

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 8

-„Wohnbebauung Dorfstraße 35 bis 39“-

Gemeinde Ascheffel Kreis Rendsburg-Eckernförde

1. Ausfertigung



SATZUNG

Gemeinde Ascheffel
Bürgermeister Jörg Harder
Suhrfeld 9
24358 Ascheffel



Projektverantwortlich:

Koordinator:	Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Bauzeichner:	Jonas Ohlwein, Nadine Ohm

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	4
1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Begründung zur Wahl des Planaufstellungsverfahrens.....	5
1.3 Bebauung und Nutzung im Bestand.....	6
1.4 Verkehrssituation.....	6
1.5 Technische Infrastruktur	6
1.6 Altlasten und altlastverdächtige Flächen.....	6
1.7 Vorgaben nach Naturschutzrecht	7
2. Planerische Vorgaben.....	7
2.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan	8
2.2 Flächennutzungsplan	8
3. Inhalte der Planung.....	9
3.1 Festsetzungen.....	10

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Ascheffel beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung der innerörtlich liegenden Grundstücke Dorfstraße 35 bis 39 einschließlich der rückwärtigen Flächenanteile. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau, der den Bedürfnissen älterer Menschen und Familien entspricht. Die städtebauliche Konzeption soll in Nutzungs- und Bedarfsangeboten zu 60 % altersgerechtes Wohnen und zu 40 % Wohnen für Familien bedienen. Das Bebauungsplanvorhaben entwickelt sich nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 1 : Lage des Plangebietes im baulichen Zusammenhang der Ortslage

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 88/10, 82/5 und 82/3 der Flur 3, Gemarkung Ascheffel mit einem Gebietsumfang von ca. 6.400 qm. Es wird begrenzt

- Nördlich von der Dorfstraße bis zur Einmündung Förstereiweg,
- Nordöstlich und östlich von der Dorfstraße mit den Einmündungen Förstereiweg und Bergstraße,
- Südlich durch die rückwärtigen Grundstücksteile der vorhandenen Wohnbebauung an der Bergstraße und
- Westlich durch die vorhandene Bebauung im Sesklint und Im Winkel.

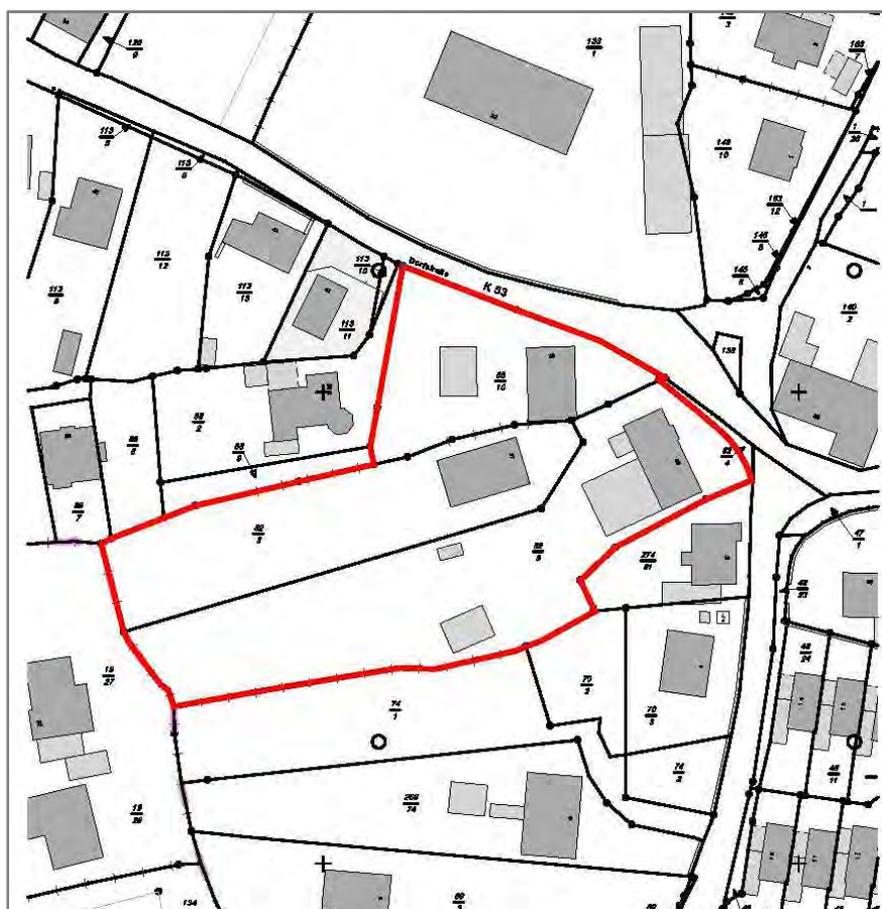


Abb. 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches. Entlang der südlichen und nördlichen Grenzen sind keine Knicks vorhanden.

