

# Begründung

---

---

**Bebauungsplan Nr. 13**

**für das Gebiet**

**„An der Itzehoer Chaussee“**

**der Gemeinde Jevenstedt**

---

---

**Auftraggeber:  
Gemeinde Jevenstedt  
Der Bürgermeister  
über**

**Amtsverwaltung Jevenstedt  
Meiereistraße 5  
24808 Jevenstedt**

**Stand: 05.04.2001**

---

---

**Dipl.-Ing. Helmut Hansen    Architekt & Stadtplaner    Am Gymnasium 2    24768 Rendsburg**

## **1. Einführung**

### **1.1 Anlass der Planung**

In der Gemeinde Jevenstedt besteht eine Nachfrage nach Grundstücken, auf denen gewerbliche Vorhaben zulässig sind sowie nach Baugrundstücken für Einzel-, Doppel- wie auch Mehrfamilienhäusern. Die Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „An der Schülper Straße“ sind veräußert.

Die Gemeinde Jevenstedt hat an der Itzehoer Chaussee durch die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes eine vorsorgliche Ausweisung von Mischbauflächen und Wohnbauflächen vorgenommen und für eine verbindliche Bauleitplanung vorbereitet.

Im Interesse einer weiteren städtebaulich geordneten Entwicklung der Gemeinde Jevenstedt und um eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen zu gewährleisten, hat die Gemeinde Jevenstedt beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet „An der Itzehoer Chaussee“ aufzustellen.

## **2. Verfahren der Bauleitplanung**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 mit Grünordnungsplan wurde am 02. Juli 1998 gefasst.

### **2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 13 wird aus der am 26. August 1997 genehmigten vierten Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **2.3 Berücksichtigung des Landschaftsplanes**

Das Büro des Landschaftsarchitekten Henning Klapper, Molfsee hat gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für die Gemeinde Jevenstedt einen Landschaftsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan wurde der unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung des vorgeschriebenen Verfahrens zur Stellungnahme vorgelegt. Die untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme gemäß § 6 Abs. 3 LNatSchG Änderungswünsche zwei Eignungsräume für die Siedlungsentwicklung betreffend vorgebracht. Es handelt sich hierbei um zwei Bereiche, die nicht im Geltungsbereich und auch nicht in unmittelbarer Nähe des künftigen Bebauungsplanes Nr. 13 liegen. Über die Änderungswünsche der unteren Naturschutzbehörde hat die Gemeinde noch zu entscheiden, bevor die Feststellung des Landschaftsplanes erfolgen kann.

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 13 widerspricht nicht dem Planungsziel des Landschaftsplanes.

Der im Landschaftsplan dargestellte Grüngürtel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 teilweise festgesetzt. Der Grüngürtel wird bei weiterer Überplanung der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes durch eine verbindliche Bauleitplanung im Anschlussbereich vervollständigt.

### **2.4 Grünordnungsplan**

Das Büro des Landschaftsarchitekten Henning Klapper, Molfsee ist von der Gemeinde Jevenstedt beauftragt worden, einen Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13 gemäß § 6 LNatSchG aufzustellen.

## **3. Übergeordnete Planung**

### **3.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998**

Im Landesraumordnungsplan befindet sich die Gemeinde Jevenstedt in einem Raum, der strukturell als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen eingestuft ist. Die Stadt- und Umlandgemeinden sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden und zur Stärkung des ländlichen Raumes beitragen.

Der Raumordnungsplan gibt Kriterien für planerische Funktionen vor, nach denen die Eignung der Gemeinden für einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung geprüft wird.

Die interkommunal abgestimmte Übernahme von planerischen Funktionen erfolgt im Regionalplan. In der festgestellten Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein – kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde – sind für die Gemeinde Jevenstedt keine planerischen Funktionen eingetragen. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Jevenstedt eine örtliche Flächenvorsorge für den Wohnungsbau bis zu 20 % des Wohnungsbestandes vom 31.12.1994 bis zum Jahr 2010 vornehmen dürfte. Eine Überschreitung des vorgegebenen Entwicklungsrahmens bedarf einer Zustimmung auf interkommunaler Ebene.

### **3.1.1 Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232)**

Die Gemeinde Jevenstedt hat den B-Plan Nr. 13 bereits der Landesplanungsbehörde gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz angezeigt.

Am 07. Februar 2000 gab die Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Angesichts der im Teilgebiet **MI 4** zulässigen „Einzelhandelsbetriebe bis 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche“ kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier die Schwelle zur Großflächigkeit (700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Urteil des OVG Lüneburg vom 30.03.89 [1 OVG A 72/88]) überschritten wird. Die Ansiedlung derart großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird vor dem Hintergrund der fehlenden zentralörtlichen Einstufung Jevenstedts für nicht vertretbar gehalten. Aus diesem Grunde sollte die Gemeinde sich auf Einrichtungen unterhalb der Großflächigkeit beschränken. Eine weitergehende Abstimmung in Einzelfällen ist dennoch nicht ausgeschlossen.

Es wäre nach Auffassung des Innenministeriums ortsplanerisch zudem sinnvoller, Einzelhandelseinrichtungen ortskernnäher unterzubringen. Dementsprechend sind vorrangig die Flächen **MI 1** bis **MI 3** für diese Nutzungen zu öffnen.

Auf Grund dieser Stellungnahme und der eingegangenen Stellungnahme der Stadt Rendsburg vom 09. März 2000 beschloss die Gemeindevertretung am 08. Juni 2000 die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Größe von großflächigen Einzelhandelsbetrieben von 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche in 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter Ziffer 1.1.b Nr. 4 und unter Ziffer 1.1.c Nr. 1 der textlichen Festsetzungen von 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche in 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umzuwandeln.

