

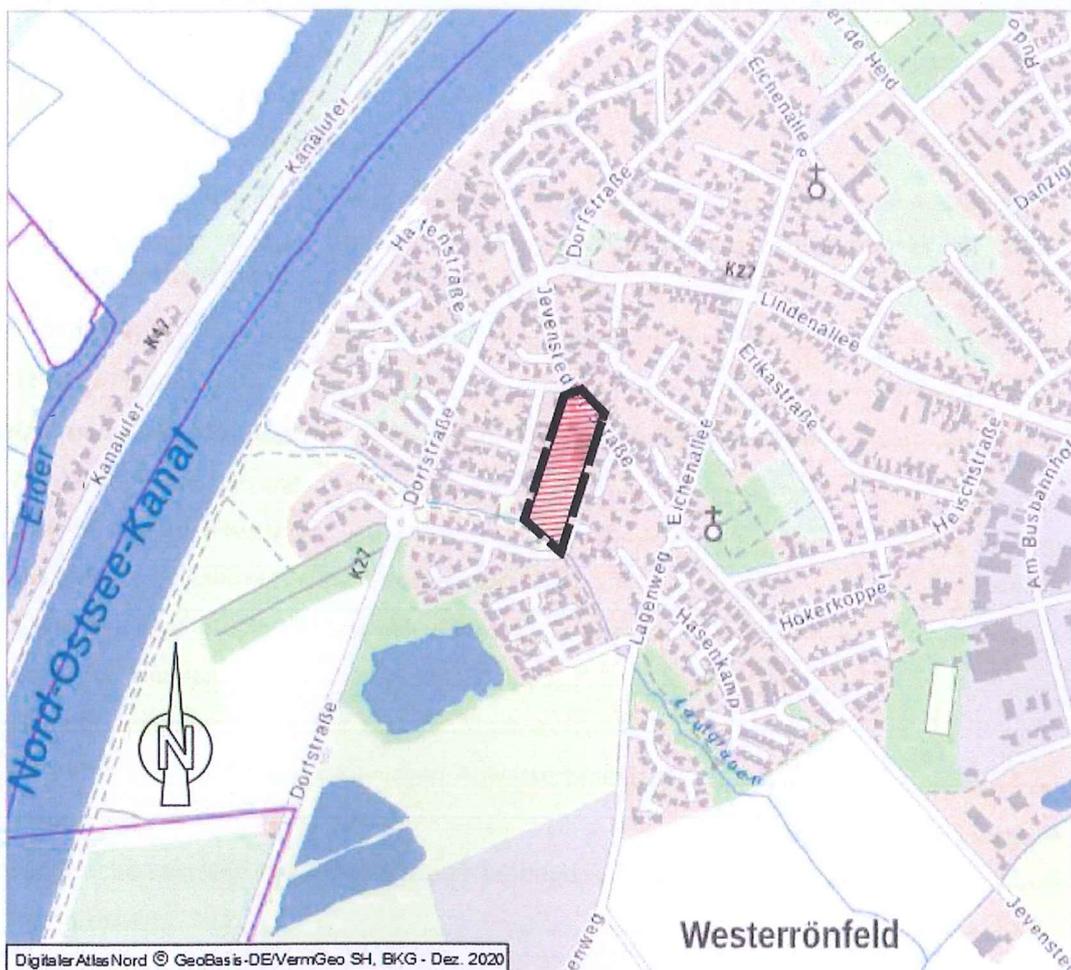
Gemeinde Westerrönfeld

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bebauungsplan Nr. 33

„Hofstelle Bock“

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

21.02.2022

§ 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



Bearbeitung:

GSP
GOSCH & PRIEWE

FRANKE'S
LANDSCHAFTEN UND OBJEKTE

Ingenieurgesellschaft mbH
Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
E-Mail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
2.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	6
2.1.1	2. Entwurf Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2020	6
2.2	Regionalplan für den Planungsraum III	7
2.3	3. Fortschreibung Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg Fortschreibung 2016 – 2025)	8
2.3.1	Potenzialflächen der Innenentwicklung	10
2.4	Landschaftsplan	12
2.5	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	12
2.6	Angrenzende Bebauungspläne	13
2.6.1	1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 „Saan Sick“	13
3	Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	14
4	Anlass der Planung	14
5	Allgemeines Planungsziel	15
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Westerrönfeld	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.2.1	Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse	16
6.2.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
6.2.3	Bauweise, Baugrenzen	18
6.2.4	Grundflächenzahl (GRZ)	19
6.3	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung	21
6.4	Sichtdreiecke	21
7	Grünordnerische Festsetzungen und Umweltbelange	22
7.1	Grünordnung	22
7.2	Umweltbelange	23
7.2.1	Flächennutzungen und Biotoptypen	23
7.2.2	Artenschutz	24
7.2.3	Boden und Wasser	26
7.2.4	Landschafts-/ Ortsbild	26
7.2.5	Ausgleich	26
8	Örtliche Bauvorschriften	27

9 Lärmimmissionen	29
10 Erschließung.....	29
10.1 Verkehrsaufkommen.....	30
11 Ver- und Entsorgung	31
12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	33
13 Billigung	34

ANLAGEN:

- Erschließung B-Plan Nr. 33 in 24784 Westerrönfeld, Jevenstedter Straße, Baugrundbeurteilung, *erstellt GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, 03.03.2021*
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westerrönfeld als 21. Änderung, *erstellt GSP Gosch & Priewe, 28.04.2021*

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrönfeld hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Hofstelle Bock“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Westerrönfeld schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle südlich der Jevenstedter Straße. Das Wohngebiet kommt der Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde Westerrönfeld zu Gute.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerrönfeld stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft sowie im nördlichen Teil als geplantes Wohngebiet dar. Um das geplante Vorhaben entsprechend umsetzen zu können, ist eine Berichtigung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes im Zuge des weiteren Verfahrens erforderlich.

Die Gemeinde Westerrönfeld folgt mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Westerrönfeld im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Gemeinde Westerrönfeld handelt,
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,
- keine EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete in der Nähe des Plangebietes liegen, für die durch die Planung Anhaltspunkte für Auswirkungen auf deren Erhaltungsgegenstände abgeleitet werden könnten,
- im Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten gemäß Abs. 2 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Da es sich bei

der Fläche des Plangebietes um eine ehemalige Hofstelle im Innenbereich der Gemeinde Westerrörfeld handelt und keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung zu erwarten sind, wird auf eine entsprechende Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB seitens der Gemeinde Westerrörfeld verzichtet.

Am 20.05.2021 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrörfeld der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 33 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 01.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2021 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 12.07.2021 bis 20.08.2021 abzugeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Westerrörfeld wurde nach den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrörfeld hat am 09.12.2021 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 33 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2021 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 03.01.2022 bis 18.01.2022 abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte 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 Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/Stadtgebietes. 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) 2010, dem 2. Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2020) und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

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

2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Westerrönfeld die nachfolgenden Darstellungen:



Abbildung 1 Ausschnitt LEP 2010, Quelle:www.schleswig-holstein.de

- Die Gemeinde Westerrönfeld liegt im ländlichen Raum im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Rendsburg.
- Sie befindet sich innerhalb des 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Rendsburg.
- Die Gemeinde Westerrönfeld grenzt an eine Biotopverbundachse auf Landesebene.

Gemäß LEP können *grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. (...) Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (2.5.2, 1G, LEP).*

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (2.5.2, 6Z, LEP). Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden (2.7, 2G, LEP).

Kommunen sollen bei der wohnbaulichen [...] Entwicklung verstärkt zusammenarbeiten. [...] Freiwillige interkommunale Vereinbarungen zur wohnbaulichen [...] Entwicklung sollen insbesondere von den Städten und Gemeinden der Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen geschlossen werden (2.9, 1-2G, LEP).

Die Gemeinde Westerrönfeld folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, indem sie durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 33 neue Wohnbauflächen auf einer ehemaligen Hofstelle entwickelt und somit der gemeindlichen Nachfrage in Form einer wohnbaulichen Nachverdichtung nachkommt.

2.1.1 2. Entwurf Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2020

Im November 2018 hat die Landesregierung den ersten Entwurf für die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans vorgelegt. Von Dezember 2018 bis Mai 2019 fand dazu das erste Beteiligungsverfahren statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anschließend von der Landesplanungsbehörde ausgewertet, abgewogen und der Entwurf überarbeitet.

