (WR) werden ausschließlich Einzelhäuser [E] in offener Bauweise [o] festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Planung, die im Umfeld der Planstraße A Mehrfamilienhäuser vorsieht.

Da es keine städtebauliche Notwendigkeit für die genaue Lage der zukünftigen Neubauten gibt, werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und des Reinen Wohngebietes grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt, um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu ermöglichen. Jedoch ist zwischen den Baugrenzen und den geplanten und vorhandenen öffentlichen und privaten Grünflächen mit Festsetzungen zur Anpflanzung oder dem Erhalt von Gehölzen ein Abstand von 5,00 m zu halten. Zu dem vorhandenen Knick halten die Baugrenzen einen Abstand der jeweils zulässigen Gebäudehöhe. Dies sichert einen ausreichenden Entwicklungsraum und Schutz für die anzupflanzenden und bereits existierenden Gehölzbestände.

6.3.1 Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² für Einzelhäuser und von mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) ist neben der Bauweise und der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Für Einzelhäuser ist eine Mindestgrundstücksgröße von mindestens 600 m² und je Doppelhaushälfte eine Mindestgrundstücksgröße von mindestens 350 m² festgesetzt. Durch die getroffene Festsetzung wird eine verträgliche Verdichtung in Verbindung mit der GRZ ermöglicht.

6.3.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 5 (WA 1, 3, 4 und 5) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte [D] zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2 und 4) sind maximal zehn (10) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.

Innerhalb des künftigen Quartiers werden die geplanten Wohngebäude neben einer maximalen Gebäudehöhe zusätzlich in der Zahl der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt, um eine für die Umgebung verträgliche Bebauung zu schaffen. So ist in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 5 (WA 1, 3 und 5) die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus [E] auf zwei (2) und je Doppelhaushälfte [D] auf eine (1) Wohnung beschränkt. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2 und 4) ist die Anzahl der Wohnungen auf maximal zehn (10) Wohnungen pro Einzelhaus [E] begrenzt. Diese Festsetzung passt sich dem Charakter der Umgebungsbebauung an und sorgt dafür, dass der städtebauliche Charakter der dörflichen Umgebung, besonders im südlichen und nördlichen Plangebiet, durch ein vermindertes Verkehrsaufkommen – bedingt durch die geringe Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude - gewahrt wird. Aufgrund der Funktion der Planstraße A als neue Wegeverbindung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges von Jevenstedt ist in diesem Bereich mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Im Umfeld der Planstraße A werden Mehrfamilienhäuser und die Möglichkeit für andere soziale Einrichtungen sowie Anlagen für die Verwaltung im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen offengehalten. Hingegen wird das Verkehrsaufkommen in den nördlicheren und südlicheren Bereichen, aufgrund der Begrenzung der Wohneinheiten und Nutzungen, im Vergleich geringgehalten. Durch die Festsetzung wird der Verkehr indirekt reguliert.

6.4 Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Es werden zur Gliederung der Bedürfnisse an das Plangebiet drei Planstraßen und ein Fußweg zur Erschließung des Gebietes festgesetzt. Die Planstraßen werden entsprechend ihrer Funktionen gegliedert. Die Planstraße A als Haupteerschließungsstraße sowie als neue Wegeverbindung innerhalb des Siedlungsgefüges der Gemeinde ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planstraßen B und C sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und führen von der Planstraße A in die nördlich bzw. südlich gelegenen Wohngebiete (s. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

6.5 Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Am südwestlichen Plangebietsrand ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ festgesetzt, die in Verbindung mit einer Festsetzung über eine Anpflanzung von Gehölzen als ein 3 m breites Abschirmgrün aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen anzulegen ist. Die Festsetzung dient der Gliederung und zum Mindestmaß der Durchgrünung des Baugebietes.

Eine weitere private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich ein Knick, der nachrichtlich dargestellt ist. Die Festsetzung dient als Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft und dem Schutz des vorhandenen Knicks.

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind fünf öffentliche Grünflächen festgesetzt. Am nordöstlichen Plangebietsrand befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die in Verbindung mit einer Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt ist. Die Festsetzung orientiert sich an der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Jevenstedt. Drei weitere öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ verlaufen im südlichen Plangebiet. In allen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind in Verbindung mit einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Wegflächen in wassergebundene Bauweise auszuführen. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen der Gliederung und der Durchgrünung des Plangebietes. Zugleich schaffen die Grünflächen die Möglichkeit fußläufiger Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes. Zudem soll die Festsetzung über die wassergebundene Bauweise von Wegflächen zum Schutz des Naturhaushaltes beitragen. Eine weitere öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist im südlichen Plangebietsrand festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche dient der Erweiterung des südlich angrenzenden vorhandenen Spielplatzes sowie zur Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes.

