

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

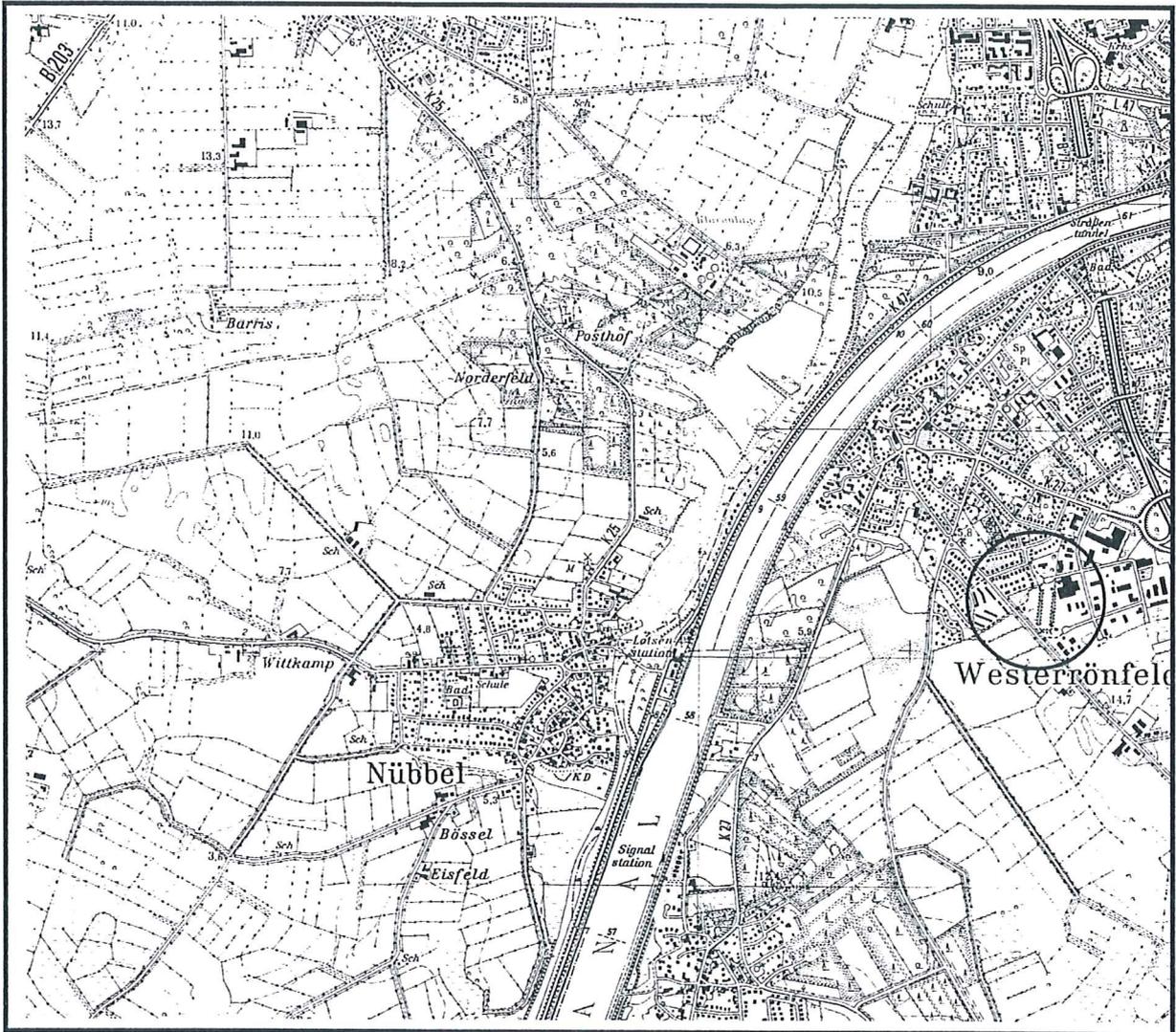
ÜBER DEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 29
„AM JUGENDZENTRUM“**

DER

GEMEINDE WESTERRÖNFELD

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



Bebauungsplan Nr. 29
 „Am Jugendzentrum“
 der
Gemeinde Westerrönfeld
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Stand: 23.05.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen, beschleunigtes Verfahren...	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.....	2
3. Allgemeines Planungsziel	2
4. Einzelheiten der Planung	3
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung	3
4.3 Verkehrserschließung u. ruhender Verkehr.....	4
4.4 Pflanz- und Erhaltungsgebote	4
4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes	5
4.6 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur.....	5
4.7 Eingriffsregelung	5
4.8 Lärmschutz	6
5. Art der Flächennutzung u. deren Flächengrößen..	7
6. Ver- u. Entsorgung, Altlasten, Denkmalschutz	7
7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung	8