Am 24. November 2020 hat die Landesregierung dem zweiten Entwurf zugestimmt. Hierzu gab es ebenfalls ein öffentliches Beteiligungsverfahren, das vom 8. Dezember 2020 bis zum 22. Februar 2021 lief und in dem zu den Änderungen gegenüber dem ersten Entwurf Stellung genommen werden konnte. Derzeit werden diese Stellungnahmen ausgewertet. (www.schleswig-holstein.de)

Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 umfasst für die Gemeinde Westerröfeld keine widersprüchlichen und weiterführenden Aussagen entgegen der bislang geltenden Fassung.

Durch die Mitgliedschaft in der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ist der von der Landesplanung neu benannte wohnbauliche Entwicklungsrahmen mit Stichtag des 31.12.2017 für die Gemeinde Westerröfeld nicht relevant.

Die Kooperation stimmt die wohnbauliche Entwicklung der Region über einen Entwicklungsplan ab, der von allen Gebietskörperschaften beschlossen wird.

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Westerröfeld steht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

2.2 Regionalplan für den Planungsraum III

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 Westerröfeld die nachfolgenden Darstellungen:

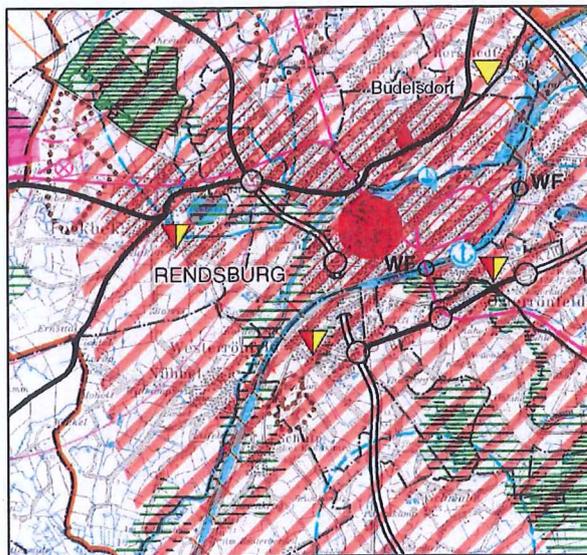


Abbildung 2 Ausschnitt Regionalplan III, Quelle:www.schleswig-holstein.de

- Die Gemeinde Westerröfeld liegt im ländlichen Raum im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Rendsburg.
- Die Gemeinde Westerröfeld grenzt östlich an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Aufgrund der guten Voraussetzungen für eine langfristig ausgerichtete stärkere Siedlungsentwicklung erhalten die Gemeinden Borgstedt, Fockbek, Osterrönfeld und Westerrönfeld eine planerische Wohnfunktion und/oder eine Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion.

[...]

Weiterhin ist die Errichtung einer weiteren Anschlussstelle an der Bundesstraße 77 zwischen Westerrönfeld und Jevenstedt zur Entlastung des Knotenpunktes Bundesstraße 77 / 202 sowie zur Erschließung potenzieller Siedlungsflächen der Gemeinde Westerrönfeld im Süden des Gemeindegebietes zu prüfen. (6.5, RP III)

Die Gemeinde Westerrönfeld folgt ebenso den Vorgaben des Regionalplanes, indem sie durch das geplante Vorhaben die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Innenbereich der Gemeinde Westerrönfeld auf einer ehemaligen Hofstelle vorsieht und somit ihrer planerischen Wohnfunktion gemäß Regionalplan entspricht.

2.3 3. Fortschreibung Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg Fortschreibung 2016 – 2025)

Der Gebietsentwicklungsplan Rendsburg (GEP) beschreibt die Grundlagen und Ausgangsbedingungen einer interkommunalen Kooperation mit dem Ziel, eine abgestimmte Flächenentwicklung zu ermöglichen. So soll eine bedarfsgerechte, geordnete und auf Schwerpunkte ausgerichtete Siedlungsentwicklung ermöglicht werden.

Er greift damit die Zielsetzung einer dezentralen Konzentration des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein auf (2.5.2, 2Z, LEP).

Der Gebietsentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Westerrönfeld die nachfolgenden Darstellungen.

- Die Gemeinde Westerrönfeld weist ein Innenentwicklungspotenzial von 20 Wohneinheiten auf.
- Die für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Fläche befindet sich im südwestlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Westerrönfeld und bildet somit künftig einen Lückenschluss zwischen den bestehenden Wohnnutzungen der Gemeinde Westerrönfeld

Die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes basieren auf der Prognose der Landesplanung Schleswig-Holstein. Demnach wird sowohl eine negative Bevölkerungsentwicklung erwartet aufgrund des Trends zu kleineren Haushalten, aber gleichzeitig auch ein Neubaubedarf von 1.510 Wohneinheiten für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg im Zeitraum 2010-2025.

Dieser würde durch das Innenentwicklungspotenzial von rd. 3000 möglichen Wohneinheiten im gesamten Entwicklungsgebiet bereits gedeckt, jedoch ist die Verfügbarkeit der Flächen mancherorts eingeschränkt bzw. nicht absehbar [...].

Angesichts der [...] skizzierten Unabwägbarkeiten, die in der Abschätzung des Bedarfs nicht zufriedenstellend berücksichtigt werden können, haben sich Verwaltungsrat und Vorstand der Entwicklungsagentur dazu entschlossen

- *vorbehaltlich der Zustimmung der Landesplanungsbehörde den Entwicklungsüberhang zunächst zu tolerieren,*
- *2019 eine Evaluierung der Flächenentwicklung vorzunehmen und*
- *2020 den Flächenbedarf 2021 bis 2025 auf der Grundlage einer eigenen, kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg neu zu berechnen (Teil A, Ziff. 2 GEP).*

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 ist rechnerisch nicht als potenzielle Innenentwicklungsmaßnahme erfasst. Eine wohnbauliche Nachverdichtungsmaßnahme bietet sich nach zwischenzeitlich erfolgter Aufgabe der aktiven Nutzung aufgrund der innerörtlichen Lage jedoch an. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Westerrönhof ist eine Umsetzung in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern beabsichtigt, um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu folgen und das Wohnraumangebot in der Gemeinde Westerrönhof entsprechend zu ergänzen.

2.3.1 Potenzialflächen der Innenentwicklung

Die 3. Fortschreibung des GEP Rendsburg (Juni 2016) umfasst die Angabe von 20 Innenentwicklungspotenzialen für die Gemeinde Westerröfeld.

Eine Aktualisierung der Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale für die Gemeinde Westerröfeld erfolgte im Jahr 2015.

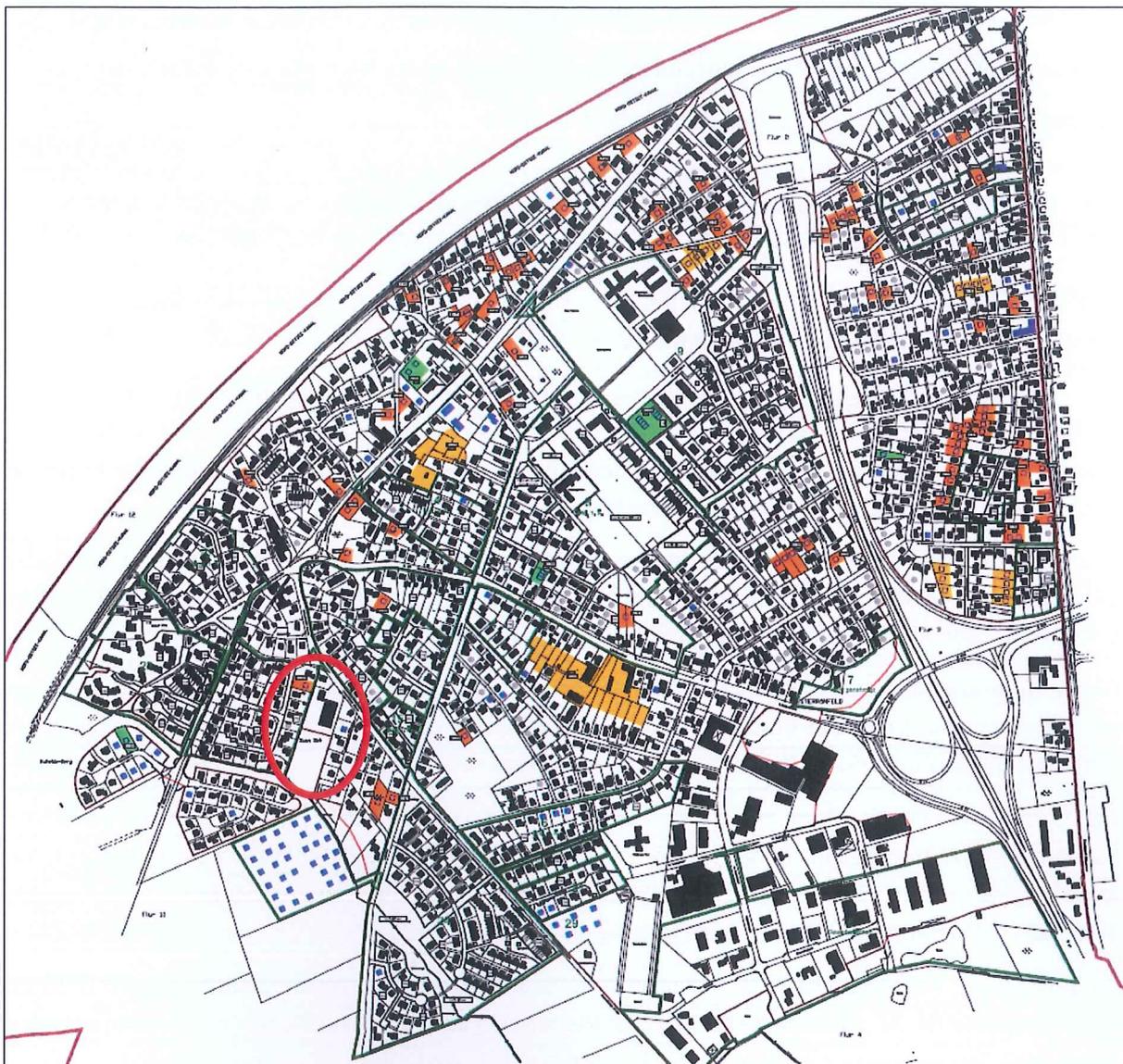
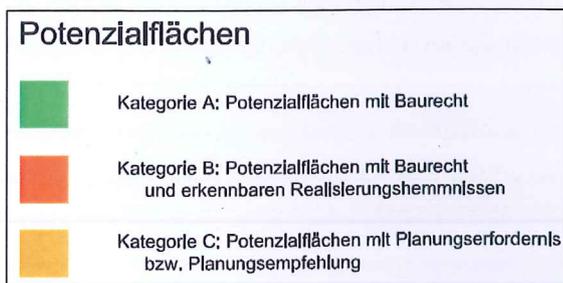