6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Alle nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist nicht zulässig.

Die nördlich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) und dem Reinen Wohngebiet (WR) 5 m breite Maßnahmenfläche, gemessen vom Knickfuß, mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“, ist als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Der Knickschutzstreifen ist zu den Baugrundstücken hin dauerhaft abzugrenzen. Auf den Knickschutzstreifen ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Innerhalb des Knickschutzstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Wegflächen in wassergebundener Bauweise auszuführen.

Südlich der Planstraße A ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswassers auf diesen zu versickern.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) sind unbedachte Stellplätze und Nebenanlagen mit Pflaster mit offenen Fugen und einem Abflussbeiwert < 0,5 herzustellen.

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2 und 4) und dem Reinen Wohngebiet (WR) sind als Dacheindeckung der Hauptgebäude nur Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) nur Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.

Kies-, Split- und Schottergärten sind bodenrechtlich relevant, da sie sich erheblich auf die Bodenflora und -fauna auswirken und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berühren.

Humose Oberböden sind als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts und bilden mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme, wobei sie gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Kies-, Splitt- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden.

Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen, sodass besagte Flächen in Bezug auf ihre Biodiversität meist arten- und individuenarm sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.

Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Kies-, Splitt- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperaturlausgleichend zu wirken. Zudem entspricht eine gärtnerische Gestaltung dem vorherrschenden Ortsbild.

Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) und dem Reinen Wohngebiet (WR) festgesetzte Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ sowie dem Ausschluss des Einsatzes von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf dem Knickschutzstreifen dient zum Schutz des vorhandenen Knicks. Das Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze innerhalb der Knickschutzstreifen dient ebenfalls dem Schutz des vorhandenen Knicks.

Die Festsetzung über die Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die Versickerung des Niederschlagswasser südlich der Planstraße A und über die Herstellung der Pflaster von unbedachten Stellplätzen und Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) dienen dem Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes.

Aus Gründen der Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung sind die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2 und 4) und dem Reinen Wohngebiet (WR) sowie die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen im gesamten Plangebiet mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Durch die Festsetzung wird die Verdunstung und die Rückhaltung im Plangebiet vergrößert. Zudem gehen mit der Dachbegrünung positive klimaökologische Effekte einher, wie die Reduzierung von Luftschadstoffen und die Dämpfung der Wärmedämmung.

6.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzung

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist eine 3 m breite Gehölzpflanzung als Abschirmung aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen anzulegen.

Auf den Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Gehölzpflanzungen aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen anzulegen.

In den Straßenräumen sind Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Die weitere Festsetzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert und ergänzt.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Zur Gliederung und Begrünung des Plangebietes wird die Festsetzung zur Anlage eines Abschirmgrüns entlang des südwestlichen Randes des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) und Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ am nordöstlichen Plangebietsrand entlang des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) und z.T. des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) getroffen.

Zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen - Knicks und Straßenbäume - werden diese festgesetzt. In den Straßenräumen sind Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen.

Diese Vorgaben geben eine Mindestanforderung für eine Begrünung und zugleich wird die neue Bebauung zu angrenzenden Flächen hin eingegrünt.

6.8 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

Innerhalb des Plangebietes sind zwei mit Leitungsrechten belastende Flächen festgesetzt. Am nordwestlichen Rand des Reinen Wohngebietes (WR) ist eine Leitung zur Entwässerung des westlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Dementsprechend ist zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern ein Leitungsrecht festgesetzt, welches von der Planstraße A bis in die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" am nördlichen Plangebietsrand reicht.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ am nordöstlichen Plangebietsrand verläuft ein Regenwasserkanal. Aus diesem Grund ist für den Kanal ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Zudem verlaufen im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A eine Gasleitung, ein Regenwasserkanal sowie eine Niederspannungs- und Mittelspannungsleitung. Aufgrund der festgesetzten Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich ist jedoch kein Leitungsrecht notwendig.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO)

Um die Gestaltungsmöglichkeiten der zukünftigen Bauherren nicht zu stark einzuschränken, dabei aber ein geordnetes Bild des gesamten Wohngebietes zu wahren, werden in gewissem Umfang gestalterische Vorgaben gemacht.

Fassaden

Als Fassadenmaterial für Hauptgebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk und Putz sowie Fassaden aus Holz oder in Holzoptik zulässig. Holzblochbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports) sowie Nebenanlagen sowie Wintergärten sind auch andere Materialien zulässig.