Der Anregung des Innenministeriums, den Einzelhandel ortskernnäher in den Gebieten MI 1 und MI 3 unterzubringen, wird nicht entsprochen.

Die Festlegung der Gliederung in der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde so vorgenommen, dass im südlichen Bereich Wohnbebauung festgesetzt und dann weiter Richtung Norden, nur entlang der Straße Gewerbe angesiedelt werden sollte. Die Entwicklungswünsche der Gemeinde Jevenstedt sehen nördlich des Teichgrabens die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben vor.

### **3.2 Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein – kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde –**

Der Plan ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2013 ausgerichtet.

Der Regionalplan sagt folgendes über die Gemeinde Jevenstedt aus:

Die Gemeinde gehört zu dem Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen des zentralen Ortes Rendsburg.

Für Jevenstedt ist bisher keine planerische Funktion eingetragen.

Einwohner: VZ 1987 = 2731, am 31.12.1999 = 3209

Wohneinheiten: am 31.12.1994 = 1048, am 31.12.1999 = 1162

Raumkategorie nach LROPI = SUB

Textliche Ergänzungen und Hinweise: Sitz des Amtes Jevenstedt; Grund- und Hauptschule

### **3.3 Gebietsentwicklungsplan für den Wirtschaftsraum Rendsburg -Stand 31.12.1997-**

Im Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes hat die Gemeinde Jevenstedt den Wunsch nach einer großräumigen Entwicklung zum Ausdruck gebracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 ist hier als Flächenpotential für Gewerbeflächen und Wohnbauflächen eingetragen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 13 wird nur ein Teil des im Gebietsentwicklungsplan eingetragenen Entwicklungszieles verbindlich überplant, der nicht zur Überschreitung des von der Landesraumordnungsplanung gesetzten Entwicklungsrahmen führt.

Weiterhin ist anzumerken, dass es sich bei der „Gebietsentwicklungsplanung“ bisher lediglich um eine Bestandsaufnahme der Flächenpotentiale und Entwicklungswünsche in den beteiligten Gemeinden handelt. Eine von allen beteiligten Kommunen gemeinsam getragene Vereinbarung über die Gebietsentwicklungsplanung für die Region Rendsburg und Umland, die insbesondere die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten (Umfang und Prioritäten) und die Regelung des Interessenausgleiches beinhalten sollte, ist bisher nicht zustande gekommen. Deshalb stellt der Gebietsentwicklungsplan keine rechtliche Bindung für Planungen dar.

### **4. Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich umfasst Teilstücke der landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Teichgrabens mit den Flurstücksbezeichnungen 22/2 und 23, Teilflächen der Itzehoer Chaussee/K 27 mit den Flurstücksbezeichnungen 26/1 und 72/1, eine Teilfläche des Teichgrabens mit der Flurstücksbezeichnung 27, eine Teilfläche der südlich des Teichgrabens liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche mit der Flurstücksbezeichnung 29/24 sowie die westlich gelegenen Flurstücke entlang der Itzehoer Chaussee 29/1 und 29/10. Das nördlich der Wohnsiedlung Wühren liegende Flurstück 69/28 wird ebenfalls in den Plangeltungsbereich einbezogen. Alle vorgenannten Flurstücke liegen im Bereich der Flur 1, Gemarkung Jevenstedt.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: von den Flurstücken 23 tlw. und 22/2 tlw., 29/23 und 29/24  
im Osten: von den Flurstücken 26/1 und 72/1 (beide Itzehoer Chaussee/K 27) und 29/24 tlw.  
im Süden: von den Flurstücken 69/6, 69/7, 69/30, 70/2, 71/3 und 29/24 tlw.  
im Süd-Westen: von den Flurstücken 30/15, 30/16, 30/17, 30/20 u. 31/12  
im Westen: von den Flurstücken 29/20, 29/21, 29/22 und 29/24 tlw.  
Alle vorgenannten Flurstücke liegen im Bereich der Flur 1, Gemarkung Jevenstedt.

### **5. Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,12 ha.

Davon sind:

1. ca. 2,90 ha Mischgebiet
2. ca. 1,30 ha Allgemeines Wohngebiet
3. ca. 0,65 ha Verkehrsflächen
4. ca. 0,64 ha öffentliche Grünflächen, Spielplatz und Wege
5. ca. 0,12 ha private Grünflächen, Gehölzstreifen oder Hecken
6. ca. 1,19 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7. ca. 0,32 ha Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung: Regenklärbecken.

### **6. Lage im Raum**

Jevenstedt, eine Gemeinde mit 3.130 Einwohnern (Stand vom 31.03.1999), liegt westlich der Bundesstraße 77. In ca. 2 Minuten gelangt man von Jevenstedt zur Anschlussstelle der B 77 mit Anbindung an die ca. 13 km entfernte Kreisstadt Rendsburg des Kreises Rendsburg-Eckernförde und in anderer Richtung an die ca. 40 km entfernte Kreisstadt Itzehoe des Kreises Steinburg.

Süd-östlich der Gemeinde Jevenstedt gelangt man in ca. 20 Minuten über die Bundesstraße 205 nach Neumünster.

Jevenstedt mit den Ortsteilen Schwabe, Altenkattbek und Nienkattbek, hat Hörsten, Hamweddel, Stafstedt, Luhnstedt, Brammer, Bokel, Osterrönfeld und Schülpe b. Rendsburg als benachbarte Gemeinden.

An der Westgrenze der Gemeinde Jevenstedt verläuft der Nord-Ostsee-Kanal.

Südlich des Ortskernes Jevenstedts verläuft die Jevenau, die in den Nord-Ostsee-Kanal mündet.