Abbildung 3: GEP Rendsburg Innenentwicklungspotenziale Westerröfeld, Stand 14.10.2015, Quelle: Büro für Standortplanung Tom Schmidt



Um dem dringenden Bedarf von Wohneinheiten nachzukommen, hat sich die Gemeinde Westerrönfeld in den vergangenen Jahren bereits kontinuierlich darum bemüht, dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB nachzukommen, um die ermittelten Innenentwicklungspotenziale umzusetzen.

Für die Flächen der **Kategorie A** besteht bereits Baurecht. Diese befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Westerrönfeld. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse besitzt die Gemeinde Westerrönfeld keine Zugriffsmöglichkeit für eine Bebauung der ermittelten Potenzialflächen der Kategorie A und kann somit den derzeitigen Entwicklungsstand nicht voranbringen.

Die Potenzialfläche ID 56 ist zwischenzeitlich bebaut.

Die Potenzialfläche ID 64 im Bereich Kuheidsberg ist bislang unbebaut.

Die Potenzialfläche ID 69 ist zwischenzeitlich bebaut.

Die Potenzialfläche ID 74 an der Straße Över de Heid ist planungsrechtlich als Mischgebiet überplant. Da nördlich angrenzend bereits Wohnbebauung entwickelt wurde, ist die Potenzialfläche ID 74 durch eine gewerbliche Nutzung zu bebauen und kann somit den Bedarf an Wohneinheiten der Gemeinde Westerrönfeld nicht positiv zu Gute kommen.

Die Flächen der **Kategorie B** (Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen) befinden sich ebenfalls nicht im Eigentum der Gemeinde Westerrönfeld. Aufgrund der oftmals als private Gartenfläche genutzten Bereiche ist eine Umsetzung der kleinteiligen Potenzialflächen nur schwer steuerbar und zeitlich nicht zu benennen.

Die Gemeinde Westerrönfeld hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich damit auseinandergesetzt die Möglichkeiten zur Umsetzung der Flächen der **Kategorie C** (Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung) baulich zu entwickeln.

Für die Potenzialflächen ID 26 und ID 27 sind die Möglichkeiten der wohnbaulichen Entwicklung geprüft worden. Aufgrund der durch den Lärmaktionsplan für die Gemeinde Westerrönfeld (2009) ermittelten Belastungen durch den Verkehrslärm wurden keine weiteren Planungsschritte vorgesehen.

Die Potenzialfläche ID 61 wurde durch die Gemeinde Westerrönfeld mit verschiedenen städtebaulichen Konzepten belegt. Aufgrund der nicht vereinbaren Interessen der Grundstückseigentümer wurde das entsprechende Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 34 „Lindenallee/Erikastraße“ im Juni 2017 durch Beschluss der Gemeindevertretung eingestellt.

Im Bereich der Potenzialfläche ID 75 wurde seitens der Gemeinde Westerrönfeld im April 2015 der Bebauungsplan Nr. 32 „Eichenallee/Dorfstraße/Bahnhofstraße“ aufgestellt und Teilflächen u.a. bereits durch Mehrfamilienhäuser wohnbaulich nachverdichtet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 setzt sich die Gemeinde Westerrönfeld nun mit der Möglichkeit einer Umnutzung der ehemaligen Hofstelle südlich der Jevenstedter Straße und östlich der Straße Saan Sick auseinander, um in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zu schaffen.

2.4 Landschaftsplan

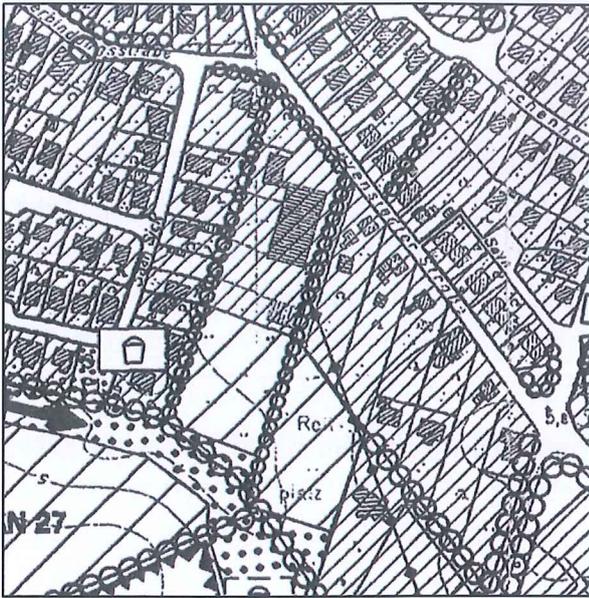


Abbildung 4: Auszug Entwurfskarte Landschaftsplan Gemeinde Westerrörfeld, Quelle: Amt Jevenstedt

Die Entwurfskarte des gemeindlichen Landschaftsplanes (2001) stellt die Fläche des Vorhabengebietes im Bereich der ehemaligen Hofstelle als Siedlungsgebiet im Bestand sowie im südlichen Teil als Eignungsraum für die Ausweisung von Siedlungsflächen dar.

Die in den Randbereichen bestehenden Knickstrukturen werden im Landschaftsplan entsprechend dargestellt. Im Zuge des Verfahrens erfolgt eine Entwidmung der Knickstrukturen sowie die Festsetzung zum Erhalt der entsprechenden linearen Gehölzstrukturen.

Die Darstellungen des gemeindlichen Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Westerrörfeld nicht entgegen.

2.5 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 5 Auschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Westerrörfeld

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westerrörfeld (1983) stellt die Fläche des Plangebietes als Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO dar.

Entlang des südlichen Geltungsbereichsrandes wird ein 4-5 m breiter Schutzstreifen entlang des Laufgrabens dargestellt.

Auszug 5. Änderung Flächennutzungsplan

Fläche IV: Die Parzelle 162/4, Flur 10, Gemarkung Westerrörfeld sowie die weiteren Grundstücke der Fläche IV, insgesamt 2,5 ha, werden als Dorfgebiet dargestellt, um zu gewährleisten, dass die auf der Parzelle 162/4, Flur 10, Gemarkung Westerrörfeld, vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle auch in Zukunft betrieben werden kann.

Insoweit notwendig werdende Immissionsschutzmaßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) unter Beteiligung der Landwirtschaftskammer geregelt. Der im Bereich der Grabenparzelle dargestellte Schutzstreifen dient der Unterhaltung des Grabens, die ggf. unter Ver-

wendung eines Fahrzeugs möglich sein muss. Gleichzeitig soll dieser Schutzstreifen im öffentlichen Interesse eingegrünt werden und den Fußgängern zugänglich sein.