Für die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und des Reinen Wohngebietes (WR) optisch an die Wohnbebauung

der umliegenden Bebauung außerhalb des Plangebietes anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 5 (WA 1 bis 5) sowie des Reinen Wohngebietes (WR) gewährleistet. Durch die einheitlichen Materialien und eine strukturierte Verwendung fügt sich die geplante Wohnbebauung an die Bestandsbebauung an und erhält das Bild eines in sich geschlossenen und geordneten Quartiers.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb der Wohngebiete besitzen würden und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 5 (WA 1, 3 und 5) ist die Verwendung von mattglänzenden Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Die Verwendung von hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist unzulässig (s. auch Ziff. 5.7 und 5.8).

In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 5 (WA 1, 3 und 5) sind die Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder schwarz sowie begrünte Dächer mit lebenden Pflanzen für das Hauptgebäude zulässig (s. auch Ziff. 5.8 und 5.9).

Für die Dacheindeckung von Wintergärten sind auch andere Materialien zulässig.

Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind allgemein zulässig.

Die Dacheindeckung und –neigungen von Doppelhausscheiben sind einheitlich zu gestalten.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Als Dacheindeckungen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig.

Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Die einheitliche Gestaltung der Dachneigung und des Materials einzelner Doppelhausscheiben gewährleistet die Entwicklung eines stimmigen Ortsbildes innerhalb des Plangebietes.

So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.

Durch eine verbindlich zu schaffende Zahl von privaten Stellplätzen, in Abhängigkeit der von der Zahl der Wohneinheiten und Art der baulichen Nutzung, wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Zudem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht

wird und somit für vielfältige Nutzungen offenbleibt. Die entsprechende Ausführung hat zu Gunsten des Wasserhaushaltes innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Ausführung zu erfolgen (vgl. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

7 Verkehrserschließung

Die künftige Erschließung des Plangebiets wird über bestehenden Verkehrsflächen der Straße „Diekgraben“ im Westen und Osten des Plangebietes über die Planstraße A erfolgen. Im Osten des Plangebietes schließt die Straße „Diekgraben“ an die „Itzehoer Chaussee“ und im Westen des Plangebietes an die „Schülper Straße“ an. Von der Planstraße A werden der nördliche und südliche Bereich des Plangebietes über die Planstraßen B und C erschlossen.

7.1 Straßenverkehrsfläche

Die Planstraße A ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Neben der Erschließung wird die Planstraße A als neue Wegeverbindung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges von Jevenstedt dienen. Aus diesem Grund wird ein im Vergleich zu anderen überwiegend dem Wohnen dienenden Quartieren erhöhtes Verkehrsaufkommen erwartet. Im Umfeld der Planstraße A ist eine verdichtete Bauweise geplant, sodass die Möglichkeit zur Schaffung von Mehrfamilienhäusern mit einer erhöhten Anzahl an Wohnungen und dementsprechend erhöhten Individualverkehr für soziale Einrichtungen sowie Anlagen für die Verwaltung im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) bestehen. Die Hauptverkehrsbelastung verbleibt somit auf der Planstraße A.

7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen umgangssprachlich auch „Spielstraßen“, die keinen separaten Gehweg aufweisen. Durch die gleichberechtigte Nutzung des Straßenraumes aller Verkehrsteilnehmer wird die gegenseitige Rücksichtnahme erhöht. Die nördliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist mit einem Wendehammer festgesetzt, um das Wenden von Fahrzeugen zu ermöglichen. Die im südlichen Plangebiet liegende Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist als Ring festgesetzt, sodass die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung von zwei Anschlussstellen der Planstraße A aus befahrbar ist. Zugleich wird das Verkehrsaufkommen auf zwei Zufahrtsstraßen verteilt. In Abhängigkeit der künftigen Grundstückszufahrten erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung die Berücksichtigung von straßenbegleitenden Baumscheiben im Straßenraum.

7.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“, um die künftigen Wohnbauflächen an die bestehenden Wohnquartiere im östlichen Umfeld auch fußläufig anzubinden. Durch die fußläufige Erreichbarkeit des künftigen Quartiers kann die geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dem gesamten Umfeld des Plangebietes zu Gute kommen.

7.4 ÖPNV-Anbindung

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten der künftigen Bewohner senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit ist die ÖPNV-Bedienungssituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl.

Von der Einmündung der Straßenverkehrsfläche in die Straße „Diekgraben“ östlich des Plangebietes beträgt die Entfernung zu den nächsten Bushaltestellen „Jevenstedt Bramkamper Weg“ ca. 400 m und „Jevenstedt Ort“ jeweils ca. 500 m und von der Einmündung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche in die Straße „Diekgraben“ westlich des Plangebietes beträgt die Entfernung zu der nächsten Bushaltestelle ca. 250 m.

8 Umweltbelange

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil II) und wird vom Büro Franke's Landschaften und Objekte, Legienstraße 16, 24103 Kiel, bearbeitet.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Am nordwestlichen Plangebietsrand befindet sich ein Knick, der dem gesetzlichen Biotopschutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG unterliegt.

