

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG

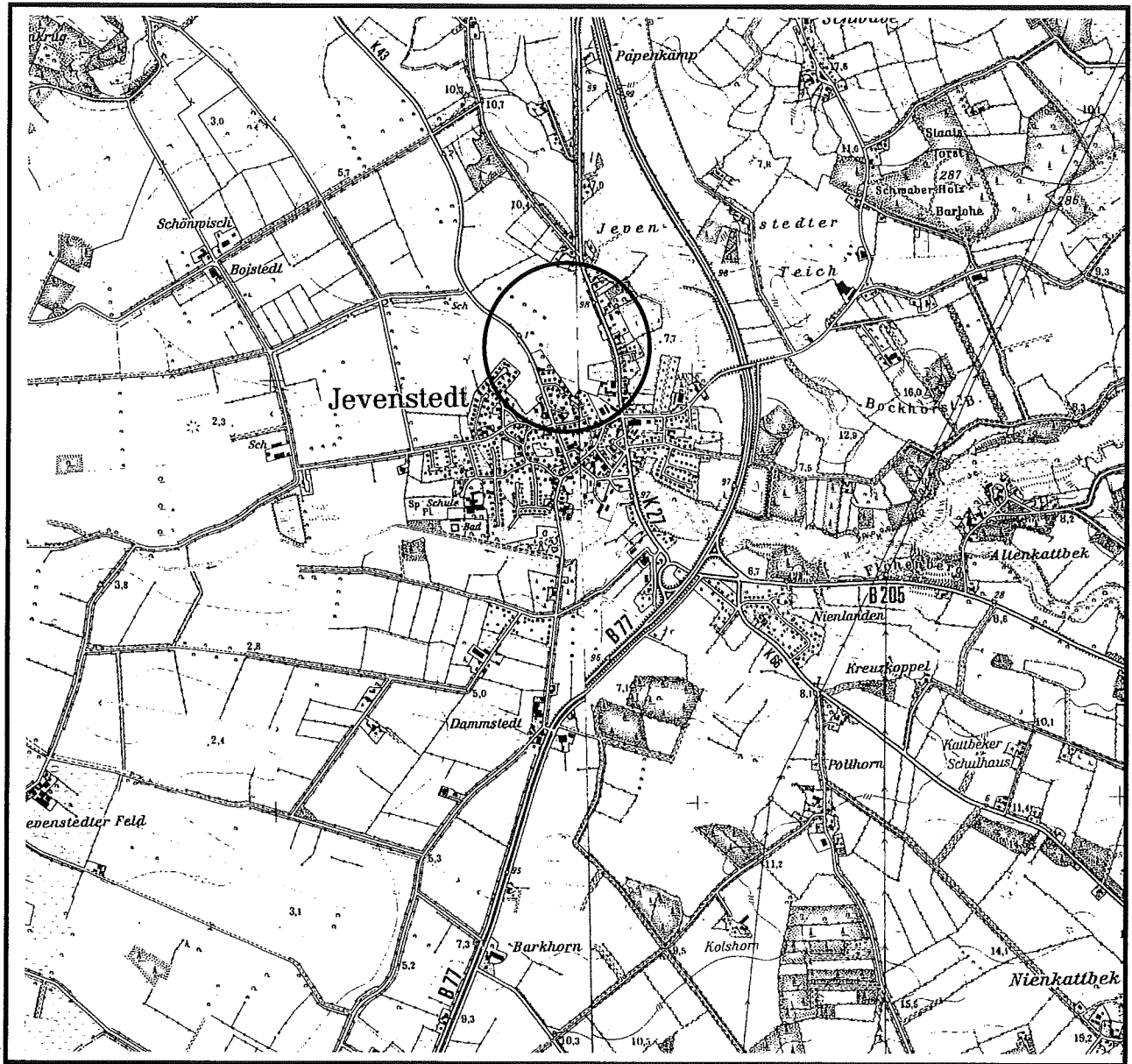
DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 13
„ITZEHOER CHAUSSEE“

DER

GEMEINDE JEVENSTEDT

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



**Satzung über die 4. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 13
 „ltzehoer Chaussee“
 der
 Gemeinde Jevenstedt
 Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Verfahrensstand nach BauGB