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Hofstelle unterliegt keiner aktiven Nutzung mehr, sodass diese durch eine wohnbauliche Nutzung überplant werden kann. Die Zugänglichkeit zum Laufgraben sowie eine entsprechende Unterhaltung sind auch bei der Darstellung einer öffentlichen Grünfläche gegeben. Entsprechende Festsetzungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Westerrönfeld getroffen.

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Westerrönfeld umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes in Form einer Berichtigung im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Die Gemeinde Westerrönfeld folgt mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

2.6 Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Westerrönfeld. Die Flächen westlich sowie östlich des Vorhabengebietes sind bereits baulich entwickelt.

2.6.1 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 „Saan Sick“

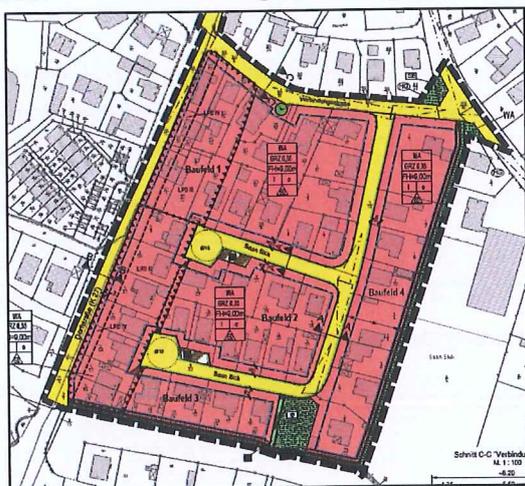


Abbildung 6: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 Gemeinde Westerrönfeld, Quelle: www.amt-jevenstedt.de

Unmittelbar westlich des Plangebietes grenzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Westerrönfeld an. Die bestehende Bebauung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der entlang der Flurstücksgrenze zum Vorhabengebiet verlaufende Knick ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Erhalt festgesetzt. Durch die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 33 wird die bestehende Knickstruktur beidseitig von privaten Wohnnutzungen eingefasst.

Die innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 enthaltenen Knickstrukturen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 einbezogen und im Zuge des Verfahrens entwidmet. Die linearen Gehölzstrukturen werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt, um eine Trennung zwischen der Bestandsbebauung und den künftigen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes weiterhin zu sichern.

Die Flächen östlich sowie südlich des Plangebietes sind durch den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Westerrönfeld überplant, welcher allerdings öffentlich nicht bekannt gemacht wurde und somit keine Rechtskraft erlangt hat.

3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Westerrönfeld ist eine der 10 Mitgliedsgemeinden des Amtes Jevenstedt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Gemeinde Westerrönfeld liegt südlich der Stadt Rendsburg unmittelbar südöstlich des Nord-Ostsee-Kanals.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt im westlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde, südlich der Jevenstedter Straße. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,3 ha, von denen ca. 700 m² auf die bestehende Straßenverkehrsfläche der „Jevenstedter Straße“ entfallen.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 4/1 und 4/4 sowie teilweise (Knick) die Flurstücke 3/7, 3/8, 3/6, 3/5, 3/4, 1/13, 1/5, 1/3, 237, und 238 der Flur 10, Gemarkung Westerrönfeld sowie einen Teilbereich der Jevenstedter Straße (Flurstück 100/10, der Flur 11, Gemarkung Westerrönfeld) und wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten von den Grundstücken Jevenstedter Straße 18, 18a, 18b, 18c sowie dem Grundstück Langenfelde 21 und einem privaten Erschließungsweg (Flurstück 5/36),
- im Süden von einem Teilstück des Bebauungszusammenhanges "Langenfelde",
- im Westen von dem Bebauungszusammenhang "Saan Sick",
- im Norden von den Grundstücken Jevenstedter Straße 17, 19 und 21

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine ehemalige Hofstelle südlich der Jevenstedter Straße, die westlich sowie östlich angrenzenden Knickstrukturen, das nördliche bestehende Wohnhaus im Bereich der Jevenstedter Straße sowie einen Teil der Straßenverkehrsfläche der Jevenstedter Straße.

4 Anlass der Planung

Die Gemeinde Westerrönfeld ist durch die Nähe zu Rendsburg sowie die in diesem Bereich gut ausgebaute Infrastruktur optimal an die Landeshauptstadt Kiel und Neumünster angebunden. Die Gemeinde stellt einen attraktiven Wohnstandort für Pendler als auch für Familien mit Kindern dar. Im Hinblick auf die große Nachfrage nach Wohnraum ist eine stetige siedlungsstrukturelle Erweiterung der Gemeinde Westerrönfeld erforderlich, um entsprechende Flächen planungsrechtlich für eine wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten.

5 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Fläche der ehemaligen Hofstelle südlich der Jevenstedter Straße für eine zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung vorzubereiten.



Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO festgesetzt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im nördlichen Teil die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten sowie südlich von Hausgruppen in Form von Reihenhäusern mit entsprechenden Nebenanlagen unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten geschaffen.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Westerröfeld

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Westerröfeld sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Wohngebietes in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Aus-schlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das

sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Zudem wird die unmittelbar nachbarschaftliche Bebauung der Straßen „Saan Sick“, „Jevenstedter Straße“ und „Langenfelde“ überwiegend wohnbaulich genutzt, sodass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. 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 der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind daher nur ausnahmsweise zulässig.

Sie können zu einer verträglichen Nutzungsmischung beitragen, die das entstehende Gebiet beleben kann. Hierbei sollte aber der Einzelfall unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen sorgsam abgewogen werden, um den Charakter eines Wohngebietes zu wahren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

Gebäudehöhe

In den Allgemeinen Wohngebieten werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Sie dürfen durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die Wahl der Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die künftigen baulichen Anlagen in ihrer Gebäudehöhe trotz einer im Osten des Gebietes leicht abfallenden Topografie an die bestehenden Gebäude anpassen.

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

Die gegliederten Höhenfestsetzungen von 13,50 bis 16,00 m über NHN ermöglichen die geplante die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern im nördlichen Teil des Plangebietes sowie von Reihenhauserzeilen im südlichen Plangebiet als Übergang zu den Flächen des Laufgrabens.

Das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) umfasst das bestehende Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Jevenstedter Straße. Die zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 stellt eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes dar und schafft gleichzeitig geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten im Zuge möglicher Umbaumaßnahmen.

Die zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist auf 16,00 m über NHN begrenzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 11,0 m. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wird für die Errichtung von Wohngebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohnungen vorgesehen. Die zulässige Gebäudehöhe ermöglicht die Errichtung von 2 Vollgeschossen sowie einem ergänzenden Staffelgeschoss. Hinsichtlich der im nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes 2 festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze wird ein ausreichender Abstand zu

dem bestehenden Wohngebäude vorgesehen, um dieses vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 ist die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 15,50 m über NHN begrenzt, was einer Gebäudehöhe von ebenfalls ca. 11,0 m entspricht. Die Allgemeinen Wohngebiete 3 bis 5 (WA 3 bis 5) sehen die Errichtung von Hausgruppen in Form von Reihenhauszeilen vor. Die zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) ermöglicht hierbei die Errichtung von 2 Vollgeschossen sowie einem ergänzenden Staffelgeschoss und orientiert sich somit in seiner Gestaltung an den nördlich angrenzenden Mehrfamilienhäusern des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2). Im südlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebietes 4 und 5 (WA 4 und 5), welche im Zusammenhang mit der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe von 14,0 m über NHN (ca. 9,0 m über Gelände) die Errichtung von einem Vollgeschoss mit zusätzlichem Staffel- oder ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht.

Die Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes wird in südliche Richtung hin zum Bereich des Laufgrabens abgestuft.

In Abhängigkeit von der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) und Lage der jeweiligen Baugrundstücke erfolgt eine ebenso differenzierte Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Durch die entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Gehölzstrukturen werden ausreichende Abstände zu den angrenzenden Wohngebieten entlang der Straße „Saan Sick“ und „Langenfelde“ gewahrt, um eine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung zu vermeiden.

Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 4 (WA 1 bis 4) ist mindestens 20 cm über der an das Grundstück angrenzenden Planstraße vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße. Hausgruppen sind in der Höhenlage einheitlich zu gestalten.