Wenn man Jevenstedt aus der Vogelperspektive betrachtet, ist eine für Schleswig-Holstein typisch gegliederte Landschaft durch Knickanlagen zu erkennen. In den bebauten Ortsteilen wurden die Knickanlagen weitgehend erhalten und lassen die ehemalige landwirtschaftliche Feldstruktur erkennen.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt direkt an der Itzehoer Chaussee und schließt fast an das Dorfzentrum an. Das geplante Mischgebiet erstreckt sich in einer Tiefe einschl. Grünzug von durchschnittlich 60 m bis zu dem nördlich gelegenen Teichgraben, dessen Ökologie durch Maßnahmen aufgewertet werden soll. Diese Maßnahmen dienen als Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Ziel ist es, hier einen geschützten natürlichen Grünzug zu schaffen, der zur Verbesserung des Klimas dient.

Gegenüber dem Planungsgebiet befindet sich eine vorhandene Bebauung, dessen Nutzung dem Charakter eines Mischgebietes entspricht.

Die südlich gelegenen geplanten Allgemeinen Wohngebiete in einer Tiefe von ca. 250 m schließen an die vorhandene Bebauung Haferkoppel (Bebauungsplan Nr. 10) an.

## **7. Gemeindeeinrichtungen und Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe**

Jevenstedt ist Standort der Amtsverwaltung mit den amtsangehörigen Gemeinden Brinjahe, Embühren, Haale, Hamweddel, Hörsten, Jevenstedt, Luhnstedt, Schülpe b. Rendsburg, Stafstedt und Westerönfeld, der Kirche mit Pastorat, das Räumlichkeiten zur offenen Jugendarbeit bietet und der Grund- und Hauptschule für sechs der neun amtsangehörigen Gemeinden.

Jevenstedt verfügt weiter über einen Kindergarten mit vier Gruppen, ein beheiztes Freibad, je ein kommunales und privates Pflege- und Altenheim sowie zwei Sportvereine.

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Jevenstedt besteht aus den Ortswehren Jevenstedt, Nienkattbek und Schwabe sowie einem Musikzug.

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich 30 landwirtschaftliche Höfe. Der Ortskern selbst wird kaum noch von den landwirtschaftlichen Betrieben geprägt, hat aber seinen dörflichen Charakter dadurch nicht verloren.

Um die Kirche als Mittelpunkt, mit Schwerpunkt in der Dorfstraße, Mühlenstraße und Bankstraße haben sich kleine Geschäfte angesiedelt, die hauptsächlich Waren des täglichen Bedarfs anbieten.

## **8. Siedlungsentwicklung**

Die Gemeinde Jevenstedt plant durch den Bebauungsplan Nr. 13 in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3, MI 1 und MI 2 27 Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung bereitzustellen.

Hier können maximal 54 Wohneinheiten entstehen, da die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro in Aussicht genommenem Einzelhaus oder Doppelhaus 2 beträgt.

In den geplanten Gebieten MI 3 und MI 4 ist nur in dem Gebiet MI 3 mit der Errichtung von Wohngebäuden zu rechnen. Es wird hier von keiner ausschließlich Wohnzwecken dienenden Fläche ausgegangen.

Der Rechenansatz wird wie folgt gewählt: 12 WE/ha

Daraus ergibt sich  $\frac{12 \text{ WE} \times 4500 \text{ m}^2}{10000 \text{ m}^2} = 5,4 \text{ WE} \sim 6 \text{ WE}$

Daraus ergibt sich ein Gesamtzuwachs für die Gemeinde aus dem Bebauungsplan Nr. 13 von maximal rund 60 WE.

Es ist davon auszugehen, dass nicht jedes Grundstück mit zwei Wohneinheiten belegt wird. Deshalb wird schätzungsweise von  $27 \times 1,2 + 6 = 39$  WE ausgegangen.

Der allgemeine Entwicklungsrahmen der Gemeinde Jevenstedt beträgt gemäß der Landesraumordnungsplanung und der Regionalplanung 20 % vom Wohnungsbestand 1994.

Nach Auskunft des statistischen Landesamtes befanden sich am 31.12.1994 insgesamt 1048 Wohnungen in der Gemeinde Jevenstedt.

Daraus ergibt sich folgender allgemeiner Entwicklungsrahmen:

20 % vom Wohnungsbestand 1994	=	210
./ Baufertigstellung von 1995 - 1998	=	86
./ verbindlich geplante Wohneinheiten im B-Plan Nr. 12	=	ca. 25
verbleibender Spielraum		ca. 99

Die Siedlungsentwicklung bleibt auch durch die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen für ca. 39 WE im vorgegebenen Entwicklungsrahmen der Landesplanung.

### 9. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Jevenstedt beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 aus folgenden Gründen:

- Stärkung des Ortskernes durch Schaffung von attraktiven Baugrundstücken für Gewerbe- und Wohnungsbau in zentraler Lage unter Berücksichtigung städtebaulicher und umweltschützender Belange;
- Deckung der örtlichen Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnungsbauland;
- Schaffung einer zur gegenüberliegenden vorhandenen Gebäudestruktur passenden Bebauung unter Beachtung der vorhandenen Nutzungsstruktur;
- Einfügung des Planungsgebietes ins Ortsbild;
- Festsetzung einer Nutzung, die eine Verträglichkeit mit der Itzehoer Chaussee, die als Ortsdurchfahrtsstraße auch vom Durchgangsverkehr belastet wird, herstellt;
- Vermeidung von „Gemengelage“ durch Gliederung des Mischgebietes nach § 1 Abs. 4 BauNVO;
- Schaffung einer attraktiven Geschäftsmeile mit guten Anfahr- und Abstellmöglichkeiten für Pkws sowie mit guter Anknüpfung an das vorhandene Fuß- und Wegenetz;
- lebendige „Einkaufsstraße“ schaffen;
- Entlastung des Ortskernes und der Gemeinde Schülpl b. Rendsburg vom Durchgangsverkehr durch Schaffung einer Verbindung zwischen der Schülper Straße (K 43) und der Itzehoer Chaussee (K 27);
- Sicherung weiterer Hauptgrünachsen innerhalb bebauter Ortschaft
  1. nord-südlich verlaufend; als naturnah angelegter Grünzug mit Fuß- und Radweg und öffentlicher Spielfläche,
  2. ost-westlich verlaufender Teichgraben; als zu schützende Biotopfläche;
- Erhaltung von geschützten Knickanlagen nach § 15 b LNatSchG;
- Verknüpfung der geplanten Wege mit dem vorhandenen Fuß- und Radwegenetz;
- zur Minimierung der zu versiegelnden Flächen;
- sparsame Ausbildung der Straßenprofile zur Verkehrsberuhigung;
- attraktive Straßenräume als erweiterte Freiräume bilden;
- Verkehrssicherheit.