1. Planungsgrundlagen, beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde Westerrönfeld liegt nach dem neuen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein im Stadtumlandbereich des Mittelzentrums Rendsburg. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum III hat die Gemeinde Westerrönfeld eine planerische Wohnfunktion sowie Gewerbe- und Dienstleistungsfunktionen. Entsprechend der Ziffern 2.5 Abs. 5 und 2.9 des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 können Gemeinden auf der Basis interkommunaler Vereinbarungen den Umfang von gewerblichen und wohnbaulichen Flächenentwicklungen festlegen. Diese Vereinbarungen hat die Gebietsentwicklungsplanung Rendsburg mit Unterzeichnung der entsprechenden Verträge getroffen. Die planerischen Funktionen der Gemeinde Westerrönfeld bzw. die ihr zugrunde liegenden Standortfaktoren sind im Rahmen der Entwicklungsplanerstellung und seiner Fortschreibung berücksichtigt worden.

Die Gemeinde Westerrönfeld ist Mitglied der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Im Jahr 2006 haben die Mitglieder der Gebietsentwicklungsplanung einen Entwicklungsplan unterzeichnet, der die regional abgestimmten Potenziale für die wohnbauliche und gewerbliche Flächenentwicklung in drei zeitlichen Prioritäten enthält. Auf Grund der demografischen Veränderungen, die mit einer Reduzierung des Wohnungsneubaubedarfs sowie einer veränderten Nachfragestruktur einhergeht, wurde eine turnusmäßige Überprüfung und erste Fortschreibung des Entwicklungsplans erarbeitet.

Die nun zur Überplanung anstehende Fläche der Gemeinde Westerrönfeld gehört sowohl nach dem Entwicklungsplan von 2006 als auch nach der aktuellen ersten Fortschreibung in keine der Prioritäts-

stufen. Es handelt sich aber um eine Bauleitplanung zur Innenentwicklung, weshalb auch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. (siehe unten). Laut Vorgaben in den Verträgen der Gebietsentwicklungsplanung fallen Bebauungspläne der Innenentwicklung aber weder unter die Abstimmungsverpflichtung mit den Umlandgemeinden noch unter die Vorgaben der Prioritätsliste der Gebietsentwicklungsplanung. Der Realisierung dieser Bebauungsplanung stehen daher keine übergeordneten, raumordnerischen Planungen entgegen.

Für das Gemeindegebiet gilt noch der Flächennutzungsplan, den der Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene im Jahre 1962 genehmigt hat und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden sind. Er weist dem Plangebiet eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ zu, die bis vor kurzem dort auch ausgeübt wurde.

Die Gemeinde Westerrönfeld stellt zurzeit einen neuen Flächennutzungsplan auf, der sich aber noch in der Planungsphase befindet. Zunächst müssen derzeit aber zur Abwicklung dieses Bauleitplanverfahrens noch die endgültigen neuen landesplanerischen Vorgaben abgewartet werden. Die neue Flächennutzungsplanung wird den jetzigen Geltungsbereich dann als Wohnbaufläche ausweisen.

Um kurzfristig dem aktuellen Nachfragebedarf nach Neubaugrundstücken nachzukommen und dazu schnell aktives neues Baurecht zu schaffen, wird dieser Bebauungsplan ohne Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. vor Beendigung des Aufstellungsverfahrens des neuen Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Dies ist schon deshalb möglich, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, der eine Nachverdichtung des fraglichen Gemeindeteils und eine Nachnutzung der ehemaligen Bauhoffläche regeln soll. Da die im § 13 a BauGB vorgegebenen maximalen Größenordnungen nicht überschritten werden, ist gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens möglich. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorab dazu nicht notwendig. Die Flächennutzungsplanung wird unmittelbar nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst. (Vergleiche § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB)

Auch der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Westerrönfeld sieht für den jetzigen Planbereich die Nutzung als Bauhof vor, wie es bei Aufstellung des Landschaftsplanes den tatsächlichen Gegebenheiten in der Örtlichkeit entsprach. Damit dokumentiert der Landschaftsplan aber auch, dass

das Gelände einer gewerblichen bzw. einer Baunutzung zur Verfügung stehen soll und daher für grünordnerische oder landschaftspflegerische Planungen und Belange nicht genutzt werden soll und kann. Eine Wohnbauflächenausweisung steht dieser grundsätzlichen, landschaftspflegerischen Planungsintention daher nicht entgegen.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die ungefähre Lage des Bebauungsplanes Nr. 29 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Der Geltungsbereich lässt sich wie folgt beschreiben:

Flurstück 46/115 der Flur 4 Gemarkung Westerröfeld, gelegen nordöstlich der Jevenstedter Straße, nördlich des Jugendzentrums sowie des Verbindungsweges von der Jevenstedter Straße zur Sandkoppel und zur Straße Am Busbahnhof, südlich der südlichen Bebauung der Straße Sandkoppel, einschließlich der Straßenfläche der Jevenstedter Straße.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,66 ha und ist zurzeit unbebaut. Bis vor kurzem wurde das Areal als Bauhof genutzt. Zurzeit findet keine Nutzung statt, der Bauhof wurde verlagert. Auf der östlichen Grundstücksfläche steht noch ein Schuppen, der entfernt werden soll. Entlang des Verbindungsweges Jevenstedter Straße/Sandkoppel ist ein Knickdurchbruch für die ehemalige Bauhofzufahrt vorhanden. Ansonsten ist das gesamte Gelände durch einen Knick abgeschirmt und umgeben.