Die Festlegung einer Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens berücksichtigt die gewählte Form der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen über straßenbegleitende Mulden. Durch die Lage der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) oberhalb der geplanten Straßenachse wird eine Beeinträchtigung der künftigen Wohngebäude durch Oberflächenwasser auch bei einem möglichen Übertritt der Entwässerungsmulden ausgeschlossen.

6.2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind maximal zwanzig (20) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind maximal fünf (5) Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sind maximal fünf (5) Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5) sind maximal drei (3) Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Innerhalb des künftigen Quartiers werden die geplanten Wohngebäude neben einer maximalen Gebäudehöhe zusätzlich in der Zahl der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude differenziert beschränkt.

Die Begrenzung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 sichert die Bestandssituation planungsrechtlich ab und schafft die Möglichkeit von Umbaumaßnahmen innerhalb des bestehenden Wohngebäudes.



Abbildung 7 Visualisierung Gebäudevolumen, Quelle: BSP Architekten BDA, 22.11.2021

Das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) sieht die Errichtung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohnungen je Wohngebäude vor.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung von 4 Baukörpern vor, welche durch Laubengänge miteinander verbunden sind. Durch die bauliche Verbindung der Gebäude stellen sich diese als ein Wohnkomplex dar. Die Begrenzung auf maximal zwanzig (20) Wohnungen je Wohngebäude umfasst somit die gesamt zu erwartende Zahl von Wohnungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2).

Die Allgemeinen Wohngebiete 3 bis 5 (WA 3 bis 5) sehen die Errichtung von Hausgruppen in Form von Reihenhäusern vor. Die Begrenzung der zulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude stellt hierbei sicher, dass je Reihenhausscheibe nur eine Wohnung entsteht und innerhalb des Plangebietes keine zu massive bauliche Entwicklung erfolgt.

Durch die verbindliche Vorgabe der zu errichtenden Stellplätze in Abhängigkeit zur Zahl der Wohneinheiten ist gewährleistet, dass innerhalb des Plangebietes keine unverhältnismäßige wohnbauliche Entwicklung erfolgt.

6.2.3 Bauweise, Baugrenzen

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

Als Bebauung für das Allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1) werden Einzelhäuser [E] in offener Bauweise [o] festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) wird die zulässige Art der Bauweise auf Einzelhäuser [E] sowie Hausgruppen [H] begrenzt, um auf der entsprechenden Fläche eine erhöhte Zahl von Wohnungen zu errichten. Der Stellplatzschlüssel des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) gewährleistet hierbei, dass sich kein unverhältnismäßiger Umfang von Wohnungen entwickelt.

Für die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3 und 4) wird die Zulässigkeit der Bauweisen auf Hausgruppen (Reihenhäuser) in offener Bauweise begrenzt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Innerhalb des entsprechenden Bereiches ist die Errichtung von Gebäuden mit verringerten seitlichen Grenz- und Abstandsflächen entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baugrenzen zulässig. Durch die Lage im Bereich der geplanten Wendeanlage ergibt sich für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) eine geringere Grundstücksbreite. Um die bauliche Entwicklung innerhalb des südlichen Gebietes nicht zu stark einzuschränken erfolgt die Festsetzung einer Zulässigkeit von verringerten Grenz- und Abstandsflächen. Diese Festsetzung betrifft ausschließlich den Bereich der östlichen Baugrenze bis zur geplanten Planstraße. Da in diesem Bereich der Planstraße die Errichtung einer straßenbegleitenden Versickerungsmulde vorgesehen, ergibt sich ein ausreichender Abstand zu der künftigen Verkehrsfläche. Die festgesetzte abweichende Bauweise [a] ist somit städtebauliche vertretbar.

Somit erfolgt eine klare Differenzierung der zulässigen Bauweise innerhalb des Plangebietes. Die Gemeinde Westerrönfeld kommt mit der bewussten Gliederung der Zulässigkeit von Einzelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) den unterschiedlichen Wohnansprüchen innerhalb der Gemeinde nach. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen ausreichende Abstände zu der linearen Gehölzstruktur entlang der westlichen Flurstücksgrenze und stellen somit sicher, dass weder die Grünstrukturen noch die angrenzenden Wohngebiete durch eine bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt werden.

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, wird innerhalb des Quartiers eine grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt, welche allerdings hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gegliedert ist.

6.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um das einheitliche und geordnete Siedlungsbild entlang der Jevenstedter Straße zu wahren. Diese Festsetzung entspricht in etwa den unmittelbar angrenzenden bestehenden Einzelhausgrößen entlang der Jevenstedter Straße und bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35. Die Fläche sieht die Errichtung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohnungen vor. Zur Gewährleistung, dass trotz der geplanten Mehrfamilienhäuser ausreichende Freiflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 berücksichtigt werden, erfolgt die entsprechende Begrenzung.

Die Allgemeinen Wohngebiete 3 bis 5 (WA 3 bis 5) sehen die Errichtung von Hausgruppen in Form von Reihenhauszeilen vor. Um die Flächen entsprechend bestmöglich hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu nutzen, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

6.2.4.1 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 12, 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 bis 5 (WA 2 bis WA 5) ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen sowie deren Zufahrten nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplatzanlage sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,65 zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 bis 4 (WA 2 bis WA 4) ist je Einzelhaus bzw. Hausgruppe eine mindestens 5 m² große Fläche für das temporäre Abstellen von Mülltonnen oder -containern zur Entleerung unmittelbar angrenzend an die Planstraße vorzuhalten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) ist je Hausgruppe eine mindestens 3 m² große Fläche für das temporäre Abstellen von Mülltonnen oder -containern zur Entleerung unmittelbar angrenzend an die Planstraße vorzuhalten.

Um ein ausreichendes Stellplatzangebot für die künftigen Anlieger innerhalb des Quartiers sicherzustellen, erfolgt die Festsetzung einer zu schaffenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit. Die Errichtung der entsprechenden Stellplätze wird durch die Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen im nördlichen Teil des Plangebietes sowie entlang der Planstraße verortet. Aufgrund des relativ eingeschränkten Flächenpotenzials ist eine Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen ergänzend innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die grundsätzliche Entwicklung sieht allerdings eine klare Gliederung zwischen den künftigen Gebäuden und erforderlichen Stellplatzanlagen vor. Zusätzlich zu einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen für die künftigen Wohneinheiten erfolgt die Sicherstellung einer Aufstellfläche für die Müllgefäße im Bereich der Planstraße je Einzelhaus bzw. Reihenhausscheibe innerhalb des Gebietes. Aufgrund der relativ kleinen Plangebietsgröße und hohen vorgesehenen Nutzungseffizienz der Flächen ist so ein ungehindertes Befahren des Plangebietes sowohl durch die Anlieger als auch durch die Entsorgungsbetriebe am Abfuhrtag der Müllgefäße weiterhin gegeben.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ermöglicht hierbei trotz der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 die Errichtung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen und Nebenanlagen. Somit ist es den künftigen Grundstückseigentümern möglich, den örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Westerrönfeld zur Errichtung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit nachzukommen.

Hinsichtlich der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird ergänzend auf § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sowie die textliche Festsetzung Ziff. 9.3 hingewiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen. D.h. der nicht vom Maß der Baulichen Nutzung (GRZ) einschließlich zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen gedeckte Grundstücksteil (Grundstücksfreifläche) muss als Grünfläche oder Garten angelegt werden. Zulässig sind

Flächenbefestigungen in geringem Maße aus gestalterischen oder pflegetechnischen Gründen (z.B. schmale Beeteinfassungen) sofern die Vegetation in der Fläche deutlich überwiegt. Flächige Befestigungen der Grundstücksfreiflächen (z.B. Schotterflächen mit und ohne Folie) sind unzulässig.

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 Stein-, Kies- 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 Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperaturlausgleichend zu wirken.

6.3 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Trafostandort

Der im Zufahrtsbereich des Plangebietes bestehende Trafostandort wird entsprechend seines Bestandes als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Elektrizität“ in die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 33 übernommen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

Entsprechend der vorgesehenen Form der Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der Planstraße in Form von einer straßenbegleitenden Versickerungsmulde, ist das Wasser auf den privaten Grundstücksflächen ebenfalls zur Versickerung zu bringen (vgl. Ziffer 11 Ver- und Entsorgung).

6.4 Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke Kreuzung Planstraße / Jevenstedter Straße sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Zur Sicherung ausreichender Sichtverhältnisse sind die Flächen der Sichtdreiecke im Bereich Planstraße/ Jevenstedter Straße von einschränkenden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

7 Grünordnerische Festsetzungen und Umweltbelange

Die nachstehenden Ausführungen des Kapitels grünordnerische Festsetzungen und Umweltbelange wurde durch das Büro Frankes Landschaften & Objekte, 24103 Kiel erstellt.