Der Knick wird als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung übernommen. Schutzobjekte umfassen den Knickwall inkl. eines 0,5 m breiten Knicksaums. Der Knick ist gem. der Durchführungsbestimmung zum Knickschutz zu pflegen.

10 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Jevenstedt um einen Lückenschluss im Siedlungsgebiet handelt, sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zum Teil vorhanden bzw. können an die Flächen des Vorhabengebietes durch einen entsprechenden Ausbau an sie angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zurzeit aus dem Netz der Stadtwerke Rendsburg GmbH.

Löschwasserversorgung

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

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Es besteht die Möglichkeit ergänzende Fernwärme zu beziehen.

Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Jevenstedt geleitet.

Die Versickerungsfähigkeit gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengengewirtschaftung“ ist im Plangebiet eingeschränkt gegeben. Im Süden der Planstraße A kann das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen Baugrundstücken selbst versickert werden.

Die konzeptionelle Entwässerungsplanung für das Plangebiet ist abhängig von einer noch nicht erfolgten Abstimmung mit der uWB (unteren Wasserbehörde).

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2 und 4) sowie in dem Reinen Wohngebiet (WR) sind die Hauptgebäude als Gründächer mit lebenden Pflanzen herzustellen. Zudem sind im gesamten Geltungsbereich Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (Carpots), Garagen und Nebenanlagen als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Außerdem sind im gesamten Geltungsbereich überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit einem Pflaster mit offenen Fugen und einem Abflusswert von < 0,5 herzustellen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde sichergestellt. Sie erfolgt über die Straße „Diekgraben“ und im weiteren Verlauf über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche. Die an das Plangebiet anschließende Straße „Diekgraben“ sowie die Flächen innerhalb des Plangebietes weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

Bodenschutz

Im Zuge der Maßnahmen 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) einzuhalten.

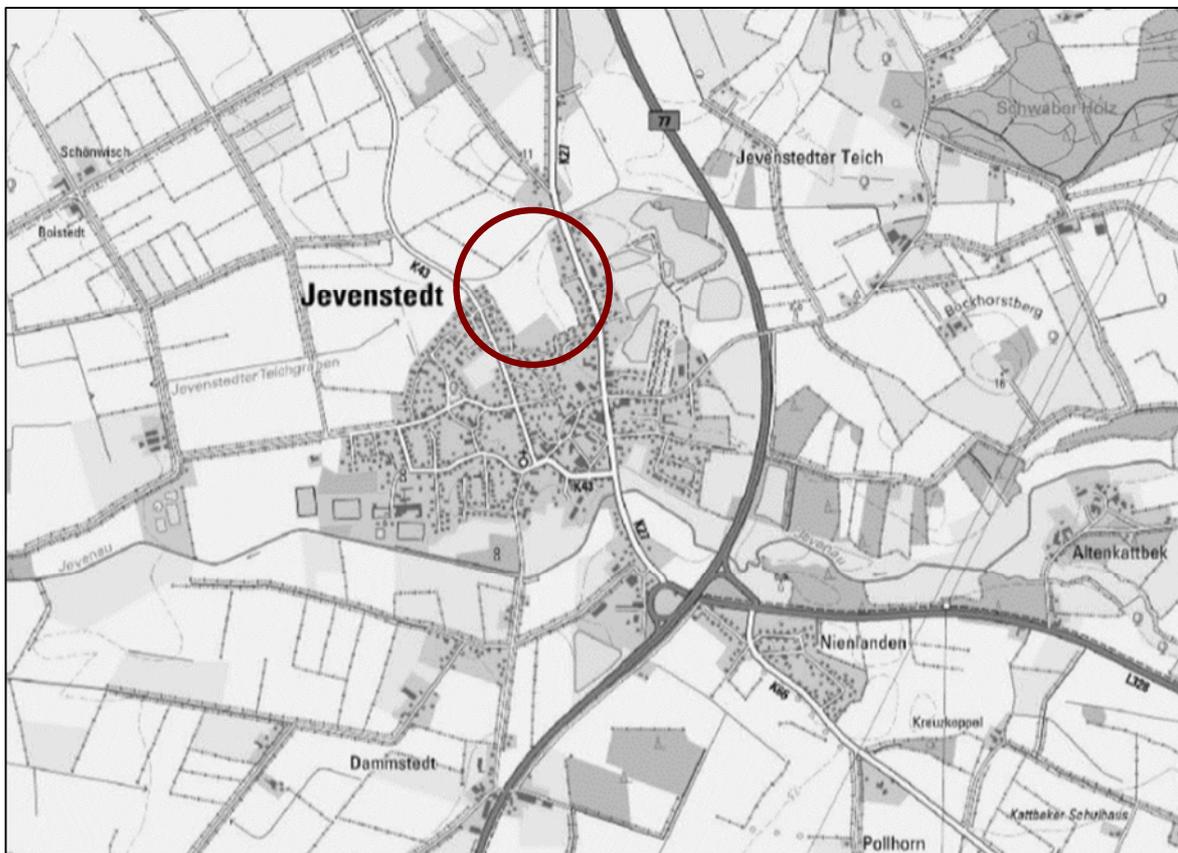
11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde oder Altlasten bekannt. Die Gemeinde Jevenstedt ist nicht in der Anlage der Kampfmittelverordnung aufgeführt. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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 Kulturdenkmal sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**Kurzbericht zur Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 15
der Gemeinde Jevenstedt**



