

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE BORGSTEDT

Am Brunneck

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

1. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Teil der bebauten Ortslage von Borgstedt westlich der Rendsburger Straße (L 42) zwischen den bebauten Grundstücken Rendsburger Straße 13, 11a bis 11f und 7a bis 7e, Torfweg 4d bis 4f, Pommernweg 2, 4 und 6 sowie Gartenstraße 13, 11, 9, 7, 5 und 3 (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,426 ha und besteht - neben einem Flächenanteil der Rendsburger Straße - aus mehreren Flurstücken im gleichen Privateigentum, welche derzeit baulich durch ein Einfamilien-Wohnhaus mit der Hausnummer Rendsburger Straße 9 mit mehreren Gärten einschließlich Zufahrt sowie als private Gartenfläche genutzt werden.

Der überwiegende Anteil des Plangebietes weist einen Abstand von mehr als 50 m zur befahrbaren Verkehrsfläche der Rendsburger Straße auf.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn sowie im Wirkungsbereich von Flugsicherungsanlagen; mit Immissionen durch den Flugbetrieb muss - wie auch im übrigen Teil der bebauten Ortslage - gerechnet werden. Aufgrund des Abstandes zur Rendsburger Straße und der dazwischen liegenden durchgehenden Bebauung muss nicht von relevanten Beeinträchtigungen der Grundstücke durch den Fahrverkehr auf der L 42 ausgegangen werden.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Es ist Planungsziel der Gemeinde, eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage vorzunehmen. Dadurch soll der landesplanerischen Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soweit wie möglich Rechnung getragen werden, wenn geeignete Innenbereichsflächen dafür zur Verfügung stehen. Diese Innenentwicklung soll sich jedoch im Rahmen der ortstypischen Bebauungsstruktur bewegen und nicht zu einer übermäßigen Verdichtung führen wie sie in einigen Teilen der Ortslage bei Vorhaben, die ohne Bauleitplanung entstanden sind, erfolgt ist. Insbesondere bei rückwärtig gelegenen Potentialflächen soll eine ordnungsgemäße Erschließung und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen geregelt werden, was bei einer Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB nicht so komplex gesichert werden kann wie es nach Meinung der Gemeinde erforderlich und im Hinblick auf die Belange angrenzender Grundstücke - z. B. deren erforderliche rückwärtige Erschließung, Reduzierung der Belastungen von Freiräumen o. ä. - anzustreben wäre.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Schaffung von zwei weiteren Grundstücken für eine Bebauung durch eingeschossige Einfamilien-Wohnhäuser einschließlich der erforderlichen Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr geschaffen und eine ordnungsgemäße Erschließung für die vorhandene und geplante Bebauung sowohl für den Anliegerverkehr als auch für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge einschließlich Anbindung der bestehenden rückwärtigen Erschließung für die Grundstücke Rendsburger Straße 11a bis 11f gesichert werden. Die nur noch in Teilbereichen am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandene Grüngliederung durch die Überreste eines ehemaligen Knicks, der durch untypischen Bewuchs und - insbesondere auf den angrenzenden Grundstücken - durch Nebenanlagen beeinträchtigt bzw. komplett entfernt und damit funktionslos geworden ist, soll durch eine lineare Bewuchsstruktur wieder hergestellt werden.

Durch die in Aussicht genommene Art der Nutzung wird eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem diesbezüglichen Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 nicht vorhanden; außerdem bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des

Baugesetzbuches genannten Schutzgüter.

Aufgrund der vorgenannten Kriterien wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt; auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und auf die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB wurde deshalb verzichtet.