## **10. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 13**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Art der geplanten Nutzung wird dem umliegenden Gebietscharakter angepasst. Entlang der Itzehoer Chaussee befinden sich Wohngebäude wie auch Gewerbebetriebe. Deshalb wurden Mischgebiete festgesetzt.

Die Eigenart eines Mischgebietes wird von dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben geprägt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die gebotene Mischungsmöglichkeit von Wohnen und nicht wesentliche störendem Gewerbe nach § 6 BauNVO führt in der Praxis oft zu Spannungen zwischen Nachbarn.

Dieses war der Grund, die festgesetzten Mischgebiete in der Art der zulässigen Nutzung nach § 1 Abs. 4 BauNVO zu gliedern. Großflächiger Einzelhandel wird durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.

Die südlich gelegenen Mischgebiete MI 1 und MI 2 grenzen an ein vorhandenes Mehrfamilienhaus im Süden und an geplante Allgemeine Wohngebiete im Westen, die an die vorhandene Wohnungsbebauung Haferkoppel und Wühren anschließen.

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sollen, da sie nicht generell in die Dorfstruktur passen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Wandhöhe, der Firsthöhen und der Traufhöhen bestimmt.

Hier wird unterschieden nach Wohngebäude, unterschiedlich je nach Gebietsart und gewerblich genutzten Gebäuden. Entlang der Itzehoer Chaussee ist ein Bestand an zweigeschossigen Gebäuden zu verzeichnen. Deshalb ist eine Wandhöhe bis zu 6,00 m in den geplanten Mischgebieten entlang der Itzehoer Chaussee vertretbar. Als Traufhöhe ist die unterste Dachlinie gemeint, die zur Aufnahme von Regenwasser dient.

Sie wurde mit einer unterschiedlichen Höhe zur Wandhöhe festgesetzt. Dadurch soll den Bauherren die Gelegenheit gegeben werden, eine größere Raumhöhe durch die max. zulässige Wandhöhe zu erreichen und die festgesetzte Traufhöhe durch entsprechenden Dachüberstand einzuhalten, so dass dadurch die traufseitige Gebäudeansicht in der Höhe optisch reduziert wird.

Um zu vermeiden, dass Gebäude mit Pultdächern ihre Firstwand mit einer zulässigen Firsthöhe von 10,00 m mit einem zulässigen Grenzabstand von 3,00 m an das Nachbargrundstück bauen, wurde die zulässige Höhe von Firstwänden der Pultdächer bis zu einem Abstand von 7,00 m von der Grundstücksgrenze auf 6,00 m beschränkt.

Die Grundflächenzahl wurde entsprechend der festgesetzten Art der Nutzung und entsprechend dem entstehenden Gebietscharakter durch die Gliederung des Mischgebietes unter Einhaltung der Obergrenze nach § 17 BauNVO bestimmt.

Auf die Zahl der Vollgeschosse wurde in den geplanten Mischgebieten verzichtet. Hier soll die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der Wand-, Trauf- und Firsthöhen erfolgen.

Nur in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten wurde die maximale Geschossigkeit auf 1 festgelegt.

### **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Jevenstedt ist eine Gemeinde, die sich langsam aber kontinuierlich entwickelt. Dabei hat sie bis heute den Charakter eines ländlichen Dorfes behalten.

Jevenstedt möchte diesen Charakter, der durch eine offene locker, nicht zu dichte Bauweise geprägt wird, auch bei Ausweisung neuer Bauflächen behalten. Andererseits soll aber auch bei der Ausweisung von Bauflächen der umweltschützende Aspekt, schonend und sparsam mit Boden umzugehen, berücksichtigt werden.

Deshalb wurde entsprechend der vorwiegenden Bauweise in Jevenstedt Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener oder auch Einzelhäuser in abweichender Bauweise, die bewirkt, daß die einzelnen Hauptkörper durch Zwischenbauten zu einer geschlossenen Reihe zusammenzufügen sind, ausgewiesen.

In den geplanten Mischgebieten MI 3 und MI 4, die hauptsächlich der Unterbringung von gewerblichen Betrieben dienen sollen, ist die Bauweise als offen festgelegt, damit keine zusammenhängende Gebäudereihe über 50 m ohne seitlichen Grenzabstand nach Landesbauordnung entstehen kann. Auf die Festsetzung von Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen wurde hier verzichtet, um den in Aussicht genommenen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, die Planung der Gewerbebetriebe nicht auf einen Haustyp beschränken müssen.

Städtebaulich ist hier eine Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m wichtig. Gebäude mit einer Länge bis zu 50 m sind entlang der Itzehoer Chaussee hinsichtlich des Einfügungserfordernisses vertretbar, da die vorhandene Bebauung teilweise mit Gebäuden in dieser Länge durchmischt ist.

Die Gebäudestellung auf den in Aussicht genommenen Grundstücken soll flexibel sein. Deshalb wurde auf die Festsetzung von einzelnen Baufenstern verzichtet.