§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Inhaltsverzeichnis

Stand: 21.05.2008

1. Planungsziele sowie Raumordnung und Landesplanung	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung ..	1
3. Größe des Plangebietes	2
4. Allgemeines Planungsziel	2
5. Einzelheiten der Planung	2
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet	2
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet	3
5.3 Verkehrserschließung	3
5.4 Immissionsschutz	3
5.5 Örtliche Bauvorschriften	3
6. Landschaftspflegerische Überlegungen	3
7. Ver- und Entsorgung	4
8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	4

1. Planungsziele sowie Raumordnung und Landesplanung

Für die Gemeinde Jevenstedt gilt der Flächennutzungsplan, der am 05.07.1976 genehmigt worden ist. Zu diesem Bauleitplan wurden zwischenzeitlich etliche Änderungen erlassen. Besonders muss hier auf die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 26.08.1997 genehmigt worden ist, hingewiesen werden. Sie stellte die unmittelbare Planungsgrundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 dar.

Am 07.09.2001 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 13 rechtskräftig, der im Norden und Süden noch ein größeres Plangebiet als die jetzigen Änderungsbereiche umfasst. Am 17.06.2002 kam für einige Teilgebiete eine 1. vereinfachte Änderung rechtswirksam hinzu, die neue Festsetzungen hinzufügte. Die 2. vereinfachte Änderung regelte textlich den Ausschluss der Vergnügungsstätten für das gesamte Plangebiet. Für eine Fläche zwischen den jetzigen 2 Teilgebieten wird zur Zeit die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgestellt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 und der 1. und 2. vereinfachten Änderung werden für den Geltungsbereich der 4. Änderung nach deren Rechtskraft unwirksam. Für die übrigen Geltungsbereichsteile des Bebauungsplanes Nr. 13 und seiner beiden Änderungen bleiben die Festsetzungen unverändert weiterhin gültig, soweit sie nicht durch die 3. Änderung aufgehoben werden, die die 2 Teilgebiete dieser 4. Änderung aber nicht betrifft.

Die Gemeinde Jevenstedt hat einen festgestellten Landschaftsplan, dessen grundsätzliche Aussagen den Festsetzungen dieser 4. Bebauungsplanände-

rung nicht entgegenstehen, da der Landschaftsplan für den Geltungsbereich ebenfalls Bauflächen vorsieht.

Die grundsätzlichen landesplanerischen und raumordnerischen Aussagen, wie sie unter Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 ausführlich dargelegt sind, haben sich zwischenzeitlich nicht geändert. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 nur bis zum Jahr 2010 Gültigkeit hat, so dass die Festsetzungen dieser neuen Bebauungsplanänderung von ihren städtebaulichen Auswirkungen her über den Entwicklungszeitraum der noch gültigen Landesraumordnungsplanung hinaus greifen. Für die Raumordnung gilt im Übrigen entsprechendes. Der für die Gemeinde Jevenstedt in der Landesplanung vorgesehene Entwicklungsrahmen bis 2010 ist deshalb nur noch eingeschränkt ansetzbar.

Da diese Bebauungsplanänderung lediglich die Bebauung relativ kleiner weiterer Bauflächen zwischen schon vorhandener Bebauung regelt, also eine Innenentwicklung sowie eine Nachverdichtung fördert, soll ein beschleunigtes Planverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Dies ist auch deshalb möglich, da die im § 13 a Abs. 1 vorgesehenen Größenordnungen nicht überschritten werden.

Aus diesem Grunde kann gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 dieser Bebauungsplan aufgestellt werden, obwohl er von den Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, die für den südlichen Teilbereich entlang der Itzehoer Chaussee ebenfalls Mischbauflächen ausweist, abweicht. Da diese Bebauungsplanänderung bei der Umwandlung von Misch- in Allgemeine Wohngebietsflächen nur den tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandenen Baugebietscharakter nachvollzieht, entstehen keine gravierenden städtebaulichen Entwicklungsveränderungen, so dass das Planverfahren nach § 13 a BauGB vor einer Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung unverzüglich angepasst.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 besteht aus 2 Teilgebieten. Ihre Lage kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Teilgebiet 1:

Alle Grundstücke auf der Westseite der Itzehoer Chaussee (Kreisstraße 27) mit den gera-

den Hausnummern 6 bis 18 und die Straßenfläche des Diekgrabens.