3. Entwicklung des Planes

3.1. Erschließung

Das vorhandene Grundstück Rendsburger Straße 9 ist bereits über einen ausreichend breit ausgebauten Privatweg, der in seinen Abmessungen als private Verkehrsfläche „a“ in die Planung übernommen wird, an die Rendsburger Straße angebunden. Der Einmündungsbereich zur L 42 soll von jeglichen Nutzungen über einer Höhe von 0,70 m freigehalten werden, um ausreichende Sichtverhältnisse gewährleisten zu können. Zwecks Sicherung der Erschließung für das im westlichen Teil des Plangebietes in Aussicht genommene Grundstück „1“ sowie zur Schaffung der Voraussetzungen für die Anfahrbarkeit aller drei Grundstücke durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in ausreichender Breite mit Wendemöglichkeit für diese Fahrzeuge wird die bestehende Erschließung durch Ausweisung der privaten Verkehrsfläche „b“ ergänzt. Dies ist in diesem Umfang erforderlich, weil die geplante westliche Bebauung einen Abstand von mehr als 90 m zur befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen wird. Eine Befahrbarkeit der privaten Verkehrsflächen durch Abfallentsorgungsfahrzeuge soll ausdrücklich nicht erfolgen, da der Erschließungsaufwand für den dann erforderlichen Wendepunkt mit einem Durchmesser von mind. 20 m zuzüglich eines umlaufenden 1 m breiten störungsfreien Randstreifens, die erforderlichen Schleppkurven und den Ausbau des Untergrundes für Lasten von 30 t sowohl bzgl. des Flächen- als auch des Kostenaufwandes unangemessen hoch wäre. Die Abfallentsorgung der Grundstücke wird durch Anordnung eines Stellplatzes für Abfallbehälter im Einmündungsbereich zur Rendsburger Straße sichergestellt; dessen Nutzung soll auf den Tag der Abfuhr beschränkt sein.

Die Lage der ergänzten privaten Verkehrsfläche wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer der Baugrundstücke vorgegeben; die Gestaltung der Oberfläche der privaten Verkehrsflächen wird dem Eigentümer des zugeordneten Grundstücks „1“ überlassen und kann sowohl als Pflasterung beibehalten bzw. fortgeführt als auch - ganz oder in Teilbereichen - als wassergebundener Weg mit entsprechendem Unterbau ausgeführt werden.

Für den Bereich der privaten Verkehrsfläche „a“ besteht eine vertragliche Vereinbarung, die den Eigentümern der Grundstücke Rendsburger Straße 11a bis 11f eine Überfahrt zur rückwärtigen Anfahrt ihrer Grundstücke über das in ihrem Eigentum stehende Flurstück 21/98 zugesteht. Um die Zu- und Abfahrt zu den vorgenannten Grundstücken mit den bestehenden Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr zu verbessern, wird die dingliche Sicherung eines auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „3“ in einer Breite von 0,60 m festgesetzten mit Fahrrechten zu belastenden Streifens vorbereitet. Es bleibt den Eigentümern der vorgenannten Grundstücke überlassen, dies grundbuchlich oder durch Eintragung einer Baulast umzusetzen.

3.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

Die Gemeinde nimmt bei der Grundkonzeption der Planung weitgehend Rücksicht auf die Wünsche des Eigentümers und sieht eine Ergänzung der bebauten Ortslage durch zwei weitere Gebäude als eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise vor, die sich in die städtebauliche Situation einfügen werden.

Die Baugrundstücke des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt mit der Zielsetzung, hier - wie in vergleichbaren Bereichen der Ortslage - neben Wohnen und Räumen für freie Berufe auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zuzulassen, um möglichst vielfältige, der Infrastruktur des Ortes förderliche und für die angestrebte bauliche Entwicklung verträgliche Nutzungen zu ermöglichen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke fügen sich nicht in die planerische Zielsetzung für dieses Baugebiet ein, würden Fremverkehr an sich ziehen, dadurch eine unnötig stärkere Frequentierung der privaten Verkehrsflächen

zur Folge haben und werden deshalb ausgeschlossen; sie können bei Bedarf in Gemischten Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf oder Grünflächen der Ortslage angesetzt bzw. ergänzt werden. Die Zulässigkeit von Handwerks- und nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme ermöglicht, dass bei Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf angrenzende Nutzungen sowie auf das Verkehrsaufkommen abgewogen werden kann.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Grund- und Geschossfläche (GR, GF) so festgesetzt, dass sowohl für die zugelassene Art der Nutzung ausreichend große Gebäude entstehen können als auch unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabgerechte Bebauung im Anschluss an die umgebenden Baugebiete erreicht wird.