Auf Baulinien wurde ganz verzichtet. Eine streng auf Linie gebaute Hausreihe würde nicht in das sonst eher locker angeordnete Ortsbild passen.

Für die geplanten Mischgebiete MI 3 und MI 4 wird noch keine konkrete Grundstücksteilung vorgenommen. Die Größen sollen später der Nachfrage entsprechend vorgenommen werden.

#### 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Straßeneinmündungsbereichen, z.B. Knotenpunktform Anliegerstraße/Hauptsammelstraße sind zur Verkehrssicherheit Sichtdreiecke zu ermitteln, die den Verkehrsteilnehmern ein sicheres Einmünden in die übergeordneten Straßen gewährleisten.

Zur Ermittlung wurde die EAE 85/95 als Richtlinie verwendet.

Die Flächen im Sichtdreieck sind von der Bebauung freizuhalten. Bewuchs darf eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Um den heimischen Tieren, hauptsächlich Kleintieren wie z.B. Vögel, Igel, Kaninchen und Kleinstlebewesen auch innerhalb von Wohngebieten einen Lebensraum zu bewahren, die Wohngebiete klimatisch durch Pflanzung von heimischen Laubbäumen zu verbessern und einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft herzustellen, wurde ein Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten, heimischen Gehölzen festgesetzt.

Sie wurden im Verbund zur gleichzeitigen Begrenzung von Grundstücken geplant. Teilweise wurde auch eine Hecke als ausreichend angesehen.

Die Gehölzstreifen entlang des Geltungsbereiches zum offenen Feld, bieten den geplanten Baugebieten Schutz vor Wind.

Wenn Gehölzstreifen zur Grundstückseinfriedigung dienen, sind sie als private Grünflächen festgesetzt.

Die naturnah angelegten öffentlichen Grünflächen mit Weg und Spielplatz an der Westseite des Planungsgebietes bieten nicht nur Lebensraum für Flora, Fauna und Vogelwelt, sondern erweitern den Freiraum der hier lebenden Menschen.

Dieser Grünzug ist ein Teil des geplanten Hauptgrünzuges im Landschaftsplan wie auch in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auch das Pflanzgebot, Grenz-Wandflächen von Garagen und offene Garagen mit Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen, führt zur Verbesserung des Klimas und bietet Kleinstlebewesen einen Lebensraum.

Der im Plangeltungsbereich liegende Abschnitt des Teichgrabens grenzt an den Abschnitt, der durch die Bebauungspläne Nr. 11 (Reuterweide II) und Nr. 12 (An der Schülper Straße) verwendet wurde und vervollständigt damit den ca. 30 m breiten Grüngürtel im Norden Jevenstedts.

Damit hier auf lange Sicht ein Biotop entsteht, wurde festgesetzt, dass die Uferbereiche des Teichgrabens der Sukzession überlassen werden sollen. Die innerhalb dieser Flächen vorgegebenen Pflanzgebote, für die Gehölzgruppen heimische und standortgerechte Gehölze oder in Ufernähe auch Heister zu verwenden, unterstützt die Maßnahme den Teichgraben ökologisch aufzuwerten.

In Teilbereichen sollen die Uferböschungen abgeflacht werden, um die Entwicklung einer natürlichen Ufervegetation zu ermöglichen. Gewässerpflege vom Wasser- und Bodenverband kann zur Unterstützung der natürlichen Entwicklung des Grabens stattfinden.

Dafür ist eine Fläche von 3,00 m Breite entlang des nördlichen Uferrandes von Initialpflanzungen freizuhalten.

Südlich des Teichgrabens, auf der Grenze zwischen dem geplanten Mischgebiet 4 und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein neuer Knick in einer Länge von 60 m geplant, der weitere 150 m entlang der südlichen Grenze des Teichgrabens Richtung Westen weitergeführt wird. Es handelt sich hierbei um eine Ersatzmaßnahme für den wegfallenden Knick auf der Grenze des Flurstücks 29/1 (Grundstück Itzehoer Chaussee 6). Zur fachgerechten Ausführung der neuen Knickanlagen werden Maßnahmen festgesetzt.

Weiterhin ist ein neuer Knick zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche zur Itzehoer Chaussee geplant.

Die Bepflanzung soll entsprechend der umgebenden Knickvegetation vorgenommen werden.

Die vorhandenen Knicks und Gehölzstrukturen werden soweit wie möglich erhalten. Parallel zu den vorhandenen und geplanten Knicks wird ein 2,00 m breiter Saumstreifen festgesetzt, der von jeglicher Nutzung und Bepflanzung freizuhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen ist, um den Knicks und ihrer Saumvegetation bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Die Herstellung eines Regenklärbeckens stellt grundsätzlich ebenfalls einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Bei einer konsequent naturnahen Gestaltung der Anlage kann jedoch von einem gesonderten Ausgleich abgesehen werden. Der Grünordnungsplan trifft entsprechende Festsetzungen. Diese Festsetzungen werden zur Sicherung der erforderlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster minimiert den Versiegelungsgrad. Im Zuge des Minimierungsgebotes nach Landesnaturschutzgesetz wurde die Maßnahme als zwingend für Parkfläche, Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und öffentliche Fußwege im B-Plan Nr. 13 festgesetzt.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt soll durch die örtliche Versickerung des anfallenden, von Schadstoffen unbelasteten Oberflächenwassers verringert werden. Auf diese Weise wird die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers in die Vorflut und damit die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung geringer gehalten.

Dieses kann momentan noch nicht abschließend im B-Plan festgesetzt werden, da ein entsprechendes Bodengutachten fehlt. Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden Bodensondierungen durchgeführt, die über die Versickerungsfähigkeit des Bodens Aufschluss geben werden.

#### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen sollen bewirken, die Bauanträge für Wohnhäuser entlang der Itzehoer Chaussee bei der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde durch Schallschutznachweise zu vervollständigen.

Den Bauherren bleibt es überlassen, notwendigen Schallschutz durch entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume zu gewähren oder aber konstruktiven Schallschutz nach DIN 4109 vorzunehmen.

Zu diesem Zeitpunkt ist der Standort von Gewerbebetrieben noch nicht abschließend geklärt. Das Einhalten der Immissionsrichtwerte bei Inbetriebnahme der Gewerbebetriebe vor den benachbarten Wohnhäusern muss im Einzelfall geprüft werden.

## 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Das Einfügungserfordernis im B-Plan bezüglich der Fassaden, Fenster und Dächer (Form, Neigung, Aufbauten, Einschnitte, Material und Farbe) ist ausschließlich durch die Übernahmen von örtlichen Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 LBO) nach § 9 Abs. 4 BauGB möglich.

Die Gemeinde hält es für notwendig, Dachformen und Dachneigung der geplanten Baukörper in dieser städtebaulichen Lage der umgebenden Bebauung anzupassen. Deshalb wird eine Dachneigung zwischen 15° und 48° festgesetzt.

Jedes Doppelhaus soll einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe und der Dachneigung gestaltet werden, um den vorherrschenden Einzelhauscharakter im Wohngebiet zu erhalten.

Die gestalterische Freiheit der Bauherrn Soll nicht zu sehr beschränkt werden. Deshalb sind für Fassaden und Dachdeckung einige Farben ausgeschlossen oder zum Teil ausgeschlossen, die zu wesentlichen Störungen des dörflichen Ortsbildes führen würden.

Im Zuge der Ökologisierung des Bauordnungsrechtes wurden die Gemeinden bemächtigt, auch für den Umweltschutz bedeutsame Regelungen zum Gegenstand örtlicher Bauvorschriften zu machen.

Die Gemeinde möchte den Lebensraum für Flora, Fauna und Vögel im Wohngebiet erweitern und verbessern. Deshalb werden für Einfriedigungen der privaten Grundstücke, die an öffentliche Flächen oder Verkehrsflächen grenzen, Einfriedigungen aus standortgerechten Gehölzen oder Hecken, die nur beschränkt durchbrochen werden dürfen, gemäß § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO im Zusammenhang mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

## **11. Natur und Umwelt**

Um gemäß § 8 LNatSchG die Beeinträchtigung der Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen, hat die Gemeinde das Büro des Landschaftsarchitekten Henning Klapper, Molfsee beauftragt, einen Grünordnungsplan aufzustellen. Der Grünordnungsplan gibt ausführlich Auskunft über Begrünung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsbilanz und Ratschläge zum Bepflanzen und Pflegen der nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen.

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt gemäß der Bilanz des Landschaftsarchitekten Henning Klapper 13.182 m<sup>2</sup>.

Folgende Vegetationsstrukturen entfallen:

125 m Knick

200 m<sup>2</sup> Gehölzbestand

Dafür ist folgender Ausgleich notwendig:

1. Ausgleichsbedarf für entfallende Vegetationsstrukturen:

250 m Knick

400 m<sup>2</sup> Gehölzbestand

2. Vorhandene anrechenbare Ausgleichsflächen und Vegetationsstrukturen:

- 11.870 m<sup>2</sup> Fläche am Teichgraben / anrechenbar zu 100 % 11.870 m<sup>2</sup>

- 250 m Knickanlage

- 3.300 m<sup>2</sup> öffentliche und private Grünstreifen  
abzügl. 400 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf / 2.900 m<sup>2</sup> anrechenbar zu 50 % = 1.450 m<sup>2</sup> 1.450 m<sup>2</sup>

Erbrachte Ausgleichsfläche gesamt: **13.320 m<sup>2</sup>**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist damit ausgeglichen.

Der Bau eines Regenklärbeckens stellt grundsätzlich ebenfalls einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Wenn das Regenklärbecken aber konsequent naturnah gestaltet wird, gilt es in sich als ausgeglichen.

Das Regenklärbecken, in dem das anfallende Oberflächenwasser des Bebauungsgebietes zusammengeführt und von dort in den Teichgraben abgeleitet werden soll, wird folgendermaßen naturnah gestaltet:

Wechselnde Böschungsneigungen, im wesentlichen zwischen einem Böschungsverhältnis von 1 : 3 und 1 : 6, und eine geschwungene Uferlinie sollen für Struktureichtum und das Vorhandensein verschiedenartiger Lebensräume sorgen. Hinzu kommt eine gestreute Initialbepflanzung mit Ufergehölzen entlang der Uferlinie.

Der Überlauf des Regenrückhaltebeckens in den Teichgraben wird als offener Grabenlauf gestaltet. Keinesfalls ist eine Rohrleitung zulässig. Die naturnahe Gestaltung des Uferbereiches soll sich am Überlaufgraben fortsetzen.

Das Regenklärbecken wird mit einem Sandfang ausgestattet, damit sich Schwebstoffe absetzen können bevor das Wasser in den Teichgraben abfließt. Die Fläche, in der das Regenklärbecken liegt, wird eingezäunt und in den Randbereichen mit standortgerechten heimischen Gehölzen abgepflanzt. Die Gehölzpflanzung soll mit geschwungener Randlinie in der Breite variieren und eine dauerhafte Eingrünung der Fläche bilden. Im Bereich des Überlaufgrabens soll ein gestalterischer Übergang zum Teichgraben geschaffen werden. Die verbleibenden Freiflächen werden der Sukzession überlassen. Die Mahd von Teilbereichen ist möglich und zur Erhaltung von Freilandbiotopen auch wünschenswert.