Teilgebiet 2:

Die Grundstücke Itzehoer Chaussee (K27) 24 bis 36a (nur gerade Hausnummern) auf der Westseite der Itzehoer Chaussee (K27), die Grundstücke „Uns Huskoppel“ 2 bis 4 a und 1 bis 5 sowie das Grundstück Itzehoer Chaussee (K27) 38

Die Plangebiete liegen im Norden der Gemeinde Jevenstedt, westlich der Itzehoer Chaussee, die die Kreisstraße 27 bildet. Das südliche Teilgebiet 2 ist fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut, die sich an entsprechende Bebauung um die Straße „Uns Huskoppel“ und an die Mietwohnungsbauten westlich der Itzehoer Chaussee im Süden anschließen. Auch östlich der Itzehoer Chaussee und um die Straße Steinweddel ist entsprechende Wohnbebauung vorhanden.

Weiter nördlich und im Teilgebiet 1 schließen sich beiderseits der Itzehoer Chaussee gemischte Baubereiche an, in denen neben der Wohnnutzung auch nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie kleinere Einkaufseinrichtungen vorhanden sind.

Westlich der Plangebiete erstreckt sich eine ca. 200 m tiefe Koppel, bis dann die Schmiedestraße mit ihrer Bebauung kommt. Der südliche Geltungsbereichsteil wird größtenteils durch einen breiten Grünzug nach dorthin abgeschirmt. Auch nördlich entlang der Mischgebietsflächen ist eine, allerdings etwas schmalere Grünabgrenzung vorhanden.

3. Größe des Plangebietes

Das Plangebiet teilt sich Größenmäßig wie folgt auf:

	ha
<u>Bauflächen</u>	
Allgem. Wohngebietsflächen	0,98
Mischgebietsflächen	1,19
Bauflächen insgesamt	2,17
<u>Verkehrsflächen</u>	
Straße Uns Huskoppel	0,04
Diekgraben	0,10
Verkehrsflächen insgesamt	0,14
Grünflächen	0,06
Größe des Plangebietes insgesamt	2,37

4. Allgemeines Planungsziel

Durch die Umwandlung von Misch- in Allgemeine Wohngebietsflächen im Teilgebiet 2 soll durch diese Bebauungsplanänderung der inzwischen tatsächlich vorhandene Baugebietscharakter der südlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 13 entlang der Itzehoer Chaussee auch rechtlich nachvollzogen werden. Hier sind ausschließlich Wohngebäude errichtet worden, wie dies durch die Gliederung des Mischgebietes im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13 auch vorgegeben war. Die Bereiche stellen sich, insbesondere um die Straße Uns Huskoppel herum, als Wohnbaubereiche dar.

Für den nördlichen weiterhin als Mischgebiet ausgewiesenen Teilbereich 1 werden jetzt fast alle allgemein zulässigen Nutzungsarten eines Mischgebietes erlaubt, wozu die textlichen Festsetzungen verändert werden mussten. Allerdings werden zum Schutz der südlich und östlich angrenzenden Wohngebietsflächen wiederum die Vergnügungstätten allgemein ausgeschlossen bzw. nicht zugelassen.

5. Einzelheiten der Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet

Der nördliche Plangebietsteil 1 westlich der Itzehoer Chaussee, (der nördliche Teil der ehemaligen Mischgebietsfläche 4 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13,) ist nördlich der Straßenverkehrsfläche Diekgraben wieder als Mischgebiet ausgewiesen worden. Hier ist eine entsprechende Mischnutzung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben vorhanden, deren Existenz durch diese baurechtliche Festsetzung weiterhin gesichert sein soll.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 13 sowie seine Änderungen sahen noch einige Nutzungseinschränkungen für diesen Mischgebietsbereich vor, die jetzt durch die Änderung der textlichen Festsetzungen herausgenommen werden. Nunmehr werden fast alle im Rahmen des § 6 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungsarten eines Mischgebietes in diesem Bereich erlaubt. Damit kann die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Jevenstedt gestärkt werden und die vorhandenen Betriebe haben einen rechtlich abgesicherten Standort. Auf der anderen Seite können nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden, so dass Immissionsschutzprobleme zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Süden bzw. der Wohnnutzung auf den gewerblichen Flächen nicht eintreten werden.

Zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur und der Sicherung oder Schaffung neuer Arbeitsplätze in Jevenstedt ist es notwendig, uneingeschränkte Mischgebietsflächen vorhalten zu können bzw. rechtlich

abzusichern. Da die Nutzungsstruktur gegenüber auf der Ostseite der Itzehoer Chaussee ebenfalls einen entsprechenden Mischcharakter aufweist, ist der Standort für derartige Mischgebietsflächen städtebaulich günstig. Das vorhandene Taxiunternehmen wird als sonstiger Gewerbebetrieb gem. § 6 (2) Ziffer 4 angesehen, da von dort auch nicht ständig die Fahrzeuge an- und abfahren werden.

Zum Schutz der südlich und östlich angrenzenden Wohnnutzung werden aber wiederum die Vergnügungsstätten sowie die Tankstellennutzung ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde sowohl hinsichtlich der Grundflächenzahl als auch der festgesetzten Firsthöhe unverändert übernommen. Insoweit kann auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 verwiesen werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet

Die ehemaligen Mischgebietsflächen 1, 2 und 3 werden jetzt entsprechend ihres tatsächlichen Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es sind nur noch wenige freie Bauflächen vorhanden. Alle übrigen Bereiche sind mit Wohngebäuden bebaut.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so festgesetzt, dass sich die möglichen Neubauten der vorhandenen Bebauungstypik anpassen. Die Grundflächenzahl musste dabei herabgezont werden, da im § 17 der BauNVO für Mischgebietsflächen höhere Grundflächenzahlen als für Allgemeine Wohngebiete zugelassen sind. Jetzt wird aber sogar die Obergrenze der Grundflächenzahlen für Allgemeine Wohngebiete nicht ausgeschöpft, denn die Grundflächenzahl ist mit 0,3 den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst worden.

Ansonsten wurden die Angaben für das Maß der Nutzung, z.B. über die Firsthöhen und die offene Bauweise in Einzel- und Doppelhausform mit begrenzter Wohneinheitenzahl wieder aufgegriffen. Hierzu kann also ebenfalls auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 bzw. zur 1. vereinfachten Änderung verwiesen werden.

5.3 Verkehrserschließung

An der schon im Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 geplanten Erschließung der Bauflächen wird keine Änderung vorgenommen. Die meisten Grundstücke werden direkt an die Itzehoer Chaussee angebunden. Sie ist die Kreisstraße 27. Der Baubereich liegt aber innerhalb ihrer Ortsdurchfahrtsgrenzen, so dass Zufahrten zur Itzehoer Chaussee möglich sind. Im Süden werden einige Wohnbaugrundstücke über die Straße Uns Huskoppel erschlossen. Hinterliegende Grundstücke sind an schon vorhandene private Stichwege angeschlossen bzw. können über

solche erreicht werden. Die Errichtung zusätzlicher Verkehrsflächen ist daher nicht notwendig. Ohnehin stellt der LBV S-H derzeit eine Planung auf, die zum Ziel hat, den Querschnitt der Kreisstraße zu reduzieren, (siehe unten unter Ziffer 5.4).

5.4 Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm von der Itzehoer Chaussee sind die schon im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13 vorgesehenen Immissionsschutzmaßnahmen als textliche Festsetzungen wieder übernommen worden. Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wird hierzu verwiesen. Die Gemeinde geht davon aus, dass dadurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, da auf der Itzehoer Chaussee keine sehr großen Verkehrsmengen abgewickelt werden. Die K 27 soll ohnehin zurückgebaut werden. Tatsächlich wird derzeit ein Bauentwurf für den verkehrsgerechten Ausbau der Kreisstraße 27 aufgestellt, in dem u.a. auch die Anlage einer Seniorenwohnanlage im Bereich zwischen den beiden Teilgebieten dieser Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden soll. Die Anordnung einer „Tempo-30-Zone“ ist von der Entscheidung der Verkehrsaufsicht des Kreises abhängig.