UMWELTBERICHT
KURZFASSUNG FÜR SCOPING
§ 2a BauGB

Bearbeitung:
FRANKE`S Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand: Oktober 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN	2
2.	UMWELTBERICHT	4
2.1	Bestandsbeschreibung	4
2.2	Vorhaben und zu erwartende Eingriffe	6

1. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete / Vogelschutzgebiete

Im Geltungsbereich und auf den direkt angrenzenden Flächen gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete.

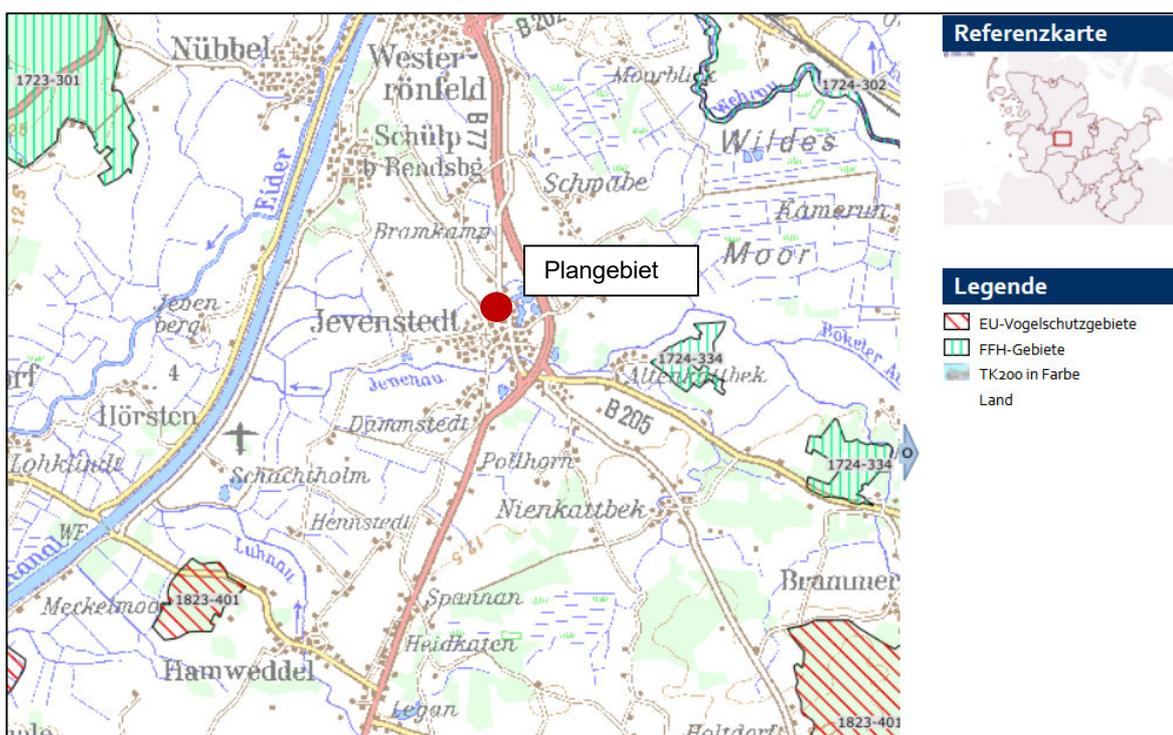


Abb. 1: Natura 2000-Gebiete

Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

Im Umfeld des Plangebietes liegen in östlicher Richtung die beiden Teilflächen des FFH-Gebietes „Dünen bei Kattbek“ (DE 1724-334) und in nordwestlicher Richtung das FFH-Gebiet „Gehege Osterhamm-Elsdorf“ (DE 1723-301) sowie im Süden die Teilflächen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Staatsforsten Barlohe“ (DE 1823-401). Der Abstand

zwischen den Dünen und dem Plangebiet beträgt ca. 2,5 km bzw. 5 km. Die anderen Schutzgebiete liegen in mehr als 5 km Entfernung.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes II Kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Plön u. Rendsburg-Eckernförde - 2020

Der Landschaftsrahmenplan trifft im Kartenwerk für das Plangebiet und die direkt angrenzenden Flächen keine Aussagen. Für das weitere Umfeld existieren folgende Darstellungen.