Im Norden und Südwesten grenzt Wohnbebauung an das Plangelände an, die sich nördlich um die Sandkoppel herum als Einzelhausbebauung (Bebauungsplan Nr. 21) und südwestlich der Jevenstedter Straße als Reihenhausezeile (Bebauungsplan Nr. 24) darbietet.

Im Norden und Westen wird die Wohnbebauung der Gemeinde Westerröfeld weitergeführt. Unmittelbar im Süden grenzt das Plangebiet zunächst an gemeinbedarftlich genutzte Grünbereiche (Jugendzentrum samt Außenanlagen und Tennisplatz) und dann an freie unbebaute Landschaft an. Östlich der Flächen des Jugendzentrums, die mit Fußball- und Basketballfeldern auch freizeittechnisch genutzt wird, liegt die durch einen hohen Wall abgeschirmte und damit etwas eingetiefte Tennisanlage der Gemeinde Westerröfeld, der im Norden ein Tennisheim und die Stellplatzanlage des Tennisplatzes zugeordnet sind.

Nordöstlich davon an der Straße „Am Busbahnhof“ ist ein großes Gebäude vorhanden, in dem ein Sport- und Freizeitzentrum untergebracht ist. Zwi-

schen diesem und der Bebauung an der Sandkoppel liegt im Nordosten des jetzigen Plangebietes ein Kindergarten, der vom Baugebiet Sandkoppel und dem jetzigen Planareal durch eine Grünanlage und einen Teich getrennt wird.

3. Allgemeines Planungsziel

In der Gemeinde Westerröfeld besteht noch erheblicher Nachfragedruck nach Wohnbaugrundstücken, weshalb eine weitere Wohnbauflächenausweisung für die Gemeinde dringend notwendig wird, u. a. auch um ein Ansteigen der Immobilienpreise durch ausreichende Baulandausweisung zu verhindern. Damit wird auch jungen Familien die Errichtung von Familieneigenheimen im Ort ermöglicht und so der negativen Tendenz der derzeitigen demographischen Entwicklung für die Gemeinde Westerröfeld entgegen gewirkt.

Das jetzige Planareal bietet sich für die Ausweisung von Wohnbebauung schon deshalb an, weil es die Nachnutzung ehemals gewerblich – technisch genutzter Flächen (Bauhof) ermöglicht. Damit wird dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie er im Baugesetzbuch verankert ist, entsprochen, weil keine zusätzlichen, bisher unbebauten, landschaftspflegerisch wertvollen Bereich für Bauzwecke in Anspruch genommen werden müssen. Es handelt sich um eine Nachnutzung bereits baulich und gewerblich genutzter Flächen auf einer zurzeit ungenutzten Baulücke und damit um eine Innenverdichtung. Durch diesen Bebauungsplan wird die bestehende Baulücke zwischen Jugendzentrum bzw. Tennisplätzen und Sandkoppel sowie der Südseite der Jevenstedter Straße im Rahmen der Innen- bzw. Nachverdichtung geschlossen. Aus diesem Grunde ist, wie oben bereits erwähnt, auch die Durchführung in einem beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich.

Damit wird eine Arrondierung der Bebauung zwischen dem Neubaugebiet Sandkoppel und den Tennisplätzen erreicht und die Bebauung der Gemeinde in diesem Gemeindeteil abgeschlossen.

Die Ausweisung der möglichen Neubebauung soll sich dabei an die vorhandenen Umgebungsbereiche anpassen und deren Bebauungsstrukturen aufnehmen, wie sie auch durch die umgebenden Bebauungspläne vorgegeben werden.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da überwiegend nur Wohnnutzung entstehen soll. Da aber westlich und nördlich des Plangebietes Freizeiteinrichtungen (Jugendzentrum und Tennisplätze) sowie gewerbliche Baubereiche um die Straße Am Busbahnhof und ein Kindergarten vorhanden sind, kann auch keine reine Wohngebietsfläche ausgewiesen werden. Dies würde dem Charakter der umgebenden Nutzungen nicht entsprechen und keine Einpassung in die vorgegebenen Strukturen bedeuten. Als Wohnbaufläche kommt daher nur die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in Frage. Damit können dort auch solche Nutzungen eingerichtet werden, die über ein reines Wohnen hinausgehen, aber mit der umgebenden Wohnnutzung verträglich sind. Gemäß § 4 BauNVO wären dies z.B. auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder auch Schank- und Speisewirtschaften und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.