Die Vorgabe der Geschossfläche ist zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke erforderlich. Um eine Gleichbehandlung aller Grundstücke bzgl. ihrer Ausnutzung zu erreichen wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind.

Durch die gegenüber den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung reduziert festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen ist es erforderlich, auf den Grundstücken einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Unterbauung der Geländeoberfläche zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Die zugelassene Grundfläche darf um Werte bis zu 100 % überschritten werden; maximal kann somit ein Anteil von 41,4 % der Grundstücksfläche des kleinsten Grundstücks „3“ versiegelt werden, was den Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 80 % deutlich unterschreitet.

Die Baugrundstücke sollen - angelehnt an die vorhandene Wohnbebauung nördlich, südlich und westlich des Plangebietes - durch Gebäude in offener Bauweise mit freistehenden Häusern bebaut werden.

Zur Sicherung der angestrebte Siedlungsstruktur sowie wegen der gewählten privaten Erschließung ist es geboten, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen dahingehend zu begrenzen, dass auf jedem der in Aussicht genommenen Grundstücke maximal zwei Wohnungen entstehen können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen - festgesetzt durch Baugrenzen - lassen eine weitgehend individuelle Bebauung unter Einhaltung von Freiräumen vorwiegend in den südlichen bzw. westlichen Grundstücksbereichen zu.

Die Erstellung untergeordneter Nebenanlagen ist zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Baugrundstückes oder Baugebietes selbst dienen.

Auf eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird verzichtet. Die Anordnung bleibt dem Grundstückseigentümer bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen; die bereits vorhandenen Garagen können erhalten bleiben.

Die Festsetzung, je angefangener 75 qm Wohnfläche einer Wohnung eine Abstellmöglichkeit für einen Pkw auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, trägt dem zu erwartenden Bedarf Rechnung und soll die sparsam bemessenen Erschließungsflächen von abgestellten Autos freihalten. Ein nach den Richtzahlen des Stellplatzerlasses als Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung von Schleswig-Holstein zu ermittelnder Mindestwert für Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs würde im Missverhältnis zum tatsächlichen Erfordernis in einem ländlichen Bereich mit schlechter Anbindung an den bzw. geringer Frequenz des ÖPNV und dem aus anderen Wohngebieten in der Ortslage ablesbaren tatsächlichen Bedarf stehen.

Die Vorgaben bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden in einem für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erforderlichen Umfang getroffen.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen für die Gestaltung der Außenwände vorgegeben. Für die Dächer wird auf die Vorgabe von Materialien und Farben der Eindeckungen verzichtet, um einen möglichst großen gestalterischen Spielraum in einem Baugebiet, das aufgrund der umgebenden Bebauung nicht exponiert liegt, zu ermöglichen. Energie-Gewinnungsanlagen werden zugelassen, wenn sie sich in die jeweils gewählte Gestaltung der Dächer einfügen und keine Blend- oder Spiegelwirkung erzeugen. Dachgauben sind nur in der ersten

Ebene oberhalb des ersten Vollgeschosses möglich, um die Einsicht privater Freiräume auf den benachbarten Grundstücken in verträglichem Rahmen zu halten.

Die vorgegebene Höhenentwicklung der Hauptgebäude und die gestalterischen Bindungen für Außenwände und Dächer werden eine Einfügung der baulichen Anlagen in die umgebende Bebauung bewirken; die Ausbildung von geneigten Dächern wird aus den umgebenden Gebäudestrukturen für erforderlich gehalten und soll durch Vorgabe einer Mindestdachneigung von 20° erreicht werden. Es verbleiben auf allen Grundstücken ausreichende Variationsmöglichkeiten für eine individuelle Gestaltung.