In Karte 1 ist das Gebiet östlich der Ortslage als Trinkwassergewinnungsgebiet gekennzeichnet. Die im Süden des Ortes verlaufenden Jevenau ist als ‚Vorrangfließgewässer im Rahmen der Umsetzung der EU Wasserrahmenrichtlinie‘ gekennzeichnet und außerdem als ‚Verbundachse‘ der ‚Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems‘ eingestuft.

Karte 2 stellt das östliche Gemeindegebiet als ‚Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt‘ dar. Unter dem Aspekt der historische Kulturlandschaften ist der Landschaftsausschnitt zwischen Jevenstedt und Westerörnfeld als ‚Knicklandschaft‘ gekennzeichnet.

In der Karte 3 sind Teile der Niederungen von Eider und Jevenau sowie das nördlich von Jevenstedt gelegen Stadtmoor unter dem Aspekt ‚Klimaschutz‘ als ‚klimasensitiver Boden‘ eingestuft.

Landschaftsplan der Gemeinde Jevenstedt (2001)

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Eignungsraum für die Ausweisung von Siedlungsflächen dar. Innerhalb dieser geplanten Siedlungsflächen ist die Herstellung von mehreren gliedernden innerörtlichen Grünverbindungen unter Einbindung begrünter Plätze vorgesehen. Es wird außerdem auf die Beachtung grünordnerischer Belange im Rahmen der Bebauung hingewiesen. Im Verlauf des Teichgrabens sowie in einer Nord-Süd-Achse am östlichen Rand des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Bindung für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die östlich verlaufende Itzehoer Chaussee ist als überörtlicher Rad- und Wanderweg gekennzeichnet.

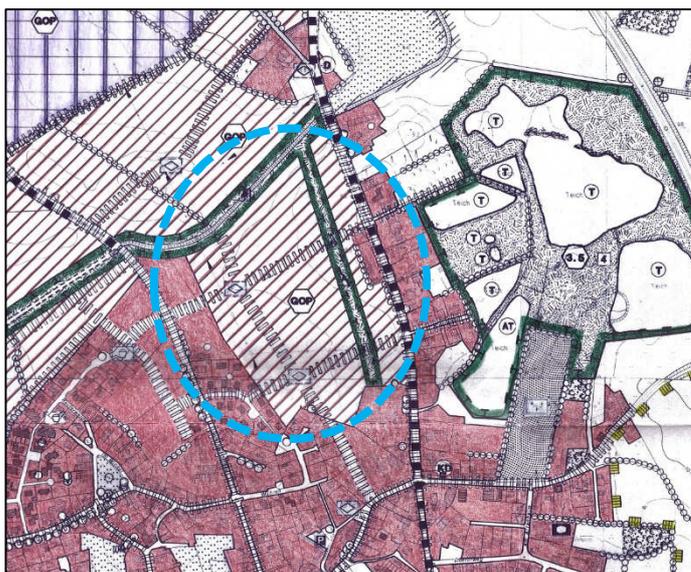


Abb. 2: Auszug Landschaftsplan

Flächennutzungsplan der Gemeinde Jevenstedt

Der geltende Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung aus dem Jahre 1997 stellt das Plangebiet als ‚Wohnbauflächen‘ dar. Im Verlauf des Teichgrabens sowie in einer Nord-Süd-Achse am östlichen Rand des Plangebietes sind ‚Flächen für Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ mit der Grundnutzung ‚öffentliche Grünfläche‘ gekennzeichnet.

2. UMWELTBERICHT

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004 sind die Auswirkungen von Plänen und Programmen im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB darzulegen. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent aufzuzeigen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) werden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Für die frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgt eine Kurzbeschreibung des Vorhabengebietes aus denen die Grundzüge der Planung entnommen werden können.

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

2.1 BESTANDSBESCHREIBUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 liegt im Norden des Ortes Jevenstedt zwischen der Schülper Straße (Kreisstraße K 43) und der Itzehoer Chaussee (Kreisstraße K 27). Es umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche an drei Seiten von Siedlungsflächen eingefasst ist. Nach Nordwesten besteht Anschluss an die umgebende Kulturlandschaft. Hier bildet der Teichgraben die Grenze des Geltungsbereiches.