Um aber zu verhindern, dass die Wohnruhe sowohl im Plangebiet selbst als auch in den angrenzenden Wohngebieten über Gebühr belastet wird, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären darüber hinaus in diesem Bereich ohnehin vollkommen falsch untergebracht. Ein Gartenbaubetrieb würde die gesamte Fläche benötigen und daher jegliche andere Wohnbebauung verhindern. Und Tankstellen wiederum stören die Wohnnutzung insbesondere z.B. der Reihenhauserzeile auf der gegenüberliegenden Seite der Jevenstedter Straße viel zu sehr und würden außerdem eine soziale Gefährdung der Jugendlichen im Jugendzentrum bedeuten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde den Wohnbaubereichen im Norden und Westen des Plangebietes angepasst. So wird eine Einzelhausbebauung in zweigeschossiger, offener Bauweise zugelassen, für die eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt wird, so dass moderne Wohngebäude errichtet werden können. Um trotz möglicher Zweigeschossigkeit die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude auf ein nachbarverträgliches und den örtlichen Gegebenheiten entsprechendes Maß zu beschränken, wurde eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgelegt.

Die neuen Gebäude südlich der Bebauung Sandkoppel müssen schon auf den eigenen Grundstücken einen Abstand von mindestens insgesamt 11 m bis zur Grundstücksgrenze einhalten. Dieser Freihaltbereich entsteht durch den 5 m breiten, zu erhaltenden Knick, den 3 m breiten Knickschutzstreifen südlich des Knickfußes und den 3 m breiten Abstandsflächen bis zur Baugrenze zum Schutz von Knick und Knickschutzstreifen. Allein dieser Gesamtabstand bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke an der Sandkoppel ist ausreichend, um eine Beschattung der Gartenflächen der genannten Sandkoppel-Grundstücke weitestgehend zu vermeiden. Die dichteste Bebauung der genannten Grundstücke südlich der Grundstücke Sandkoppel hat einen Abstand wiederum von 10 m von ihrer eigenen südlichen Grundstücksgrenze. Es handelt sich dabei um einen Wintergarten. Die Gebäude selbst rücken noch einmal 3 m weiter von der südlichen Grundstücksgrenze ab. Die zwischen der vorhandenen Bebauung und der zukünftigen Neubebauung liegenden Freiflächen haben also insgesamt mindestens eine Tiefe von 20 m.

Die maximal mögliche Gebäudehöhe von 8,50 m stellt dabei einen städtebaulichen Kompromiss zwischen der Einzelhausbebauung um die Sandkoppel und der Reihenhausbauung südwestlich des neuen Plangebietes dar. Die Neubaubereiche verknüpfen buchstäblich die unterschiedlichen Bebauungstypen und Gebäudehöhen. Auf den Grundstücken auf der Südseite der Sandkoppel stehen beispielsweise Gebäude in einer Höhe zwischen ca. 5,50 m (Sandkoppel 2 und 2a) und 8,35 m (Sandkoppel 8). Die Grundstücke Sandkoppel 4 und 6 weisen beide Gebäude mit 7,35 m und 7,50 m auf. Die Mehrfamilienhäuser am Hasenkamp sind 8,50 m hoch.

Außerdem muss bedacht werden, dass im Nordosten gewerbliche Baubereiche und im Süden die Sport- und Freizeitflächen der Tennisanlage und des Jugendfreizeitheimes liegen. Der Charakter der neuen Wohnbebauung ist daher nicht vergleichbar mit den geschützteren Baubereichen um die Sandkoppel, so dass auch eine geringfügig verdichtete oder höhere Bebauung hier stattfinden kann.

Die festgesetzten Ausnutzungsziffern und Bauweisen garantieren aber trotzdem eine aufgelockerte Bebauungstypik, wie sie in Westerrönfeld am Ortsrand überwiegend vorhanden ist. Die Bebauungscharakteristik dieser Gemeinde verbietet es, zu intensiv bebaute Grundstücke auszuweisen. Dies bedeutet, dass eine Grundflächenzahl von 0,30 ausreichend ist und ausgewiesen wird, damit nicht allzu große Grundstücke für die Bebauung nötig werden, die wiederum einen erhöhten, erheblichen Landschaftsverbrauch darstellen würden. Es wird

damit ein Kompromiss zwischen den landschaftspflegerischen Belangen, die darauf abzielen, den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten und der städtebaulichen Planungsintension der Einhaltung der Bebauungstypik des Ortes gefunden.