Das Wohnumfeld wird durch die geplanten Grünzüge wesentlich aufge bessert und der öffentliche Freiraum positiv erweitert und belebt. Der innerhalb dieser Grünflächen liegende Kinderspielplatz ist von den Verkehrsflächen abgelegen und befindet sich an dem geplanten Weg zur Verknüpfung des vorhandenen Fuß- und Radwegernetzes zur guten fußläufigen Erreichbarkeit für Kinder.

Es wird empfohlen, auf giftige Arten bei den Gehölzpflanzungen, die den Spielplatz einfassen, zu verzichten.

Das gesamte Klima wird durch die Verwendung von standortgerechten heimischen Gehölzen und Bäumen verbessert und erhält auch einen Lebensraum für Flora, Fauna und Vogelwelt in Wohn- und Mischgebieten.

Die Wohnstraßen werden durch dynamisch gesetzte Baumreihen mit Grün durchflutet und leisten zur Gestaltung der Straßenräume einen wesentlichen Beitrag.

Für den Teichgraben sind Maßnahmen zur Renaturierung vorgesehen. Die Vorflut für die Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen bleibt bei der Umsetzung der geplanten Renaturierungsmaßnahmen am Teichgraben gewährleistet. Der zuständige Wasser- und Bodenverband wird bei der Planung und der Baudurchführung beteiligt.

Der Versiegelungsgrad wird durch den Ausbau der Erschließungsstraßen und der Flächen für den ruhenden Verkehr gemäß den Minimalabmessungen und der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bereich der Stellplätze und des Fußweges verringert. Dadurch wird die Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes begrenzt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird auch dadurch gering gehalten, dass vorkommende Moorbodenbereiche am Teichgraben von der Bebauung ausgenommen werden und in die Ausgleichsfläche integriert sind.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt soll durch die örtliche Versickerung und die Rückhaltung des anfallenden, von Schadstoffen unbelasteten Oberflächenwassers in einem Regenklärbecken verringert werden. Auf diese Weise (durch Versickerung und Verdunstung) wird die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers in die Vorflut und damit die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung geringer gehalten.

(Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“. Für die Regenwasserentsorgung von Straßen- und Gewerbeflächen sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkana lisation“ vom 25.11.1992 zu berücksichtigen).

Ein geringer Teil des beim Bau des Regenklärbeckens anfallenden Aushubbodens kann zum Aufsetzen der neuen Knicks genutzt werden.

Die entlang der Itzehoer Chaussee geplanten Mischbauflächen bilden die beste Verträglichkeit mit der vorhandenen Verkehrssituation in der Itzehoer Chaussee und der bestehenden gegenüberliegenden Nutzungsform.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei Gewerbebetrieben ist durch ein entsprechendes Schallgutachten oder einen schalltechnischen Nachweis im Einzelfall nachzuweisen. In der Planung der in Aussicht genommenen Wohngebiete entlang der Itzehoer Chaussee sollte berücksichtigt werden, dass Aufenthaltsräume in Wohnungen nicht an die Straßenseite gelegt werden.

## **12. Erschließung**

Um ruhige Wohnstraßen zu erhalten, sind innerhalb der Wohngebiete Straßen mit einer minimalen Abmessung vorgesehen, die zur Reduzierung der Geschwindigkeit von Kraftfahrzeugen führt.

Die geplanten Anliegerstraßen sind als Mischfläche geplant. Um die gesamten Wohngebiete in kleine Wohnquartiere zu gliedern und lange Erschließungswege zu vermeiden, sind zwei Straßen (Planstraßen b + c) mit am Ende liegendem Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge (Durchm. 20 und 1 m Überhang), die durch einen Fußweg verbunden sind, geplant. Planstraße b wird von der Itzehoer Chaussee angeschlossen. Die Planstraße c wird von der Haferkoppel angeschlossen.

Es sind insgesamt 14 Parkplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Das entspricht im Verhältnis zu den in Aussicht genommenen Grundstücken für den Wohnungsbau ca. 50 %.

In den geplanten Mischbauflächen MI 3 und MI 4 sind notwendige Stellplätze entsprechend dem Stellplatzerlass nachzuweisen.

Die geplanten Mischbaugebiete können direkt von der Itzehoer Chaussee erschlossen werden, weil dieser Bereich innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.

Die Planstraße a ist ein Teilstück der in Aussicht genommenen Querverbindung zwischen der Schülper Straße und der Itzehoer Chaussee. Durch diese Planung soll der Ortskern vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

Sie soll später als Sammelstraße dienen und ist deshalb entsprechend unter Einbeziehung der EAE 85/95 dimensioniert.

Die Sichtdreiecke, die zur Einmündung in die Itzehoer Chaussee notwendig sind, wurden mit einer Annäherungssicht von 10 m und einer Schenkellänge von 100 m nach EAE 95/95 bemessen.

Es wurde von einer durchschnittlich gefahrenen Geschwindigkeit von 60 km/h ausgegangen bei einer Knotenpunktform Hauptsammelstraße/Sammelstraße (Hauptverkehrsstraße/Sammelstraße; Anliegerstraße).

Die erforderlichen Sichtdreiecke der Planstraßen a und b, die in die Itzehoer Chaussee als übergeordnete Straße einmünden, wurden mit einer Annäherungssicht von 10 m bemessen, um den Autofahrern auf der untergeordneten Seite die Möglichkeit zu geben, durch den größeren Einblickwinkel ohne zu halten, in die übergeordnete Straße einbiegen zu können. Da entlang der Itzehoer Chaussee ein Fuß- und Radweg verläuft, muss das Sichtfeld so bemessen sein, dass die kreuzenden Fuß- und Radfahrer rechtzeitig wahrgenommen werden können. In diesen Sichtfeldern darf nicht gebaut werden.