1.2 Begründung zur Wahl des Planaufstellungsverfahrens

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung Bebauungsplan kann nach § 13 a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die bei der Durchführung des Bebauungsplanes maßgeblich versiegelte Fläche, den Schwellenwert von 20.000 qm nicht überschreitet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.400 qm und liegt damit weit unter dem obigen Schwellenwert. Das Verfahren nach § 13 a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch die Planung Vorhaben

zugelassen werden, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Planungsziel der Gemeinde liegt mit der Schaffung von Baurecht für altersgerechtes Wohnen mit bis zu 10 Wohneinheiten und für familiengerechtes Wohnen mit drei bis vier Wohneinheiten weit unterhalb der Schwellenwerte der unter Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) aufgeführten Vorhaben mit baulichen Nutzungszielen.

Das Plangebiet liegt in Ortsmitte und ist vierseitig durch baulich genutzte Grundstücke umgeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden künftigen Bebauung sind keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung für die gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

1.3 Bebauung und Nutzung im Bestand

Die Grundstücke Dorfstraße 35, 37 und 39 sind baulich genutzt. Das Wohnhaus Dorfstraße 39 einschließlich der Garage bleibt erhalten. Die Gebäude Dorfstraße 37 und 35 stehen leer und sind zum Abriss vorgesehen. Die Bausubstanz ist für eine Erhaltung zu schlecht. Die rückwärtig gelegenen Grundstücksteile werden derzeit als Pferdeweide genutzt. Das für eine Erstbebauung vorgesehene Gelände ist in der Fläche gehölzfrei. Westlich wird es durch einen dort verlaufenden Knick begrenzt. Entlang der südlichen und nördlichen Grenze zu den Nachbargrundstücken sind keine Knicks vorhanden. Die baulichen genutzten Grundstücksanteile innerhalb des Plangebietes sind durch Hecken abgegrenzt und gärtnerisch als Haus- und Ziergarten genutzt. Die an die Dorfstraße angrenzenden Grundstücke liegen auf topographischen Höhen zwischen 40,50 m ü NN und 41,80 m ü NN. Außerhalb der gärtnerisch genutzten Flächen markiert ein Geländeabsatz auf 43,00 ü NN den Übergang zur heutigen beweideten Fläche, die im weiteren Verlauf sanft bis auf 48,00 m ü NN ansteigt.

1.4 Verkehrssituation

Das Plangebiet wird von Norden über die Dorfstraße erschlossen. Die äußere Erschließung ist gesichert. Die innere Erschließungsstraße ist neu herzustellen.

1.5 Technische Infrastruktur

Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Netz über die Dorfstraße. Die innere Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Kommunikationsinfrastruktur ist neu herzustellen.

1.6 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aktuell liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten bei der Bauausführung dennoch organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden,

ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren (Stellungnahme der u BB im Rahmen der Beteiligung nach 4(2) BauGB).

1.7 Vorgaben nach Naturschutzrecht

Im Landschaftsplan der Gemeinde Ascheffel ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze noch ein Knick dargestellt. Dieser Knick ist örtlich nicht vorhanden. Im Zuge der Bestandsüberprüfung konnten keinerlei Anzeichen einer kurzfristig erfolgten Entnahme eines Knicks erkannt werden. Insofern ist der Landschaftsplan der Gemeinde an dieser Stelle nicht mehr aktuell.