Die Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern wird ausgeschlossen, damit ein aufgelockertes Wohngebiet mit hoher Lebensqualität entsteht, wie dies im Norden entlang der Sandkoppel bereits vorhanden ist. Um zu verhindern, dass Geschosswohnungsbauten entstehen, die baurechtlich ebenfalls Einzelhäuser sind, ist durch textliche Festsetzung vorgeschrieben, dass pro Einzelhaus nur zwei Wohneinheiten eingerichtet werden dürfen. So kann gewährleistet werden, dass wirklich eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung entsteht. Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Geschosswohnungsbauten ist die schmale Verkehrserschließung des Plangebietes, die einen erhöhten Fahrzeugverkehr, wie er durch Geschosswohnungsbauten verursacht würde, nicht zulässt.

4.3 Verkehrserschließung u. ruhender Verkehr

Fast alle Grundstücke des Neubaugebietes können über einen kurzen schmalen, als privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Stichweg, der von der Jevenstedter Straße abzweigt, erschlossen werden. Die Einmündung des neuen Erschließungsweges in die Jevenstedter Straße wird dabei so gelegt, dass die vorhandenen Großbäume nicht beseitigt werden müssten.

Am Ende der Stichstraße wird kein Wendehammer angelegt. Um eine ordnungsgemäße Müllbeseitigung zu gewährleisten, wird an der Jevenstedter Straße ein Müllstandort festgesetzt. Die Müllfahrzeuge müssen die Planstraße also nicht befahren.

Die Planstraße ist als Mischfläche konzipiert, da nur der unmittelbare Ziel- und Quellverkehr des Wohngebietes abgewickelt zu werden braucht. Diese verkehrstechnische Lösung erhöht die Wohnqualität durch gesteigerte Wohnruhe. Außerdem steht den Bewohnern des Baugebietes die Straßenfläche gleichzeitig auch als Kommunikationsbereich zur Verfügung.

Die nordöstlichste Baufläche wird durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht mehr erschlossen. Um auch dieses Grundstück an öffentliche Straßenflächen anzubinden, wird der vorhandene Knickdurchbruch im Nordosten genutzt und der dahinter entlang führende Fuß- und Radweg zur Grundstückserschließung als befahrbare Mischfläche eines verkehrsberuhigten Bereiches ausgewiesen und ausgebaut, an die die Grundstückszufahrt angebunden werden kann. Dieser Wohnweg mündet dann, wie gehabt, auf dem Wendehammer der

Straße „Sandkoppel“ dort, wo schon jetzt der Fuß- und Radweg abzweigt. Die Parkplätze vor Kopf des dortigen Wendehammers werden dabei uneingeschränkt erhalten.

Die Jevenstedter Straße ist in der Lage, den zusätzlichen, allerdings nicht erheblichen neuen Verkehr, ordnungsgemäß aufzunehmen und abzuwickeln. Es werden keine großen neuen Verkehrsströme erwartet, da lediglich ca. 6 neue Wohngebäude errichtet werden können.

Da die Grundstücke im Plangebiet alle groß genug sein werden, um die erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grund und Boden unterbringen zu können, sind diese nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt worden, um die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken.

Für Besucher sind darüber hinaus öffentliche Parkflächen zur Verfügung zu stellen. Um die Parkplatzsituation im Bereich Hasenkamp/Jevenstedter/Sandkoppel nicht noch zu verschärfen, werden auf der privaten Geh-, Fahr- und Leitungsfläche, halb auf der Verkehrsfläche, halb in den Grundstücksbereichen, zwei Parkplatze für Besucher des Baugebietes eingerichtet. Damit wird den rechtlichen Anforderungen hinsichtlich einer Parkplatzzahl für Besucherstellplätze gerecht.

Weitere PKW - Abstellbereiche können allerdings nicht untergebracht werden, um den Verkehrsfluss auf der schmalen Straße nicht zu behindern. Zusätzliche öffentliche Parkbereiche liegen am Friedhofsgelände sowie im Bereich der Tennisanlage und der Jugendfreizeitstätte. Sie sind fußläufig auf kurzem Wege erreichbar und damit auch für die Gäste des Neubaugebietes nutzbar.

4.4 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Einer der Einzelbäume in der Jevenstedter Straße wird aufgrund seiner Bedeutung für Natur und Landschaft (insbesondere seiner ortsbildprägenden Bedeutung für den öffentlichen Straßenraum sowie der vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt) zum Erhalt festgesetzt.

Auch der zweite Großbaum soll, wenn möglich erhalten werden. Sollte es allerdings verkehrstechnische Probleme hinsichtlich der Einsehbarkeit von der Einmündung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in die Jevenstedter Straße geben, kann und muss der Baum entfernt werden. Er ist deshalb nicht explizit zum Erhalt festgesetzt.