Der Bewuchs in diesen Flächen ist maximal in einer Höhe von 70 cm zulässig.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt für die Gebiete MI 3 und MI 4 über den Anschluss der vorhandenen Leitungen in der Itzehoer Chaussee und für die Gebiete WA 1 - WA 3 und MI 1 – MI 2 über die Schmutzwasserleitung in der Haferkoppel.

Die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Itzehoer Chaussee endet nördlich mit einer Sohlhöhe von 6,50 m, ca. 75 m vor dem Teichgrabendurchlass. Da die Geländehöhe des Baugebietes hier auch nur auf ca. 6,50 m liegt, kann ein Geländestreifen mit ca. 50 m Frontlänge nicht im freien Gefälle angeschlossen werden. Hier ist ein Hebewerk erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass im überwiegenden Bereich, evtl. mit Ausnahme der Dachflächen im höher gelegenen Bereich der Flächen MI 1 - MI 4 westlich der Itzehoer Chaussee, eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Auf Grund der Höhenlage und der Länge des Vorflutkanals kann das südwestliche Gebiet WA 1 – WA 2 mit rd. 0,65 ha nicht zum Teichgraben entwässert werden.

Durch zwischenzeitliche Änderungen der RW-Einzugsgebiete im Bereich der Baugebiete Nr. 9 „Hölln“ und Nr. 11 „Reuterweide II“ ergeben sich jedoch genügend Leistungsreserven für die Vorflut über die Schülper Straße, so dass dieses Gebiet an den vorgestreckten RW-Kanal Haferkoppel angeschlossen werden kann.

Zur Behandlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 und des Gebietes zwischen den Bebauungsplänen Nr. 12 und 13 ist ein Regenklär- und -rückhaltebecken mit einem Speichervolumen von rd. 500 m<sup>3</sup> erforderlich. Bei einer Stauhöhe von 0,60 m ergibt sich eine mittlere Stauwasserfläche von rd. 850 m<sup>2</sup>.

Gemäß „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation“ des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25. November 1992 soll das Seitenverhältnis der Becken Länge : Breite etwa 3 : 1 betragen.

Das geplante Regenklärbecken wurde so berechnet, dass auch später in Aussicht genommene Grundstücke aus dem Gebiet zwischen den Bebauungsplänen Nr. 12 und 13 im freien Gefälle angeschlossen werden können. Es ist auf Grund der örtlichen Verhältnisse (Geländehöhen, Höhe der Teichgraben-Sohle) erforderlich, das Becken in der nordwestlichen Ecke des Bauerwartungsgebietes, unmittelbar am Teichgraben, östlich des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 12, anzuordnen. Zur naturnahen Profilierung des Uferbereiches des Regenklärbeckens wird eine zusätzliche Fläche benötigt. Deshalb wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 um ca. 3.200 m<sup>2</sup> erweitert.

Das Oberflächenwasser von Fahrrad- und Fußwegen kann in den angelegten Grünstreifen erfolgen.

### **13. Bodenordnung**

Alle Flurstücke befinden sich noch im Privateigentum. Die Gemeinde Jevenstedt beabsichtigt hiervon Teilflächen zu erwerben.

Der Eigentümer des Flurstückes 29/24 der Flur 1, Gemarkung Jevenstedt und die Gemeinde einigten sich durch Abschluss eines notariell beurkundeten Vertrages über ein Verkaufsrecht am gesamten Flurstück. Der Eigentümer der Flurstücke 29/1 und 29/10 der Flur 1 ist z.Zt. nicht daran interessiert, sein Flurstück 29/1 (Grundstück Itzehoer Chaussee 6) zu veräußern. Er ist bereit, das Flurstück 29/10 der Flur 1 an den Erschließungsträger zu verkaufen.

## **14. Ver- und Entsorgung**

### **14.1 Wasserversorgung**

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Rendsburg angeschlossen.

### **14.2 Entwässerung**

Die Schmutzwasserleitungen werden an die vorhandenen Schmutzwasserleitungen des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg angeschlossen. Das auf den künftigen öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in die Straßenentwässerungsleitungen der Gemeinde Jevenstedt eingeleitet. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, wo es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu versickern oder wird in das geplante Regenklärbecken am südlichen Rand des geplanten Grünzuges am Teichgraben eingeleitet.

### **14.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

#### 14.4 Stromversorgung/Gasversorgung

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden an das Versorgungsnetz der Schleswig AG angeschlossen. Außerdem besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die Erdgasleitung der Schleswig AG.

#### 14.5 Fernmeldeschutz

Anschluss an das Netz der Telekom AG. Es werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

#### 14.6 Feuerschutz

Der Feuerschutz wird durch Einbau von Löschwasserhydranten in das Wasserversorgungsnetz gewährleistet. Die Gemeinde Jevenstedt verfügt über eine eigene Freiwillige Feuerwehr. Die Lage der Hydranten erfolgt in Abstimmung mit dem Wehrführer.

#### 14.7 Sonstiges

Auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13, aufgestellt durch den Landschaftsarchitekten Henning Klapper, Molfsee wird hingewiesen.

#### 15. Kosten für Erschließung und Außenanlagen

Die nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelten Erschließungskosten für Bebauungsplan Nr. 13 betragen:

Straßenbau einschl. Schmutzwasserleitungen und Beleuchtung	803.000,00 DM
Regenklärbecken einschl. Niederschlagswasserleitungen (für Bebauung im B-Plan Nr. 13 und in Aussicht genommene Bebauung zwischen B-Plan Nr. 12 und B-Plan Nr. 13 = 567.000,00 DM) davon für den B-Plan Nr. 13	372.000,00 DM
Außenanlagen nach DIN 276 für Gesamtgebiet	127.300,00 DM
Der überschlägige Gesamtaufwand beträgt	1.302.300,00 DM

Jevenstedt, 07.09.2001

  
.....  
Dieter Backhaus  
Bürgermeister