Der westlich das Gebiet begrenzende Knick ist nach Knickerlass (2013) zu entwidmen. Der westlich verlaufende Knick bleibt als lineares Landschaftselement zur Abgrenzung der anliegenden Grundstücke im Wesentlichen erhalten. Mit Verwirklichung der Planung wird dieser Knick nicht mehr mindestens einseitig einen landschaftsoffenen Bezug haben, sondern zwischen den dort angrenzenden Grundstücken verlaufen. Der Knick verliert dadurch einen Teil seines ursprünglichen Wertes als geschütztes Biotop. Dieses ist gemäß des Erlasses des MELUR „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 13.06.2013, Ziffer 5.1, im Zuge der Entwidmung durch folgende Maßnahmen auszugleichen:

Die Knicklänge im betroffenen Abschnitt beträgt 40 m. Aufgrund der bereits bestehenden innerörtlichen Lage, jedoch einseitig landschaftsoffenem Bezug, ist eine Vorbelastung des Biotops anzunehmen. Dadurch wird anstatt eines Ausgleichs von 1:2 bei Knickentfernung, ein Ausgleichserfordernis von 1:1 in Ansatz gebracht. Die nach Entwidmung verbleibende Strauch-/Baumhecke mit heimischem Gehölzbesatz verbleibt, wird jedoch nicht mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Dadurch reduziert sich das oben benannte Ausgleichserfordernis nicht weiter.

Für den Ausgleich ist eine Knickneuanlage in der Gemarkung Groß Wittensee, Flur 9, Flurstück 62 vorgesehen. Entlang der dortigen Flurstücksgrenze ist auf 40 m Länge ein neuer Knick nach den entsprechenden Vorgaben für die Knickneupflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Entwidmung des Knicks ist ein Antrag entsprechend dem Knickerlass (2013) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Dies wird als Auflage dem Erschließungsträger übertragen.

2. Planerische Vorgaben

Planung hat laut dem Raumordnungsgesetz (ROG) die Aufgabe, eine planmäßige Ordnung, Sicherung und Entwicklung von Gebietseinheiten herbeizuführen. Um den Raum dauerhaft nutzen zu können, müssen unterschiedliche Ansprüche an den Raum koordiniert werden. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung sind die wirtschaftlichen und sozialen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen. Die Konkretisierung dieser Zielvorgaben erfolgt in den ineinandergreifenden Planungen auf Landesebene in der Regionalplanung und auf kommunaler Ebene in der Flächennutzungsplanung.

2.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan

Die Gemeinde Ascheffel liegt im ländlichen Raum im Naturpark Hüttener Berge und somit innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und Landschaft. Ergänzende überörtliche Versorgungsfunktionen kommen der Gemeinde Groß Wittensee zu. Der Bebauungsplan zielt auf die Sicherung der Eigenwicklung der Gemeinde und steht somit keinen Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegen. In der Gemeinde Ascheffel sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Grundschule, Kindergarten und Sportstätten vorhanden und werden aktiv vorgehalten. Mit der bereits vorhandenen Seniorenwohnanlage im Förstereiweg wird eine Synergiewirkung erzielt. Der Gemeinde Ascheffel ist ein Wohnbauentwicklungspotenzial einschließlich Innenentwicklungspotential bis 2025 über 38 Wohneinheiten zugeordnet. Im Zeitraum von 2010 bis zum Jahr 2015 wurden nach Baufertigstellungsstatistik 12 Wohneinheiten ausgeführt. Davon wurden im Jahr 2015 sechs Baufertigstellungen ausgeführt. Im Innenbereich sind noch ca. 3 Wohneinheiten verfügbar, im Bebauungsplangebiet Nr. 7 sind noch ca. 12 Baufertigstellungen möglich. Insgesamt bleibt die Gemeinde mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 im Wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des LEP 2010 (Landesplanung, 05.10.2016).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 8 entwickelt sich nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die westliche Hälfte des Plangebietes ist im der rechtswirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 07. August 2003 rechtswirksam. Der östliche, an die Dorfstraße angrenzende Teil ist im rechtswirksamen Ursprungsplan vom 19. Januar 1975 als Mischgebiet Dorf (MD) dargestellt. Dorfgebiete dienen unter anderem der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Dies beschreibt die wesentliche Gebietscharakteristik. Im Plangeltungsbereich und den angrenzenden Bereichen sind keine aktiven bewirtschafteten forst- und landwirtschaftlichen Betriebe mehr vorhanden. Dieses ist eine Auswirkung des anhaltenden Strukturwandels in Dorflagen. Die angrenzenden Nutzungen sind durch Wohnen bestimmt. Für den Plangeltungsbereich wird der Flächennutzungsplan nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Anpassung kann auch im Zuge einer fortgeschriebenen Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