Die vorhandene Knicklücke gegenüber dem Jugendzentrum soll durch eine fachgerechte Knickneuanlage geschlossen werden. Hierdurch soll die neue Bebauung in die Umgebung gestalterisch

eingebunden werden. Darüber hinaus handelt es sich auch um eine Ausgleichsmaßnahme für die Beseitigung von Knicks (vgl. Kapitel 4.7).

4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes

Knickschutzstreifen

Um einen gewissen Mindestschutz der vorhandenen bzw. geplanten Knicks bei den geplanten Umnutzungen zu gewährleisten, wird in Anlehnung an den angrenzenden B-Plan 21 ein 3,0 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen vom Knickfuß) festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens sind folgende Handlungen generell unzulässig:

- Bodenversiegelungen,
- Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art,
- Geländeaufhöhungen und -abgrabungen.

Die Anlage von offenen Entwässerungseinrichtungen (insbesondere extensiv gemähte Rasenmulden) ist mit der Funktion des Knicks vereinbar und daher zulässig. Ein Verbot von Einfriedigungen wäre gegenüber den Grundstückseigentümern nicht verhältnismäßig und solch eine punktuelle bauliche Anlage erscheint mit der Funktion von Knicks nicht erheblich zu beeinträchtigen.

4.6 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur

Der Geltungsbereich wird fast weitgehend von Knicks eingefasst. Die im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden Knicks werden als nachrichtliche Übernahme in dem Bebauungsplan dargestellt. Die Schutzbestimmungen gem. § 30 (2) BNatSchG sind zu beachten.

Weitere nach BNatSchG bzw. LNatSchG geschützte Teile der Natur befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

4.7 Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet (= Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen), die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen *können*.

Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Planung insbesondere durch folgende Maßnahmen auf ein möglichst unvermeidbares bzw. unerhebliches Maß reduziert bzw. minimiert:

- Festsetzung einer optimierten, aber dem Standort angemessenen Bebauungsdichte zwecks flächensparender Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung und der Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Durch die Umnutzung von nicht mehr benötigten bisher gewerblich genutzten Flächen kann ein Beitrag zur einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung erbracht werden, wodurch sich erhebliche positive Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Boden ergeben (z.B. Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme auf der sog. 'Grünen Wiese' bzw. auf hochwertigeren Bodenstandorten).
- Möglichst ortstypische Gestaltung des Geltungsbereiches insbesondere über eine Begrenzung der Baumassen auf ein verträgliches Maß, Festsetzung einer auch gestalterisch wirksamen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen insbesondere auch durch den weitgehenden Erhalt der Knicks bzw. eines ortsbildprägenden Einzelbaumes in der Jevenstedter Straße (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB) sowie gestalterische Festsetzungen (über § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO).
- Schutz angrenzender geschützter Knick durch Festsetzung eines Knickschutzstreifens.

Trotz der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist insbesondere aufgrund der Zunahme von befestigten Flächen bzw. Bodenversiegelungen nach planerischer Einschätzung mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist gem. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für ggf. zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen jedoch kein Ausgleich erforderlich.

Abweichend von der o.g. planerischen und rechtlichen Einschätzung ergibt sich jedoch Kompensationsbedarf für die punktuelle Beseitigung von geschützten Biotopen (hier: ein 7,0 m breiter Knickdurchbruch im Zusammenhang mit der Erschließung von der Jevenstedter Straße).

Für die Erschließung des nördlichen Baugrundstückes kann eine vorhandene ausreichende Lücke im Knick genutzt werden. Knickbeseitigungen sind hier nicht erforderlich.

Gem. den 'Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks' (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein v. 01.02.2008) ist für den Ausgleich eine Knickneuan-

lage mit einem Regelwert von mindestens 1:1 erforderlich (bei gehölzfreien Knickwällen i.d.R. 1:0,5). Zum vollständigen Ausgleich werden i.d.R. gem. der o.g. Empfehlung jedoch noch weitere Maßnahmen erforderlich, um so die übergangsweisen gestörten Funktionen (sog. time-lag) auszugleichen.

Als Ausgleichsmaßnahme soll die vorhandene Knicklücke gegenüber dem Jugendzentrum auf einer Länge von ca. 9 m durch eine fachgerechte Knickneuanlage geschlossen werden.

In dem vorliegenden Fall erscheint der Gemeinde durch diese Vorgehensweise eine vollständige Kompensation möglich.