7.1 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen werden in erster Linie zur Gestaltung der festgesetzten Grünflächen und hinsichtlich des Erhalts bestehender und zu erhaltender Grünstrukturen sowie zur Neupflanzung innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die das Plangebiet an der östlichen und westlichen Seite sowie entlang der Jevenstedter Straße einfassenden Knicks werden zukünftig als zu erhaltende Wallhecken mit einem zweireihigen Gehölzbestand aus regionaltypischen Knickgehölzarten festgesetzt. Um den Gehölzbeständen zwischen der Siedlungsbebauung Entwicklungsraum zu geben, ist entlang der Wallbasis ein 2 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt, welche von Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche zu unterhalten ist. Entlang der östlichen Wallhecke wird der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Saumstreifen als Entwässerungsmulde genutzt. Technische Einbauten, die in den Wurzelbereich eingreifen sind nicht zugelassen. Die Entwässerungsmulde ist im Süden an einen als weiteren Retentionsraum angelegten Bereich angebunden. Auch dieser Bereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der zugewiesenen Entwässerungsfunktion ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in der Grünfläche dauerhaft zu erhalten und eine damit in Konflikt stehende Nutzung, z.B. als Spielfläche, nicht zulässig. Der Baumbestand entlang der südlich angrenzenden Böschung des Laufgrabens ist bei Profilierungsmaßnahmen im Rahmen der Herstellung des Retentionsraumes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Einbauten wie Abstellplätze für Fahrräder oder Müllbehälter sind in den Grünflächen nicht zulässig.

Vorgesehen ist eine Fußwegeverbindung zwischen der Planstraße und dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet Langenfelde. Eine Querung der Grünfläche und des Laufgrabens ist in diesem Zusammenhang zulässig.

Entlang der Planstraße sowie im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt. In diesen Flächen sind mindestens 4 großkronige Solitäräume zu pflanzen, welche eine offene, begrünte Baumscheibe von mind. 6 m² aufweisen. Die Bäume sind in der Planzeichnung nicht verortet, da die Zufahrten zu den einzelnen Baufeldern noch nicht feststehen. Bei der Verteilung ist darauf zu achten, dass in jedem Baufeld mindestens ein Baum innerhalb der Flächen für Nebenanlagen gepflanzt wird.

7.2 Umweltbelange

7.2.1 Flächennutzungen und Biotoptypen



Abbildung 8: Luftbild, Quelle: DANord

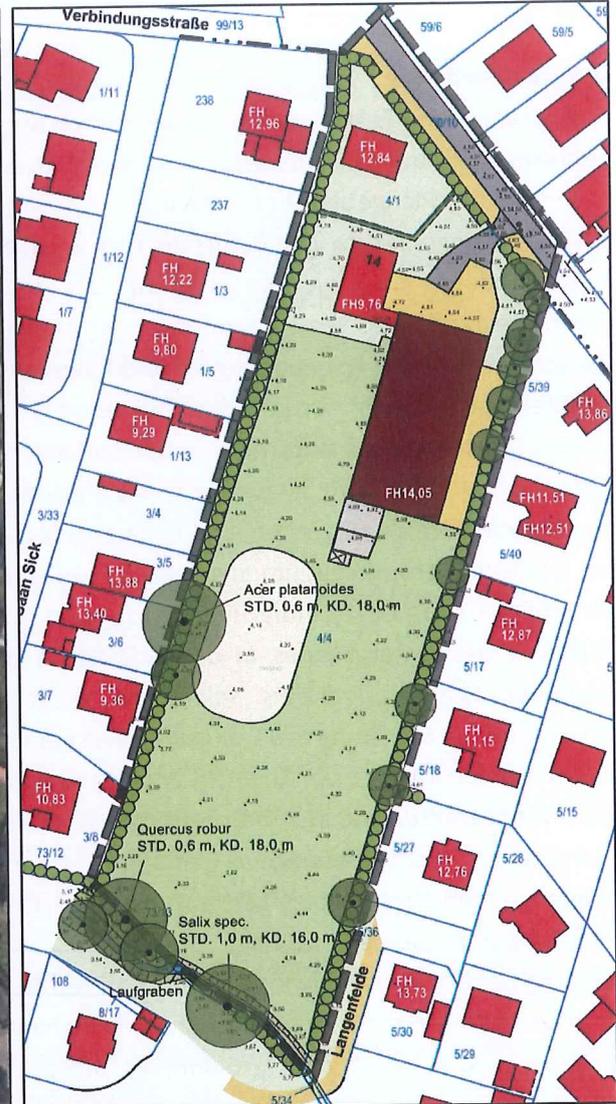


Abbildung 9: Bestand, Quelle: Franke's, Kiel - 2021

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine wohnbauliche Entwicklung auf innerörtlichen, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Hofstelle umfasste neben einem eingeschossigen Wohnhaus, eine großvolumige landwirtschaftliche Halle von ca. 1.200 m² sowie verschiedene befestigte Kleinflächen für die Lagerung von Material und als Zufahrt. Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches wurde als Pferdeweide mit verschiedenen als Reitplätze hergerichteten Flächen genutzt.



Abbildung 10: Bestandsgebäude (nördl. Plangebiet)



Abbildung 11: Grünland (südl. Plangebiet)

Nach Westen und Osten sowie zur Jevenstedter Straße begrenzen Knicks das Plangebiet. Es handelt sich hierbei um gesetzlich geschützte Biotop gemäß §21 Landesnaturschutzgesetz. Die Erdwälle und der Gehölzbestände der Knicks erstrecken sich auf beiden Seiten der Flurstücksgrenzen und zählen somit nicht nur zum Gebiet, welches neu entwickelt werden soll, sondern auch zur Hälfte zu den benachbarten Grundstücken. Die Bestände sind überwiegend artenarm ausgeprägt und besonders im südlichen Teil von knickfremden Gartengehölzen durchsetzt und teilweise als Hecke geschnitten. Während der westliche Knick nach Norden zunehmend von Flieder (*Syringa vulgaris*) geprägt ist, wird der Knick im nordöstlichen Teil artenreicher und entspricht in seiner Ausprägung dem ortstypischen Knick. Die Bestände auf überwiegend degradierten Wällen sind relativ dicht und weisen kleine Überhälter auf. Hervorzuheben ist hier ein Ahorn (*Acer platanoides*) auf dem westlichen Knick mit einem Stammdurchmesser von ca. 60 cm und einem Kronendurchmesser von rund 15 m.

Da aufgrund des Grenzverlaufes keine durchgehende Festsetzung für die gesetzlich geschützten Biotopstrukturen zu treffen war, beschloss die Gemeinde, den Geltungsbereich über die Grenzen hinaus zu erweitern und die Knicks insgesamt in die Planung aufzunehmen, um den markanten Überhälter als zu erhalten festsetzen und alle Knickstrukturen durch entsprechende Ersatzmaßnahmen von ihrem Biotopstatus entwiden zu können. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass bei der geplanten, verdichteten Bebauung die geforderten Schutzabstände zum Erhalt und zur Entwicklung der Biotop nicht eingehalten werden können.

Die südliche Begrenzung des Geltungsbereiches markiert der Laufgraben. Der Grabenverlauf entspricht nicht exakt dem Verlauf der Flurstücksgrenze, so dass ein Teil des Gewässers und der Grabenböschungen innerhalb des Plangeltungsbereich liegen.

7.2.2 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes weisen die vorhandenen Gehölzstrukturen und der Grabensaum aufgrund der intensiven gärtnerischen Überformung und landwirtschaftlichen Nutzung als Pferdeweide nur eine eingeschränkte Lebensraumbedeutung für Amphibien und Gebüschbrüter sowie als Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse auf. Bei der Lage des Plangebietes innerhalb des besiedelten Bereiches sind störungstolerante Arten zu erwarten. Die Ufersäume des Laufgrabens sollen in der vorhandenen Art und Weise erhalten und weiterentwickelt werden, so dass kein artenschutzrechtlich relevanter Eingriff entsteht. Die Gehölzbestände werden als Wallhecken ebenfalls erhalten. Die Knickentwidmung kann aus Sicht des Artenschutzes im Hinblick auf die Lebensraumerhaltung als nicht

erheblich eingestuft werden, da die mit der Nutzungsverdichtung einhergehende Veränderung der Störungsintensität aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht den Erhaltungszustand der betroffenen störungstoleranten Arten beeinträchtigt. Bei der Freiräumung des Gebietes für die Durchführung der Erschließung sind die Schutzfristen vom 01.10. bis zum 28.02. einzuhalten, um keine potenziellen Nester oder Wochenstuben zu zerstören oder Tiere bei ihrer Aufzucht zu stören. Für europäische Vogelarten gelten nach § 44 BNatSchG o.g. Zugriffsverbote. Die umgebenden Knickstrukturen weisen einen eher lückigen Gehölzbestand auf und teilweise starke Nutzungsbeeinträchtigungen. Habitat bietende Großbäume sind bis auf den festgesetzten Überhälter nicht vorhanden.