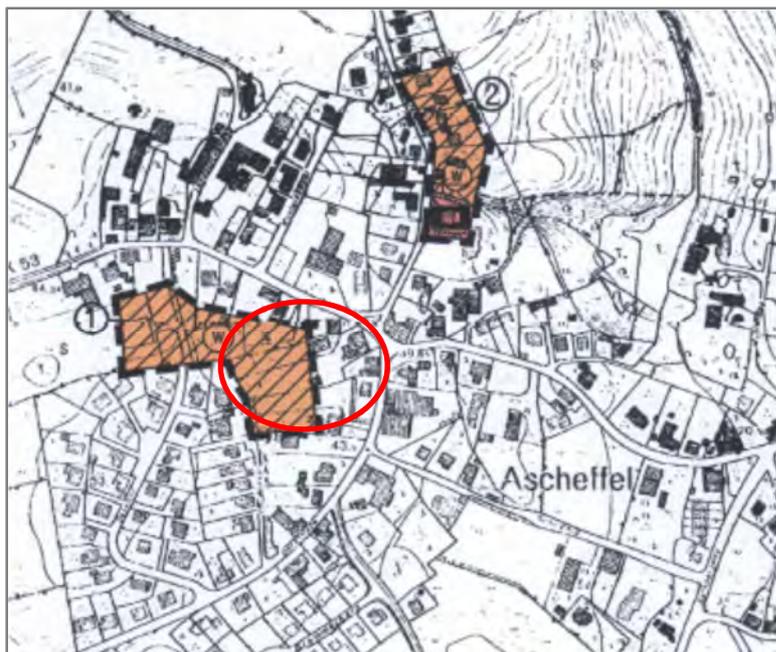


Abb. 3: Auszug aus der rechtswirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (7. Änderung) mit Kennzeichnung der Lage des Plangeltungsbereiches.

3. Inhalte der Planung

Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung von Baurecht für ältere Menschen und Familien zur Deckung der Eigenentwicklungsnachfrage in der Gemeinde. Die städtebauliche Konzeption soll in Nutzungs- und Bedarfsangeboten zu 60 % altersgerechtes Wohnen und zu 40 % Wohnen für Familien bedienen.

Die dem Bauleitplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption beinhaltet folgende Überlegungen:

- Für den Anteil an **altersgerechtem Wohnangebot** sollen kurze Wege und ggf. eine Kooperation mit der Seniorenwohnanlage im Förstereiweg vorgehalten werden. Dies betrifft die Entscheidungen zur Wegeführung und zur Aufteilung und Lage der Grundstücke. Der zur Dorfstraße/Einmündung Förstereiweg hin liegende Teil des Plangeltungsbereiches ist für die Errichtung altersgerechter Wohnungen vorgesehen. Der Bereich mit dieser Nutzungsausrichtung umfasst die östliche Hälfte des Plangebietes.
- Hier ist die Schaffung eines Angebotes für die Errichtung von bis zu 10 Wohneinheiten in abgeschlossenen Wohnungen mit Größen um 80 qm vorgesehen. Die Wohnungen sind ebenerdig. Die Terrassen und Wohnbereiche sind nach Südwesten ausgerichtet. Hierfür ist im Bebauungsplan die Errichtung von 5 Doppelhäusern mit Grundflächen von 16,00 m auf 9, 25 m vorgesehen. Die Wohnungen verfügen alle über einen individuellen Zugang, ebenerdige Terrassen und einen Stellplatz für PKW.
- Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 400 qm und 500 qm. Der mittig liegende Weg ist keine Erschließungsstraße, sondern ausschließlich Zuweg zu den Wohnungen mit Verbindung in Richtung Förstereiweg.

Für den Anteil an **familiengerechten Angeboten** ist der westliche Teil des Plangebietes vorgesehen. Es sind dort drei bis vier Wohneinheiten möglich:

- Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 600 qm und 800 qm.
- Die Erschließung erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die den nördlichen Seiten zugeordnet sind.
- Die individuell benötigten Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.
- Es sind dort in Anlehnung an die Bebauung der Umgebung eingeschossige Wohngebäude als Doppel- oder Einzelhäuser zugelassen.