HINWEIS: Für die Beseitigung der Knicks ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

4.8 Lärmschutz

Östlich außerhalb des Plangebietes hinter dem Grundstück des Jugendzentrums befinden sich eine Tennisplatzanlage mit sechs Spielplätzen sowie nördlich davon liegend die dazugehörigen Stellplätze. Deshalb mussten schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 für das nördliche Baugebiet an der Sandkoppel Immissionschutzüberlegungen hinsichtlich der Verträglichkeit der Wohnnutzung gegenüber den emissionsträchtigen Sportanlagen angestellt werden. Die Gemeinde Westerrönfeld hatte dazu seinerzeit eine schalltechnische Begutachtung erstellen lassen, die unter der Auftragsnummer 4583 und dem Datum 22.06.1993 vom Ingenieurbüro Taubert und Ruhe erarbeitet worden ist und bei der Gemeinde eingesehen werden kann.

Dem Gutachten kann entnommen werden, dass sich keine Lärmschutzprobleme zwischen der Wohnbebauung an der Sandkoppel und dem Sportlärm auf den Tennisplätzen ergeben, weil die Tennisanlage schon von einem hohen Wall umgeben ist, der als Lärmschutzwall wirkt.

Bei der seinerzeitigen Begutachtung des Stellplatzlärms, der von den Parkplätzen der Tennisanlage ausgeht, hat sich allerdings ergeben, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von bis zu 5 dB(A) erreicht wird. Ein daraufhin ebenfalls vom Ingenieurbüro Taubert und Ruhe erarbeitetes Ergänzungsgutachten empfahl zur Lärmabschirmung die Errichtung eines 1,50 m hohen Lärmschutzwalles in ca. 50 m Länge zwischen der Wohnbebauung und der Stellplatzfläche. Diese aktive Schallschutzanlage wurde errichtet.

Um die Lärmschutzproblematik für die Neubebauung im jetzigen Plangebiet zu überprüfen, die durch den Betrieb des Jugendzentrums evt. noch verschärft wird, wurde mit Datum vom 19. April 2011 von der LAIRM Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Sie kann bei der Gemeinde Westerrönfeld eingesehen werden. Der Gutachter kommt darin unter Ziffer 6.2 zu dem Ergebnis, dass in diesem Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind. Der Gutachter macht dazu unter Ziffer 6.1 des Immissionschutzgutachtens folgende umfangreiche, erläuternde Ausführungen:

„6. Textvorschlag für Begründung und Festsetzungen

6.1 Begründung

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus Sportlärm von der Tennisanlage und aus Freizeidlärm vom Jugendhaus und den angrenzenden Freizeiteinrichtungen im Bereich der geplanten Neubebauung untersucht.

Die Beurteilung des Freizeidlärms erfolgt auf Grundlage der Freizeidlärmrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein, die Beurteilung des Sportlärms auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Der vorhandene Bolzplatz und das Streiballfeld werden dabei als Freizeitanlagen beurteilt, insbesondere da sie teilweise im Geltungsbereich der Freizeidlärmrichtlinie explizit genannt sind und keine geregelten Nutzungszeiten vorliegen.

Für den Sportlärm sind folgende Ergebnisse festzustellen:

- Tags werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten bei einem durchgehenden Betrieb auf allen Tennisplätzen mit voller Auslastung überall eingehalten.*
- Nachts wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) bei einer Nutzung der Terrasse am Clubhaus und PKW-Abfahrten vom Parkplatz eingehalten.*
- Hinsichtlich der kurzzeitigen Spitzenpegel wird den Anforderungen der 18. BImSchV entsprochen.*

Insgesamt ist der vorhandene Betrieb der Tennisanlage mit dem Schutz der neuen Wohnbebauung verträglich.

Für den Freizeitlärm sind folgende Ergebnisse festzustellen:

- Beim regelmäßig stattfindenden Betrieb werden die Immissionsrichtwerte tags für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten eingehalten.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle einer intensiven Nutzung des Bolzplatzes und/oder des Streetballfeldes in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) nicht auszuschließen sind. Im Falle von Beschwerden durch Anwohner im Plangeltungsbereich wäre daher ein Ausschluss einer Nutzung innerhalb der Ruhezeiten zu prüfen.

Für die Kinderdisco ist festzustellen, dass die Fenster im Erdgeschoss und die Tür an der Westseite geschlossen gehalten werden müssen.

- Während besonderer selten stattfindender Veranstaltungen werden die entsprechenden Immissionsrichtwerte für selten Ereignisse tags von 65 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten bzw. 60 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten eingehalten.

Für den Lagerfeuerabend während des Zeltlagers sollte sichergestellt werden, dass Musik und Gesang um 22 Uhr beendet sind. Anderenfalls ist eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts für seltene Ereignisse von 50 dB(A) nicht auszuschließen.

- Hinsichtlich der kurzzeitigen Spitzenpegel wird den Anforderungen der Freizeitlärmrichtlinie entsprochen.