Die landwirtschaftliche Fläche wird im Osten ausgehend von der Itzehoer Chaussee über die Stichstraße Diekgraben erschlossen. Im Westen gegenüberliegend endet ein weiterer Teil der Straße Diekgraben an der Plangebietsgrenze. Die Itzehoer Chaussee hat als

Kreisstraße eine regionale Verbindungsfunktion. Sie hat südlich von Jevenstedt einen Anschluss an die Bundesstraße B 77 und bildet nach Norden die Anbindung an Westerrönfeld. Die Schülper Straße stellt die Verbindung zwischen den Orten Jevenstedt und Schülpe bei Rendsburg her.

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche. Im Westen schließen sich Wohnbauflächen und ein Regenrückhaltebecken, im Süden Wohnbauflächen und eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und im Osten Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie eine öffentliche Grünfläche an das Plangebiet an. Entlang der angrenzenden Grünflächen, die in der Funktion eines Grünzuges eine durchgehende Wegeverbindung umfassen, wird der Geltungsbereich durch lineare Gehölzstrukturen eingefasst. Im Nordwesten bildet ein Knick die Geltungsbereichsgrenze. Bei den daran anschließenden Flächen im Umfeld des Teichgrabens handelt es sich um Naturschutzflächen, für die eine rechtliche Bindung als Ausgleichsfläche besteht. Es sind Gras- und Staudenfluren entwickelt.



Abb. 3: Luftbild

aus: DANord

Die direkte Umgebung des Ortes Jevenstedt ist von einer mäßig bewegten Topographie geprägt. Der Geltungsbereich weist mit Höhenschwankungen zwischen 6,00 müNNH am Teichgraben und 8,50 müNNH am östlichen Rand eine relativ geringe Reliefenergie auf.

Das Vorkommen von Niedermoorböden beschränkt sich auf das engere Umfeld des Teichgrabens und betrifft ggf. den Randbereich der direkt angrenzenden Grundstücke. Im überwiegenden Teil des Plangebietes stehen mineralische Böden an.

2.2 VORHABEN UND ZU ERWARTENDE EINGRIFFE

Der Geltungsbereich soll größtenteils als allgemeines Wohngebiet und im nordwestlichen Teil als reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Vorgesehen sind auf etwa zwei Dritteln der Fläche Einfamilien- und Doppelhäuser. Auf einem Drittel der Fläche sind Mehrfamilienhäuser möglich. Die Baufelder für die mögliche Mehrfamilienhausbebauung liegen im Umfeld der Planstraße A im Nordwesten des Plangebietes.

Die Erschließung des Plangebietes ist von zwei Seiten ausgehend von der Schülper Straße und von der Itzehoer Chaussee vorgesehen. Dazu werden die vorhandenen Abschnitte der Straße Diekgraben miteinander verbunden und zur Planstraße A ausgebaut. Die innere Erschließung erfolgt dann über Ringstraßen und eine Stichstraße mit Wendeanlage in geringerer Ausbaubreite.

Im Nordosten des Plangebietes ist im Grenzverlauf eine öffentliche Grünfläche angedacht, welche den angrenzend an den südlichen Teil bestehenden Grünzug einschließlich der Wegeverbindung nach Norden fortsetzt und über einen Fußweg an die geplante Stichstraße angebunden ist. Im südlichen Teil des Plangebietes sind die Bauflächen durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug gegliedert. In einem Teilabschnitt am westlichen Rand des Plangebietes soll dieser Grünstreifen zusätzlich eine Entwässerungsfunktion zur Anbindung der Straßenentwässerung an das Regenrückhaltebecken übernehmen. Der südlich des Plangebietes gelegene Kinderspielplatz wird durch eine Grünflächenausweisung innerhalb des Geltungsbereiches erweitert und vom Plangebiet aus zugänglich gemacht.

Es ist vorgesehen, den im nördlichen Grenzverlauf liegenden Knick zu erhalten und durch einen Saumstreifen im Fortbestand zu sichern.

Unvermeidbare Eingriffe entstehen durch die zu erwartende Versiegelung bislang unversiegelter Böden im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen. Für den Wohnhausneubau sowie den Straßen- und Wegebau werden Ackerflächen versiegelt bzw. befestigt. Die langjährige Bodennutzung durch Ackerbau hat in den betroffenen Bereichen den Bodentyp und das Gefüge des anstehenden Bodens verändert, so dass eine Intensivierung der Nutzung bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig angesehen werden kann. Niedermoorböden sind voraussichtlich nicht oder allenfalls in sehr geringem Umfang vom Vorhaben betroffen.