Abbildung 12: Abbruchgebäude und östl. Knick



Abbildung 13: Nutzungsspruchen östl. Knick (Jan. 2021)



Abbildung 14: Ortsbildpräg. Einzelbaum (westl. Plangebiet)

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs bietet aufgrund des Versiegelungsanteiles sowie der intensiven Nutzung in der Fläche kein Potenzial für das Vorkommen geschützter Tierarten. Für das Bestandsgebäude ist ein Lebensraumpotenzial für gebäudebrütende Vogelarten sowie Fledermausarten nicht auszuschließen. Mauerspaltens und Dachräume könnten je nach Standortverhältnissen entweder als Winterquartier oder als Sommerquartier für einzelne Fledermausarten geeignet sein. Veränderungen am Gebäudebestand sind unabhängig von der Bauleitplanung grundsätzlich immer möglich und unterliegen der artenschutzrechtlichen Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren. Die geplante Erweiterung im südlichen Plangebiet hat keinen Einfluss auf die Qualität der potenziellen Lebensstätten an/ in dem Bestandsgebäude. Eine

Eignung der Weideflächen im südlichen Plangebiet für Bodenbrüter liegt aufgrund der Nutzungsintensität, der geringen Fluchtdistanzen sowie der Randeinwirkungen nicht vor.

7.2.3 Boden und Wasser

Durch die geplanten Festsetzungen kommt es an dem Standort zu einer deutlichen baulichen Verdichtung und einem Verlust zusammenhängender Freiflächen. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind maximale Grundflächenzahlen von 0,35 mit einer Regelüberschreitung bis zu 50% für Nebenanlagen, d.h. eine Flächenversiegelung von rd. 53% der Grundstücksflächen, zulässig. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan lässt eine von Norden nach Süden zunehmende Verdichtung von GRZ 0,30 bis GRZ 0,40 zu, wobei die verdichteten Bereiche mit GRZ 0,40 rund die Hälfte des Plangebietes einnehmen. Für Nebenanlagen kann im gesamten Neubaugebiet (Baufelder WA-2 bis WA-5) eine GRZ bis 0,60 ausgeschöpft werden, d.h. 60% der Grundstücksflächen können versiegelt werden. In Wa-2 wird dafür eine Überschreitung des Regelwertes zugelassen. Vor dem Hintergrund, dass das Oberflächenwasser vor Ort zu versickern ist, erfordert die Erschließung der einzelnen Baufelder eine differenzierte Flächengliederung.

7.2.4 Landschafts-/ Ortsbild

Das Gelände des Geltungsbereiches erstreckt sich auf einem Niveau zwischen ca. 4,60 mNHN im Norden und ca. 3,30 mNHN im Süden. Für die bauliche Erschließung sind Geländeaufhöhungen von durchschnittlich ca. 30 cm vorgesehen. Die Höhen der geplanten Gebäude sind auf NHN (Normalhöhennull) bezogen. So soll erreicht werden, dass die Gebäudehöhen in Richtung Süden dem Geländeverlauf entsprechend gestaffelt abnehmen. Im Umfeld der Jevenstedter Straße sind Gebäudehöhen bis zu 13,50 mNHN zulässig. Diese Festsetzung betrifft das Bestandsgebäude in WA1, welches sich somit in die umgebenden Gebäudehöhen, die zwischen 12,20 mNHN und 13,86 mNHN gemessen wurden, einbindet. In dem südlich anschließenden WA 2 sind Gebäudehöhen bis zu 16,00 mNHN zulässig. Im Vergleich zu der sich im Westen anschließenden Bebauung mit festgesetzten Gebäudehöhen von maximal 9,00 m, kommt es hier zu einer spürbaren Veränderung des baulichen Umfeldes. Im weiteren Verlauf nach Süden ist eine Abnahme der Gebäudehöhe von 15,50 mNHN in Baufeld WA 3 auf 14,00 mNHN in WA 4 und 5 vorgesehen. Der Unterschied zu der umgebenden Bebauung, deren Firsthöhen zwischen 9,36 mNHN und 13,88 mNHN gemessen wurden, fällt daher geringer aus.

7.2.5 Ausgleich

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Innenverdichtung im vereinfachten Verfahren handelt, gelten Eingriffe in diesem Rahmen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Für die zunehmende Oberflächenversiegelung entsteht somit kein Kompensationsbedarf. Von dieser Regelung unberührt bleibt der Biotopschutz. Für die Eingriffe und die Beeinträchtigung der gesetzlichen geschützten Biotope (Knick) sind folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

Entfallende Knickstruktur

Knickdurchbruch für Zufahrt von Jevenstedter Straße:	15 m
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 2
Ersatzerfordernis:	30 m

Entwidmete Knickstruktur

Knick an der Jevenstedter Str.:	40 m abzgl. 5 m Neuanlage
Knick entlang westlicher Grenze:	215 m
Knick entlang östliche Grenze:	190 m
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 1
Ersatzerfordernis:	440 m

Die Eingriffe in die geschützten Biotope werden durch die Neuanlage von insgesamt 470 m Knick auf dem externen Ökokonto Az: 67.30.3-18/21 Kreis Nordfriesland der Fa. Ecodots ersetzt. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung liegt der Gemeinde vor.

Für die Entwicklung der Wallhecke mit regionaltypischen Knickgehölzen sind bei Abgang Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen aus folgender Auswahl vorzunehmen: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Malus communis* (Wildapfel), *Rosa canina* (Hundsrose), *Viburnum opulus* (Schneeball). Die Gehölze sind in den Mindestqualitäten als verpflanzter Strauch mit 3 Trieben in einer Höhe von 60-100 cm sowie als verpflanzter Heister in einer Höhe von 60-100 cm zu pflanzen.

8 Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO)

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

Dacheindeckungen, Dachneigungen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 bis 5 (WA-1 und WA-3 bis WA-5) sind nur nichtglänzende oder matt glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit oder schwarz sowie begrünte Dächer mit lebenden Pflanzen für das Hauptgebäude zulässig. Die Verwendung von hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sind allgemein zulässig. Die Dacheindeckungen und -neigungen von Reihenhausscheiben sind einheitlich zu gestalten.

Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von

Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA-2) sind die Hauptgebäude als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten. Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sind allgemein zulässig.

Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind als Gründach mit lebenden Pflanzen auszuführen.

Die Dacheindeckungen von Wintergärten können auch mit anderen Materialien ausgeführt werden.

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. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig.

Photovoltaikanlagen werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

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

Stellplätze

Je Wohneinheit des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA-1) sind zwei (2) Stellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.

Je Wohneinheit des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA-2) sind eineinhalb (1,5) Stellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.

Je Wohneinheit des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA-3) sind zwei (2) Stellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.

Je Wohneinheit des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA-4) ist ein (1) Stellplatz innerhalb des Plangebietes zu errichten.

Je Wohneinheit des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA-5) ist ein (1) Stellplatz innerhalb des Plangebietes zu errichten.

Die Anzahl der Stellplätze ist auf eine ganze Zahl aufzurunden

Durch eine verbindlich zu schaffende Zahl von privaten Stellplätzen in Abhängigkeit von der Zahl der Wohneinheiten 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 sowohl das Quartier als auch die angrenzenden Straßenzüge vom entsprechenden ruhenden Verkehr freigehalten werden. Die Festlegung der nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich hierbei bei der geplanten und möglichen baulichen Ausnutzung der einzelnen Teilflächen.

Fassaden

Die Fassaden von Reihenhausscheiben sind einheitlich zu gestalten, dieses betrifft die Fassadenöffnungen und -farben, die sonstigen Fassadenelemente (u.a. Fensterbänke etc.) und das Material. Die Fassaden von Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

Eine differenzierte Gestaltung einzelner Reihenhausscheiben kann zu einem unruhigen Ortsbild innerhalb des künftigen Quartiers führen. Die entsprechende Vorgabe der einheitlichen Gebäudegestaltung gewährleistet die Entwicklung eines stimmigen Erscheinungsbildes der geplanten Wohnbauflächen.

9 Lärmimmissionen

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Westerrönnfeld erfolgt eine wohnbauliche Nachverdichtung der ehemals südlich der Jevenstedter Straße bestehenden Hofstelle.