Der Immissionsschutz ist außerdem schon deshalb ausreichend, weil die meisten noch freien Bauflächen hinter schon vorhandenen Gebäuden liegen und dadurch vom Verkehrslärm abgeschirmt werden.

Es muss noch daraufhingewiesen werden, dass landwirtschaftliche Flächen westlich an die Plangebiete grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist nicht zu befürchten, das es sich höchstens um temporär beschränkte Immissionen handelt.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die schon im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften wurden wieder übernommen, damit gewährleistet ist, dass auch die möglichen Neubauten sich der vorhandenen Bauungscharakteristik sowohl des Baugebietes als auch der gesamten Gemeinde Jevenstedt anpassen. Damit werden alle Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 gleich behandelt.

6. Landschaftspflegerische Überlegungen

Schon der Bebauungsplan Nr. 13 sowie seine Änderungen enthalten grünordnerische Festsetzungen auf Grund eines grünordnerischen Fachbeitrages. Da keine zusätzlichen neuen Bauflächen ausgewie-

sen wurden, kann auf diese landschaftspflegerischen Fachbeiträge verwiesen werden. Da schon durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13 die Eingriffe landschaftspflegerisch ausgeglichen wurden, sind weitere landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen nicht notwendig.

Außerdem wird ein Planverfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt, wonach keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mehr erforderlich ist.

7. Ver- und Entsorgung

Die bebauten Grundstücke sind ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Für die wenigen noch unbebauten Teilflächen ist ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Probleme möglich. Eine Veränderung der Ver- und Entsorgung ist nicht notwendig. Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 kann verwiesen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschongebiet Rendsburg Schwabe. Die Errichtung von vertikalen Erdwärmesonderanlagen (Tiefenbohrungen) ist grundsätzlich nicht zulässig. In Ausnahmefällen entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassung.

Aufgrund der vorliegenden Bodenuntersuchungen vom Bebauungsplan Nr. 13 ist durch die nachgewiesenen Grundwasserstände nur eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden (A-Horizont) zulässig.

Die Ableitung von Niederschlagswasser von reinen Wohngrundstücken in das Grundwasser ist bis zu einer befestigten Flächengröße von 1.000 m² über die belebte Bodenzone erlaubnisfrei, wenn die Einleitung zwei Monate vor Baubeginn unter Angabe der Größe und Nutzung der angeschlossenen Fläche, der Einleitungsstelle und der Einleitungsmenge der unteren Wasserbehörde angezeigt wird. Im Zuge der Erschließungsplanung ist ggf. eine Erlaubnis zur Versickerung zu beantragen. Grundlage für die Versickerung von Regenwasser ist das ATV-Arbeitsblatt DWA-A 138, Ausgabe April 2005. Besondere Beachtung gilt der Tabelle 1 Versickerung der Niederschlagsabflüsse unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, Seite 14.

Auf Grundlage des § 18 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der §§ 31 und 34 Landeswassergesetz (LWG) gelten für die Errichtung und den Betrieb von Abwasseranlagen die jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik und die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkana-lisation vom 25. November 1992 und 15. April 2002.

Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung durch Kellerdränagen, die dauerhaft erfolgen, stellen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbe-

stand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz besteht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen. Revisionsdränagen sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

Die im Baubereich liegenden Mittelspannungskabel und Gasversorgungsleitungen der E.ON Hanse AG haben eine Regelüberdeckung von 0,8 m und die Niederspannungskabel haben eine Regelüberdeckung von 0,6 m. Diese Überdeckungen sind bei der Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Da keine Verkehrsflächen oder sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen herzustellen sind, werden weder bodenordnende Maßnahmen noch neue Finanzierungskosten durch diesen Bebauungsplan ausgelöst. Die Gemeinde behält sich von den Bauherren der Neubauten die Erhebung von Abgaben nach dem Ortsrecht vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jevenstedt hat die Begründung in der Sitzung

am 21.05.2008 gebilligt.

Jevenstedt, den 30.10.2008


Bürgermeister