Wegen des gering bewegten Geländeverlaufes werden für das geplante Vorhaben eigentlich keine erheblichen Veränderungen des Geländeniveaus erforderlich. Um für die geplante Oberflächenentwässerung eine Versickerungseignung des Standortes herzustellen, muss das Gelände jedoch vollflächig aufgehöhrt werden, so dass im gesamten Plangebiet Eingriffe durch Bodenauffüllungen entstehen werden. Eine Minimierung des Umfanges der Bodenbewegungen ist nur begrenzt unter Beachtung der entwässerungstechnischen Erfordernisse möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes detailliert Festsetzungen zu Auffüllhöhen erfolgen.

Die vorhandenen Randeingrünungen durch Gehölze, insbesondere Knicks und Einzelbäume, welche als landschaftsprägend eingestuft werden, sind im Rahmen der Bauleitplanung in ihrem Bestand zu sichern. Mögliche Beeinträchtigungen, wie Durchbrüche für Zufahrten sowie der durch die veränderte Flächennutzung bedingte ökologische Funktionsverlust des Knick-Biotopes, sind durch geeignete Ersatzmaßnahmen zu kompensieren oder durch Schutzmaßnahmen, wie z.B. ausreichend dimensionierte Saumstreifen, zu verhindern. Sofern keine dem Biotopschutz genügenden Saumstreifen gesichert werden können, ist die Entwidmung der betroffenen Knickabschnitte (Verlust des gesetzlichen Schutzstatus bei Erhalt des Bestandes) zu berücksichtigen und auszugleichen.

Aufgrund der ausschließlichen Betroffenheit intensiv bewirtschafteter Ackerflächen ist die artenschutzrechtliche Relevanz des Vorhabens gering. Die Lebensraumqualität der angrenzenden Gehölzbestände kann durch die Nutzungsänderung im Plangebiet verändert werden. Negative Auswirkungen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu minimieren. Überhälter oder andere, möglicherweise Bruthöhlen aufweisende Altgehölze sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht direkt betroffen.

Eine vorgezogene Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes mit Grund- bzw. Stauwasserständen zu rechnen ist, welche keine Versickerung des aufgrund der geplanten Bodenversiegelungen zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers zulassen. Es sind daher Geländeaufhöhungen vorgesehen, welche die für Versickerungsanlagen erforderliche Mindestüberdeckung des Grundwassers herstellen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt zu prüfen. Die Sicherung von öffentlichen und privaten Grünflächen reduziert den Oberflächenabfluss.

Das Vorhaben stellt mit dem Lückenschluss zwischen dreiseits angrenzenden Siedlungsflächen eine Arrondierung der Ortslage dar, welche auf Flächennutzungsplanebene seit langem vorbereitet ist. Allein im nördlichen Grenzverlauf besteht eine Ortsrandlage des Vorhabengebietes. Zur Einbindung des geplanten Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild werden regelnde Festsetzungen zu Gelände- und Gebäudehöhen sowie landschaftsgerechte Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Mit der geplanten Geländeaufhöhung entsteht an den Gebietsrändern ein Niveauunterschied, der zum einen durch Geländeprofilierung oder bauliche Maßnahmen abgefangen werden muss, und zum anderen dazu führt, dass die geplanten Gebäude bezogen auf HNH größere Höhen erreichen als die umliegende Bestandsbebauung. Die Maßnahmen zur Eingrünung sollen in Form eines Erhaltungsgebotes für den vorhandenen Knick entlang der zur Landschaft offenen Plangebietsgrenze sowie Pflanzgeboten an den sonstigen Gebietsrändern Berücksichtigung finden. Die Fortführung und Ergänzung der bestehenden Grünachsen soll die Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes abrunden. Die vorhandenen an das Plangebiet grenzenden Grünflächen weisen im Randbereich einen gut entwickelten Gehölzbestand auf. Der unbeeinträchtigte Fortbestand und die Weiterentwicklung der Gehölze hängen u.a. von den in der Bauleitplanung getroffenen Abstandsregelungen für bauliche Anlagen ab. Mit einem Mindestabstand der Baugrenze von 10 m zum Knick und von 5 m zu sonstigen vorhandenen und geplanten Gehölzbeständen kann dies gewährleistet werden.

Der Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe soll nach Möglichkeit auf einer externen Ausgleichsfläche innerhalb des Gemeindegebietes oder im Rahmen einer Ökokontolösung erfolgen.

Eine detaillierte Umweltprüfung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt nach Durchführung des Scoping-Verfahrens im Zusammenhang mit einer genauen Flächenbilanzierung. Auf dieser Grundlage werden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dokumentiert.

Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jevenstedt hat den Teil I und Teil II der Begründung in der Sitzung am

..... gebilligt.

Jevenstedt,

Siegel

.....

Bürgermeister

Aufgestellt durch:

GSP
GOSCH & PRIEWE

FRANKE`S
LANDSCHAFTEN UND OBJEKTE