Eine Beeinträchtigung durch künftige Wohnnutzungen durch Gewerbelärm ist hinsichtlich der im Umfeld bestehenden Nutzungen nicht gegeben.

Die festgesetzten Baugrenzen der künftigen Gebäude des Bebauungsplanes Nr. 33 weisen einen Abstand von ca. 20 m zu der Straßenverkehrsfläche der Jevenstedter Straße auf. Da im Bereich der Jevenstedter Straße bereits entsprechende Wohnnutzungen in geringerem Abstand bestehen, ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der künftigen Wohnnutzungen durch den Verkehrslärm der Jevenstedter Straße erfolgt. Die Notwendigkeit weitergehender lärmtechnischer Untersuchungen wird nicht gesehen.

10 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Jevenstedter Straße.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen ohne separaten Gehweg. Durch die gleichberechtigte Nutzung des Straßenraumes aller Verkehrsteilnehmer wird die gegenseitige Rücksichtnahme erhöht. In Abhängigkeit der künftigen Grundstücks- und Stellplatzzufahrten erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung die Berücksichtigung von wechselseitigen verkehrsberuhigenden Elementen im öffentlichen Straßenraum.

Öffentlicher Personennahverkehr

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. Die nächste Bushaltestelle „Westerrönnfeld, Jevenstedter Straße“ befindet sich in ca. 150 m Entfernung und somit in fußläufiger Entfernung des Plangebiets.

10.1 Verkehrsaufkommen

Die Gemeinde Westerrönfeld hat im Zuge des Planverfahrens zum ca. 750 m südöstlich entlang der Jevenstedter Straße gelegenen Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 eine verkehrliche Stellungnahme durch das Büro Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH erarbeiten lassen.

Die zentralen Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Jevenstedter werden in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Westerrönfeld übernommen.

Auszug verkehrliche Stellungnahme insbesondere zur Herstellung einer Verbindungsstraße zwischen Jevenstedter Straße und Rolandskoppel (im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Westerrönfeld)

Die Jevenstedter Straße erfüllt im Straßennetz der Gemeinde Westerrönfeld eine althergebrachte Verbindungsfunktion zur Gemeinde Jevenstedt, wie bereits der Straßename schließen lässt, und schloss bis vor dem vierstreifigen Ausbau der Bundesstraße B 77 in den 1960 er Jahren an diese an. Im innerörtlichen Bereich übernimmt zu zusätzlich die Funktion einer Sammelstraße für die Anbindung der Straßen Sandkoppel, Hökerkoppel und Heischstraße an das klassifizierte übergeordnete Straßennetz. Die Jevenstedter Straße ist damit keinesfalls eine ausschließliche Wohnstraße die vorwiegend dem Anliegerverkehr dienen soll.

Das Straßen- und Wegegesetz regelt die Nutzung von Straßen. Gemäß § 20 Abs. 1 StrWG ist der Gebrauch der öffentlichen Straßen jedermann im Rahmen der Widmung und der Verkehrsvorschriften zum Verkehr gestattet (Gemeingebrauch).

(...)

Die Jevenstedter Straße weist bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h eine Fahrbahnbreite von 5,00 m zuzüglich eines 1,50 m breiten Gehweges auf. Diese Fahrbahnbreite ist gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt für den Begegnungsfall Lkw/Pkw geeignet.

Die verkehrlichen Einsatzgrößen von Sammelstraße liegen gemäß RASt bei 400 Kfz/h bis 800 Kfz/h. Hier wäre aufgrund der vorliegenden Fahrbahnverhältnisse eher der Wert 400 Kfz/h als angemessen zu werten. Entsprechend einer letztmalig am Donnerstag, dem 14.04.2016 durchgeführten Verkehrserhebung erreicht die Jevenstedter Straße zwischen Eichenallee und Heischstraße derzeit eine Verkehrsstärke in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 64 Kfz/h mit 2 Lkw/h. In Richtung des südöstlichen Ortsausganges nimmt die Verkehrsstärke aufgrund der auslaufenden Bebauung weiter ab. Sie liegt damit deutlich unterhalb der typischen Einsatzgrößen von 400 Kfz/h.

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Hofstelle Bock“ ermöglicht planungsrechtlich die Umsetzung von 33 Wohneinheiten. Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens erfolgt die Anwendung des anerkannten Berechnungsverfahren nach Dr.-Ing. D. Bosserhoff. Auf Grundlage der getroffenen Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten ergibt sich somit ein B-Plan-induziertes Verkehrsaufkommen von ca. 160 – 170 Kfz/24h. Hinsichtlich der vorangegangenen Erläuterungen zur Leistungsfähigkeit der Jevenstedter Straße kann diese den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Westerrönfeld aufnehmen.

11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Wohnbauflächen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschatzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

Da die Gemeinde Westerrönfeld zum Zeitpunkt der Planaufstellung über kein Hubrettungsgerät verfügt (max. Rettungshöhe 8 m) ist der erforderliche 2. Rettungsweg gem. § 34 LBO bei einer Brüstungshöhe des obersten Geschosses von mehr als 8 m über eine weitere notwendige Treppe vorzusehen.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Jevenstedter Straße geleitet.

In der Jevenstedter Straße befindet sich ein SW-Kanal des AZV WR RD. Der SW-Kanal Stz DN 200 ist ausreichend dimensioniert. Das B-Plan-Gebiet kann hierüber erschlossen werden.

Die im B-Plan liegenden Grundstücke Nr. 12 (Flurstück 4/1) und Nr. 14 (Flurstück 4/4) sind bereits an dem SW-Kanal in der Jevenstedter Straße angeschlossen. Das B-Plan Gebiet kann somit über die vorhandenen Anschlüsse in den SW-Kanal entwässern.

Hinweis:

Die Anschlusskanäle zu den einzelnen Häusern können über das Privatgrundstück in offener Bauweise hergestellt werden.

Für die Tiefe der Anschlusskanäle ist zu berücksichtigen, dass die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit mindestens 20 cm über der an das Grundstück angrenzenden Planstraße vor-gesehen ist, aber die Rückstauenebene ist die Straßenoberkante der Jevenstedter Straße.

Erfolgen im Rahmen des Verfahrens Grundstücksteilungen und handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine öffentliche Straße, ist seitens des AZV zu prüfen, ob durch den Verband

ein SW-Kanal mit entsprechenden Anschlusskanälen vorzusehen ist. Ein Pumpwerk wird nicht erforderlich.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Entsprechend der Ausführungen der Baugrunduntersuchungen des Büros GSB ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nur bedingt möglich und zwar nur dann, wenn Muldensysteme oder Rohrrigolen Anwendung finden. Da eine Versickerung unter entsprechender Berücksichtigung für die privaten Grundstücksflächen möglich ist, ist diese im Zuge der Umsetzung des Quartiers vorzusehen.

Das Niederschlagswasser der Straßenoberfläche innerhalb des B-Plan-Gebietes wird über eine östlich der Planstraße ausgebildete Mulde versickert. Die Straßenneigung ist so auszubilden, dass ein entsprechendes Gefälle in Richtung der Versickerungsmulde besteht. Einen zusätzlichen Retentionsraum stellt die im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche dar, welche hinsichtlich des landschaftsgerechten Eindrucks im Übergang zum Laufgraben außerhalb des Kronentraufbereiches der dortigen Bäume großflächig weich auszumulden ist.

Die Niederschlagswassereinleitungen sind von der stofflichen Belastung her als unbedenklich einzustufen, da es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt und somit die Flächenverschmutzung gemäß DWA-M 153 als gering betrachtet werden kann. Die Versickerungsanlagen sind genehmigungspflichtig. Dies kann im Rahmen eines Abwasserbeseitigungskonzeptes erfolgen. Hierzu sind ggf. weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.

Eine entsprechende Abstimmung und Genehmigung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Bodenschutz

Im Zuge der Maßnahme 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.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH sichergestellt. Sie erfolgt über die Planstraße sowie im weiteren Verlauf über die Jevenstedter Straße. Die Planstraße sowie die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrs-

flächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Archäologie

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

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 Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Kampfmittel

Die Gemeinde Westerrönfeld ist in der Anlage der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel nicht in der Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen aufgelistet.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Gemeinde Westerrönfeld liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

13 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrönfeld hat die Begründung in der Sitzung

am 23.03.2022 gebilligt.

Westerrönfeld, den 06.05.2022

Aufgestellt durch:



FRANKE'S
LANDSCHAFTEN UND OBJEKTE

Schüldorf
Der Bürgermeister