Das gesamte Plangebiet wird von Norden über einen dort neu herzustellenden Anschluss an die Dorfstraße erschlossen. Diese Anliegerstraße mündet in der Mitte des Gebietes in einen Wendepplatz, der in der Ausrichtung auch für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Diesem zentralen Platz kommt eine Gelenkfunktion zu. Es werden darüber die westlich liegenden Grundstücke mit Wohnwegen auf der Grundlage von Geh-, Fahr- und Leistungsrechten erschlossen und die östlich liegenden Grundstücke über den mittig verlaufenden privaten Wohnweg.

Da die Grundstücke von Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, wird nördlich am Wendepplatz eine Bereitstellungsfläche für Müllbehälter vorgehalten.



Abb. 4: Gesamtkonzept (Stand Juli 2016)

3.1 Festsetzungen

Das Plangebiet wird in der Grundnutzung als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach **§ 4 BauNVO** festgesetzt. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Planungsziele

der Gemeinde werden die nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ per textlicher Festsetzung in Text (Teil B) ausgeschlossen.

Für die östliche Plangebietshälfte ist die Errichtung altersgerechter, ebenerdiger Wohnungen in Doppelhäusern konzipiert. Das zulässige Maß der baulichen Dichte wird hier mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** und einer **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6** festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Dichte wird aufgrund der angestrebten kompakten Bebauung erforderlich. Außerdem soll grundsätzlich die Möglichkeit vorgehalten werden, dass Stellplätze direkt den Wohngebäuden zugeordnet und errichtet werden können. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf **ein Vollgeschoss** beschränkt. Es soll bei Bedarf ein Ausbau im Dachgeschoss ermöglicht werden. **Pro Gebäude** werden höchstens **zwei Wohneinheiten** zugelassen. Die Bauweise ist als offen festgesetzt.

Für die westliche Plangebietshälfte ist die Errichtung familiengerechter Wohnungen in Einzel- oder Doppelhäusern konzipiert. Dieser Teil des Wohngebietes ist für eine lockere Einfamilienhausbebauung konzipiert. Das zulässige Maß der baulichen Dichte wird hier mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** und einer **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5** festgesetzt. Auch hier wird grundsätzlich die Möglichkeit vorgehalten, dass Stellplätze und Garagen direkt auf den Grundstücken den Wohngebäuden zugeordnet und dort errichtet werden können. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf **ein Vollgeschoss** beschränkt. Es soll bei Bedarf ein Ausbau im Dachgeschoss ermöglicht werden. **Pro Gebäude** werden höchstens **zwei Wohneinheiten** zugelassen. Die Bauweise ist als offen festgesetzt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden über einen dort neu herzustellenden Anschluss an die Dorfstraße. Die Erschließungsstraße wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** ausgewiesen und in einer Breite von 6,00 m konzipiert. Sie dient einschließlich des Wendeplatzes als **Wohnstraße**. Die am Wendeplatz ausgewiesenen Stellplätze sind öffentlich. Die Verbindung in östlicher Richtung zum Förstereiweg wird als **privater Wohnweg (pW)** und mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Diese Verbindung ist nur für die Anlieger, für Sonderfahrzeuge und als Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Es ist nicht vorgesehen, diese Verbindung öffentlich zu widmen. Der Gemeinde ist wichtig, dass diese Verbindung für Fußgänger und Radfahrer der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung steht. Es wird daher im Text (Teil B) eine entsprechende Festsetzung mit Geh Recht zugunsten der Allgemeinheit formuliert. Die vorgesehene öffentliche Mitnutzung dieses Weges ist ergänzend vertraglich und grundbuchlich zu regeln.

Fest mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen sind nach Landesbauordnung nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Für Erdgeschossterrassen im Bereich der für altersgerechtes Wohnen vorgesehenen Baufelder könnten geringfügige Abweichungen erforderlich werden. Die Gemeinde greift hier zu den Möglichkeiten der textlichen Festsetzungen: Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) darf für **ebenerdige Terrassen** die nach § 23 BauNVO festgesetzte Baugrenze auf der Grundlage des **§ 23 (3) BauNVO um bis zu 1,50 m überschritten** werden. Die Abstandsvorschriften nach LBO gelten unbenommen.

Gemeinde Ascheffel, den

.....
(Bürgermeister Harder)