- Eine lärmtechnische Nutzung im Nachtabschnitt (von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr an Werktagen bzw. bis 7:00 Uhr an Sonn- und Feiertage) ist derzeit nicht vorhanden und wäre mit dem Planvorhaben nicht vereinbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch der Betrieb des Jugendhauses und der anderen Freizeiteinrichtungen mit der geplanten Wohnbebauung grundsätzlich verträglich ist.

Für eine kumulierte Bewertung der Geräusche aus Sport- und Freizeitlärm ist festzustellen, dass der Freizeitlärm die Gesamtlärmersituation bestimmt. Der Sportlärm führt demgegenüber nur zu einer geringen Zunahme der Gesamtpegel. Die Sanierungsgrenzwerte von 70 dB(A) tags werden durch die Gesamtbelastung nicht erreicht, auch nicht bei seltenen Ereignissen.

Abschließend ist festzustellen, dass die geplante heranrückende Wohnbebauung mit dem Betrieb des

Jugendhauses, der anderen Freizeiteinrichtungen und der Tennisanlage verträglich ist."

5. Art der Flächennutzung u. deren Flächen- größen

Das Plangebiet ist flächenmäßig wie folgt aufgeteilt:

	m ²	ha
Bauflächen	4.295	0,43
Verkehrsflächen	1.010	0,10
Pflanzerhaltungsflächen u. Knicks	1.270	0,12
Öffentl Grünfläche	60	0,01
Größe d. Plangebietes insgesamt	6.635	0,66

6. Ver- u. Entsorgung, Altlasten, Denkmal- schutz

Das Plangebiet muss vollständig neu ver- und entsorgt werden. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern über die Terminierung und Dimensionierung der Arbeiten und Leitungen durchgeführt werden.

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist eine zusätzliche Trafostation nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung wird gemäß Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein sichergestellt. Entsprechende Überlegungen werden bei der Planung der Frischwasserversorgung für das Neubaugebiet mit einfließen.

Um eine ordnungsgemäße Müllentsorgung gewährleisten zu können, wird an der Abzweigung des neuen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von der Jevestedter Straße ein Müllstandort festgelegt. Dreiachsige Müllfahrzeuge können den Erschließungsstichweg nicht befahren. Der Müllstandort wird ausreichend groß bemessen, um mehrere Müllbehälter abstellen zu können, wenn z.B. an einem Tag die gleichzeitige Abfuhr mehrerer Müllbehälter erfolgt.

Die Ableitung des anfallenden Abwassers ist über die neu zu schaffenden Entsorgungseinrichtungen problemlos möglich. Das Abwasser der Gemeinde Westerrönfeld wird in das Klärwerk der Stadt Rendsburg geleitet, das ausreichend dimensioniert ist. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für dieses Plangebiet ist möglich. Ein Abwasserbeseitigungskonzept wird erstellt.

Auf Grundlage des § 18 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 34 Landeswassergesetz (LWG)

gelten für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen für Abwasser i.S.d. § 30 Abs. 1 LWG die jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik.

Zurzeit wird ein Entwässerungskonzept für diesen Bebauungsplanbereich erarbeitet, das dann unverzüglich mit dem Kreis abgestimmt wird. Die Erstellung des generellen Entwässerungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet wird derzeit durchgeführt. Die Planung wird aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Entwässerungsplanungen für diesen Planbereich nehmen die dortigen Aussagen vorweg.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll, soweit dieses geologisch möglich ist, auf den Grundstücken selbst versickert werden, um so eine Stärkung des Ökosystems Wasser/Grundwasser zu erzielen. Im Bebauungsplan ist aber keine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser explizit vorgeschrieben. Die ordnungsgemäße Ableitung oder Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers bleibt den jeweiligen Grundstückseigentümern in ihrer Ausgestaltung unbenommen.

Für Regenwasserbehandlungs- und Regenwasser-versickerungsanlagen der öffentlichen Verkehrsflächen und für Schmutzwasserbehandlungsanlagen sind eine Genehmigung und für die Kanalisation eine Zustimmung auf Grundlage des Landeswassergesetzes bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Erdwärmesondenanlagen, die die Erdwärme mit Tiefenbohrungen nutzen, sind mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordrucks des Kreises der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

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

Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Im Nahbereich der überplanten Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG hingewiesen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll bodenwirtschaftlich möglichst im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Da es sich nur um ein Flurstück handelt, das aufgeteilt werden muss, kommt dabei hauptsächlich privatrechtlicher Grunderwerb in Betracht.

Die Gemeinde Westerrönfeld wird evt. anfallende Erschließungskosten gemäß den rechtlichen Vorgaben auf die Grundstückseigentümer umlegen. Die Gemeinde behält sich außerdem die Erhebung von Abgaben zur Deckung weiterer Aufwendungen nach dem Ortsrecht vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrönfeld hat die Begründung in der Sitzung am 30.06.2011 genehmigt.

Westerrönfeld,

29.07.2011


.....
Bürgermeister