3.3. Grünliederung und Anpflanzungen

Da der im Plangebiet verlaufende ehemalige Knick zwischenzeitlich in Teilbereichen beseitigt sowie durch die Anordnung von Nebenanlagen und untypischem Bewuchs in seinem ursprünglichen Wert seit langem nicht mehr besteht, wird im nördlichen Teil der Grundstücke eine neue Grünstruktur durch Schließung der Pflanzlücke und Ergänzung von Strauchwerk in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation geschaffen; der überwiegend bereits durch Einbauten zerstörte ehemalige Erdwall kann - wegen baulicher Anlagen auf benachbarten Grundstücken - nicht erhalten oder gesichert werden. Die Bereiche mit Anpflanzungen in den privaten Verkehrsflächen werden - auch zur Erhaltung eines Abstandes zu benachbarten Wohngrundstücken - in ihren Abmessungen in die Planung übernommen und sollen durch die Ausbildung als Strauchwerk mit einzelnen Laubbäumen gegenüber dem derzeitigen Zustand aufgewertet werden.

Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Der als öffentliche Verkehrsfläche zwecks Sicherstellung des Anschlusses der innergebietlichen privaten Erschließung ausgewiesene Bereich des westlichen Fußweges der Rendsburger Straße - angrenzend mit Pflanzstreifen zur Fahrbahn der L 42 versehen - ist im öffentlichen Eigentum. Die übrigen Flurstücke des Plangebietes befinden sich im derzeit gleichen Privatbesitz; bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Sobald und soweit die in Aussicht genommenen Grundstücke an andere Eigentümer veräußert werden, sind aus den zugeordneten Flurstücksteilen neue Einzelflurstücke zu bilden.

5. Erschließung

Es sind private Maßnahmen der Erschließung sowie der grundstücksbezogenen Ver- und Entsorgung erforderlich. Der innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte Standplatz für Abfallbehälter ist bereits befestigt und braucht lediglich markiert zu werden.

Durch die Versorgungsträger werden Netzkostenbeiträge sowie durch die Gemeinde Borgstedt Beiträge für den Anschluss an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation erhoben werden.

5.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden ausschließlich über private Verkehrsflächen erschlossen und an gut übersichtlicher Stelle - wie bereits vorhanden - an die Rendsburger Straße angebunden.

5.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen den Versorgungsunternehmen bzw. der Gemeinde Borgstedt und den Grundstückseigentümern sind bzw. werden entsprechende Verträge geschlossen.

5.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

5.2.2. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

- 5.2.3. Gas:
Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.
- 5.2.4. Telefon:
Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.
- 5.2.5. Entwässerung:
Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das gemeindliche Abwassernetz.
- 5.2.6. Löschwasser:
Im Bereich der Ortslage sind Hydranten vorhanden; die Versorgung mit Löschwasser ist somit - ebenso wie für die umgebende vorhandene Bebauung - gesichert.
- 5.2.7. Abfallbeseitigung:
Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.
An der Einmündung der privaten Verkehrsfläche in die Rendsburger Straße wird ein Standplatz für Abfallbehälter festgesetzt.

6. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

6.1. Bodenbeschaffenheit und Baugrundverhältnisse

Untersuchungen zur Tragfähigkeit des Baugrundes, veranlasst durch die Grundstückseigentümer, werden für notwendig erachtet.

6.2. Grundwasserverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen und Revisionsdrainagen nur zulässig sind, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird deshalb empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten.

6.3. Tiefenbohrungen für die Nutzung von Erdwärme

Tiefenbohrungen, die für die Nutzung von Erdwärme erforderlich sein können, sind der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten anzuzeigen.

7. Kosten

Für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 15 entstehen der Gemeinde Borgstedt aufgrund vertraglicher Regelungen keine Kosten.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Am Brunneck“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.06.2014 gebilligt.

Borgstedt, den

Gemeinde Borgstedt

- Der Bürgermeister -

Planverfasser

DIPL.-ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde