

Gemeinde Bendorf

Begründung

Bebauungsplan Nr. 3 „Ole Dörpstraat“

für das Gebiet südlich der Ole Dörpstraat zwischen dem
Feldweg im Osten und Haus Nr. 14 im Westen



Quelle: Digitaler Atlas Nord

Gemeinde Bendorf im Amt Mittelholstein

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Begründung zum Entwurf

Bebauungsplan Nr. 3 „Ole Dörpstraat“

für das Gebiet südlich der Ole Dörpstraat zwischen dem Feldweg im Osten
und Haus Nr. 14 im Westen

(Flurstück 63 der Flur 10 und Flurstück 40 (teilw.) der Flur 6, Gemarkung Bendorf)

Bearbeitungsstand: September 2019

Auftraggeber

Gemeinde Bendorf
über Amt Mittelholstein
Am Markt 15
24594 Hohenwestedt

Bearbeitung des B-Plans:

BORNHOLDT Ingenieure GmbH

Niederlassungen:

Klaus-Groth-Weg 28	Gutenbergstraße 63
25767 Albersdorf	14467 Potsdam
Tel.: 04835/9706-0	Tel.: 0331/7409142

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt, Stadt- u. Regionalplanung
Dipl.-Ing. Jan Bornholdt, Landschaftsplanung
Dipl.- Geoökologe Simon Wohlfahrt

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Anlass und Ziele.....	5
1.3. Verfahren/ planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.4 Bestandssituation.....	5
1.5 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen.....	6
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
1.6.1 Landes- und Regionalplanung	6
1.6.2 Flächennutzungsplan	7
1.6.3 Landwirtschaft.....	7
1.6.4 Naturschutz / Umweltaspekte	7
1.6.5 Arten- und Biotopschutz	10
2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN	12
2.1 Städtebauliche Festsetzungen.....	12
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.1.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen	12
2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	13
2.2 Technische Festsetzungen	13
2.2.1 Verkehrsflächen	13
2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung	13
2.2.3 Flächen für Versorgungsanlagen	14
2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	14
2.4 Grünfestsetzungen	15
2.5 Nachrichtliche Übernahmen	15
2.6 Hinweise	15
2.7 Flächenbilanz	16
3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	17
3.1 Erschließung.....	17
3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung.....	17
3.3 Baugrund	17
3.4 Ausgleichsmaßnahmen	17
 Anhang – Plan der Ausgleichsfläche	 19

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze, Satzungen und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. 2009 S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 18 LVO v. 16.01.2019, GVObI. S. 30)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG Schleswig-Holstein) Vom 24. Februar 2010, GVObI. Schl.-H. S. 301, letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 2 geändert (LVO v. 27.03.2019, GVObI. S. 85)
- Regionalplan für den Planungsraum III, Technologie-Region K.E.R.N. (Fortbeschreibung 2000), v. 20.12.2000 (Amtsbl. Schl.-H. 2001, S.49)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), GI.Nr. 2301.7, Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 719, Bekanntmachung des Innenministeriums - Landesplanungsbehörde - vom 13. Juli 2010 - IV 52 - 502.17, am 04. Okt. 2010 in Kraft getreten; wird aktuell fortgeschrieben
- Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration, - Landesplanungsbehörde -, vom 27. November 2018 - IV 60 - 502.01; geändert durch Verwaltungsvorschrift v. 07.02.19 (Amtsbl. Schl.-H. 2019 Nr. 9, S. 298)
- Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung - ÖkokontoVO Vom 28. März 2017, GVObI. 2017, 223, 791-10-21
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, GI.Nr. 2130.98 Fundstelle: Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz; Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04

1.2 Anlass und Ziele

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bendorf hat am 01.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 beschlossen.

Anlass / Planungserfordernis

Da in Bendorf vermehrt Grundstücke für Einfamilienhäuser nachgefragt werden, hat sich die Gemeinde entschlossen, im Ortsteil Bendorf südlich der Ole Dörpstraat eine Fläche von ca. 1 ha zu Wohnbauland zu entwickeln. Die Fläche wird im Landschaftsplan (2003) und im Vorentwurf des FNP (Stand 2016) bereits als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt.

Im Rahmen der Erstellung des FNP Vorentwurfs 2015/16 wurde im Siedlungsgebiet der Gemeinde Bendorf geprüft, in welchem Umfang Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Es hat sich gezeigt, dass von den damals ermittelten 13 Baulücken bzw. Nachverdichtungsflächen nur ein geringer Teil zur Verfügung steht. So gibt es im B-Plan Nr. 1 „Gartenstraße“ nur noch 2 freie Grundstücke, da die Flächen der weiteren 3 freien Grundstücke auf längere Sicht nicht veräußerbar sind. Von den restlichen ermittelten Flächen wurde ein Grundstück im Ortsteil Oersdorf bebaut. Die anderen Grundstücke stehen nach aktueller Recherche / Nachfrage nicht zur Verfügung bzw. sind z. B. wegen des feuchten Bodens kaum zu erschließen.

1.3. Verfahren/ planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Entwicklung zum Wohngebiet notwendig.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren für Bauleitpläne gem. § 13b BauGB zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die Fläche grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an,
- sie soll ausschließlich zu Wohnbauzwecken entwickelt werden und
- die max. überbaubare Grundfläche liegt unter 10.000 m².

Des weiteren sind die Bedingungen des §13a (1) Satz 4 ff. erfüllt:

- das Vorhaben fällt nicht in den Katalog der UVP-pflichtigen Vorhaben lt. Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773), zu beachten sind und
- es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

1.4 Bestandssituation

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet schließt unmittelbar an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der Gemeinde an. Der nördliche Teil der Ole Dörpstraat ist mit Wohngebäuden und zwei Gewerbebetrieben (Dachdecker, Betonsanierung) bebaut.

Südlich der Straße liegen bis zur westlichen Grenze des Plangebietes vorwiegend Wohngrundstücke; im Osten grenzt ebenfalls ein Wohngrundstück an, so dass hier eine – wenn auch große – Lücke geschlossen wird.

Direkt an der Ole Dörpstraat befindet sich ein Knick, der im Rahmen der Planung zur südlichen Grenze des Plangebietes verschoben werden soll. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt.

1.5 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB handelt, gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13bi.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird. Von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

Allerdings sind auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die Verbotstatbestände nach den §§ 30 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen, da das Biotop- und Artenschutzrecht als zwingendes Recht im Bauleitplanverfahren nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt. Zwar beziehen sich die Verbotstatbestände auf die Realisierung konkreter Vorhaben; trotzdem ist bei Bebauungsplänen zu überprüfen, ob für die vorbereiteten, konkrete Bauvorhaben eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung nach Naturschutzrecht realisiert werden kann (s. Kap. 1.6.5 und Fachbeitrag).

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.6.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)

Gemäß des LEP 2010 liegt die Gemeinde Bendorf im ländlichen Raum und nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr.

Grundsätzlich können in allen Gemeinden entsprechend des Bedarfs und der örtlichen Voraussetzungen (z. B. Lage, Infrastrukturausstattung) neue Wohnungen gebaut werden. Dabei ist das landesplanerische Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu beachten.

Der LEP 2010 gibt bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne den Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung vor. Demnach kann Bendorf als Gemeinde im ländlichen Raum im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent bauen. Gemäß des Runderlasses des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 (Amtsbl. Schl.-H. 2018 S. 1181) kann für Gemeinden, die nicht Schwerpunkt für den Wohnungsbau sind, als neuer Stichtag der 31.12.2017 herangezogen werden.

Der Wohnungsbestand in Bendorf betrug Ende 2009 196 Wohneinheiten (WE) zum, Stichtag Ende 2017 waren es 213 WE¹. Das entspricht laut LEP 2010 einem Entwicklungsrahmen von ca. 20 neuen WE im Zeithorizont bis 2030.

Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

Die Gemeinde Bendorf wird im Regionalplan dem strukturschwachen ländlichen Raum zugeordnet. „Aufgrund unzureichender Entwicklungsimpulse von außen sollen hier die Bemühungen um eine nachhaltige Regionalentwicklung und die Nutzung endogener Entwicklungspotenziale verstärkt werden.“ (Ziffer 4.4.)

¹ Quelle: www.regionalstatistik.de

Die Gemeinde gehört als Bestandteil der Heide-Itzehoer-Geest zu den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Gemeinde Bendorf hatte gemäß Regionalplan Ende 1999 insgesamt 492 Einwohner bei 188 Wohneinheiten. Mit Stand vom 30.06.2018 hat Bendorf 442 Einwohner².

Die Bundesautobahn A23 verläuft teilweise durch das Gemeindegebiet. Sie ist die wichtigste Verbindung zwischen Hamburg und der Nordseeküste und wird v. a. im Sommer entsprechend stark frequentiert. Die Landesstraße L 131, die die Gemeinde durchquert, dient als Zubringer zur Autobahn (Anschluss Hanerau-Hademarschen).

1.6.2 Flächennutzungsplan

Im Vorentwurf zu FNP (Stand 2016) wurden 22 zusätzlich mögliche WE durch Nachverdichtung und Aktivierung von Erweiterungsflächen ermittelt, was den Rahmen der Landesplanung etwas überschritt. Diese geringfügige Überschreitung wurde seitens der Landesplanung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mitgetragen (Stellungnahme zum Vorentwurf vom 05.10.2016).

Im Bereich des B-Plans Nr. 3 stellt der Vorentwurf des FNP eine gemischte Baufläche dar. Es wurde davon ausgegangen, dass sich dort keine reine Wohnnutzung entwickelt, sondern eine dorftypische Mischung von verträglichem Gewerbe und Wohnen. Von diesem Standpunkt ist die Gemeinde nun abgerückt und wird die Fläche im B-Plan als allgemeines Wohngebiet festsetzen.

Das Verfahren zur Aufstellung des FNP ruht zur Zeit wegen des laufenden Verfahrens zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP SH). Die Darstellung muss dann bei der zeitnahen Fortführung des Verfahrens geändert werden in Wohnbaufläche.

1.6.3 Landwirtschaft

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Gemäß des § 1a (2) BauGB sollen landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang für eine Bauleitplanung genutzt werden. Gemäß § 15 (3) BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen außerdem auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Besonders für die Landwirtschaft geeignete Flächen sind nur im notwendigen Umfang zu nutzen.

Die landwirtschaftlichen Flächen des zukünftigen Wohnstandorts grenzen von zwei Seiten an das Siedlungsgebiet. Sie stellen aufgrund der Lage eine städtebaulich günstige Arrondierungsfläche dar. Somit ist abzuwägen, welche Nutzung hier Vorrang haben soll.

Die Fläche des Plangebiets ist zwar für die Landwirtschaft geeignet, aber

- die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Braunerde ist nur mäßig hoch und neigt auf den Mergelstandorten zur Verschlämmung,
- aufgrund der Siedlungsnähe ist nicht jede Nutzungsform (z. B. mit Geruchsimmissionen verbundene Ackernutzung) ohne Konflikte,
- die Fläche ist nur ein untergeordneter Teil einer großen Ackerfläche und stellt keinen unverzichtbaren Teil der Bewirtschaftungsflächen des Betriebs dar.

1.6.4 Naturschutz / Umweltaspekte

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) oder anderen Rechtsvorschriften. Es sind weiterhin keine Flächen des übergeordneten Biotopverbunds gem. der §§ 20 und 21 BNatSchG (2010) im Plangebiet vorhanden. Im Plangebiet

² Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein: „Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein - 2. Quartal 2018“, Ergebnisse der Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011; Nov. 2018

befindet sich entlang der Ole Dörpstraat ein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 geschützter Knick.

Der **Landschaftsplan** für die Gemeinde Bendorf ist im Jahre 2003 fertiggestellt worden. Der Plan wurde von der Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde festgestellt und ist damit behördenverbindlich.

Im Landschaftsplan ist die Fläche des Plangebietes als „Fläche für den Siedlungsbau“ dargestellt. An dieser Stelle bestehen keine landschaftsplanerischen Bedenken.

Umweltprüfung und ein separater Umweltbericht entfallen bei einem Bebauungsplan nach § 13 b BauGB. Dennoch sind negative umweltbezogene Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insgesamt zu vermeiden. Daher müssen auch im beschleunigten Verfahren für Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §1 (6) Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB dargestellt und berücksichtigt werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Belange aus § 1 (6) Nr. 7 Buchst. a–j BauGB benannt und im Hinblick auf den B-Plan Nr. 3 konkretisiert und geprüft.

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Bereits im Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde die Fläche als potenzielles Siedlungsgebiet bewertet. Sie ist sowohl durch ihre Lage und intensive Nutzung keine bedeutsame Fläche für den Natur- und Landschaftsschutz.

Es kommt durch den Bebauungsplan Nr. 3 zur Versiegelung von Boden auf überwiegend anthropogen vorgeprägten Flächen und zur Einschränkung der Grundwasserneubildung. Lebensraum für Tiere der Agrarlandschaft und Standort für Pflanzen geht verloren. Da die biologische Vielfalt auf den Ackerflächen sehr gering ist, wird diese bei Umwandlung in Bau- und Gartenland nicht eingeschränkt.

Von einiger Bedeutung für Tiere, Pflanzen sowie die Landschaft ist der vorhandene Knick entlang der Straße. Durch die Versetzung und teilweise Bepflanzung sowie eine gleichwertige Neuanlage kann hier ein Ausgleich erfolgen.

Eine Belastung für Luft und Klima wird jedoch nur während der Bauphase kurzfristig eintreten. Langfristig wird sich das Mikroklima durch erhöhte Wärmespeicherung und -abstrahlung der Baukörper und versiegelten Flächen verändern.

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

In ca. 1.500 m Entfernung südwestlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Iselbek mit Lindhorster Teich“ (Code-Nr: DE-1922-391).

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von ca. 117 ha und umfasst den Lauf der Mühlenau, der Osterfahrbek und der Iselbek, einschließlich des zugehörigen Talraumes sowie den Lindhorster Stauteich. Während der Lindhorster Teich ganz in der Gemeinde Bendorf liegt, gehört der Talraum der Fließgewässer teils zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und teils zum Kreis Steinburg. In der Gemeinde Bendorf umfasst das FFH-Gebiet eine Fläche von ca. 94 ha, die restlichen Flächen, ca. 23 ha, gehören zum Kreis Steinburg.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der geringen Größe des neuen Wohngebietes ist keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu erwarten. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck werden nicht eingeschränkt.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamtImmissionen

Die Ole Dörpstraat ist eine wenig befahrene Anliegerstraße, von der straßenseitig keine nennenswerten Immissionen zu erwarten sind.

In der Umgebung sind neben Wohngebäuden zwei Gewerbebetriebe (Dachdecker und Betonsanierung) vorhanden, die als nicht störend eingestuft werden, da vor Ort hauptsächlich Lagernutzung stattfindet. Kunden- und sonstige Verkehre durch Ab- und Anfahrt finden nur unter der Woche zu den üblichen Arbeits- und Geschäftszeiten statt.

Dorftypische Immissionen aus der Landwirtschaft sind, wie im gesamten Gemeindegebiet, nicht gänzlich auszuschließen aber nur in sehr kurzen Zeiträumen wirksam.

Insgesamt ist aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Prägung seiner Umgebung nicht von störenden oder schädlichen Immissionen auszugehen. Von den geplanten Nutzungen im Plangebiet gehen ebenfalls keine gefährdenden oder störenden Emissionen aus.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter von Bedeutung sind im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Auf sonstige Sachgüter, wie Nachbargebäude u. ä., hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen, da ausschließlich Wohngebäude bzw. das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungen festgesetzt werden.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Ausnahme der Bauphase ist nicht mit vermehrten Lärmemissionen, Staub o.ä. zu rechnen. Die Emission von Lärm und Abgasen durch private Pkw der neuen Bewohner werden nur im geringen Maße zunehmen.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Rendsburg-Eckernförde geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH (AWR) sichergestellt.

Die Gemeinde Bendorf besitzt seit 1992 eine zentrale Ortsentwässerung. Die Kläranlage hat eine Kapazität von 550 Einwohnergleichwerten. Laut dem Statistikamt Nord hatte Bendorf Ende 2018 434 Einwohner³. Damit bleibt der Gemeinde ein ausreichender Spielraum hinsichtlich des neuen Wohngebietes. Zuständig für die Klärung und geordnete Entsorgung des Schmutzwassers ist die Gemeinde Bendorf. Das geklärte Abwasser wird in die Vorflut geleitet.

Das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen der Grundstücke muss in den Mischwasserkanal der Straße Ole Dörpstraat eingeleitet werden.

Die Zuständigkeit für das anfallende Oberflächenwasser liegt bei der Gemeinde. Der Wasser- und Bodenverband (WBV) Iselbek ist für die Unterhaltung der Verbandsgewässer zuständig. Die Satzung des WBV ist zu beachten.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Energieerzeugung kann, unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans, durch Photovoltaik auf Dachflächen oder Nebenanlagen erfolgen.

³ <http://region.statistik-nord.de/>

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im Landschaftsplan der Gemeinde Bendorf ist die Fläche als „Fläche für den Siedlungsbau“ dargestellt. Sie dient somit mittel- bis langfristig der Arrondierung des Siedlungsgebiets.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) oder Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Eine Nebenverbundachse des Biotopverbundes (§21BNatSchG) verläuft nordwestlich des Plangebietes in der Niederung entlang des Bendorfer Bachs in ca. 500 m Entfernung.

Besondere Pläne zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht existieren für die Fläche des Plangebiets oder seine direkte Umgebung nicht.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor; Immissionsgrenzwerte sind aktuell nicht festgelegt.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Mögliche Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind derzeit nicht bekannt.

j) unbeschadet des §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet geht vom Plangebiet selbst keine Gefährdung aus.

Im Vorfeld der Planung wurde überprüft, ob Störfallbetriebe, die unter das BImSchG fallen, in der Nähe des Bebauungsplan Nr. 3 liegen. Grundlage für den Abstandsradius um das Plangebiet liefert der Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Kommission für Anlagensicherheit, KAS-18). Innerhalb der Abstandsklasse IV, zuzüglich der halben Breite des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gezeichnet (1.500 m + 100 m) liegen keine Störfallbetriebe. Die Biogasanlage am Scharfenstein liegt in 2.100 m Entfernung. Dieser Abstand erscheint unbedenklich.

1.6.5 Arten- und Biotopschutz

Im Hinblick auf die speziellen Belange des Artenschutzes gemäß der §§ 44 und 45 BNatSchG wird nach Begehungen / Kartierungen im Plangebiet und seiner Umgebung (03. April und 04. Juni 2019) eine Bewertung und Prognose bzgl. der besonders und streng geschützten Arten vorgenommen.

Im Plangebiet sind an geschützten Arten vorhanden:

Die Weinbergschnecke

nach Bundesartenschutzverordnung und FFH-Richtlinie (Anhang V) geschützt.

Es sind ansonsten keine dauerhaften Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der besonders und streng geschützten Tierarten entdeckt worden. Die vorhandenen Strukturen auf dem Knick ermöglichen allerdings Lebensräume für verschiedene Insektenarten, wie Hummeln und einige europäische Vogelarten (besonders geschützt).

Der Ackerstandort ist nicht sehr artenreich und bietet somit auch Insekten kaum geeigneten Lebensraum. Die Struktur des Ackers ist sehr einheitlich. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Zu den aufgezählten Defiziten hinsichtlich der Eignung als Habitat geschützter Tiere und Pflanzen kommt außerdem, dass in der Umgebung zahlreiche besser geeignete Biotop- als Ausweichhabitate vorhanden sind.

Insgesamt kommt die Bewertung der Fläche somit zu dem Ergebnis, dass

1. eine besonders geschützte Art nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG durch die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 3 in Bendorf betroffen ist;
2. Bei der Umsetzung des Knicks sollten die vorhandenen oder potenziellen Arten berücksichtigt werden.

2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Baugebietsfläche des wird in allen Bereichen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Geplant sind maximal 10 Grundstücke.

Das allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen, einzelnen freiberuflichen Tätigkeiten und ggf. der wohnungsnahen Versorgung dienen. Dies erscheint aufgrund der Funktion und Lage des Wohngebiets in der Gemeinde Bendorf sinnvoll.

Um sicherzustellen, dass das Wohngebiet den ihm zugedachten Charakter entwickelt, werden die meist verkehrsintensiven Ausnahmen ausgeschlossen. Bei der geringen Größe des Baugebiets sind keine Möglichkeiten für solche Nutzungen gegeben.

Anlagen für sportliche Zwecke führen in Wohngebieten oft zu Beeinträchtigungen. Daher werden diese Anlagen auf die Ausnahmezulässigkeit beschränkt.

„1. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO):

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Anlagen für sportliche Zwecke nach §4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig. "

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nachfrage werden im allgemeinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf einen dorftypischen Wert von 0,25 festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Um unangepasste hohe Gebäude zu vermeiden, wird der Ausbau eines oberirdischen Staffel- oder Dachgeschosses über den zwei Vollgeschossen gemäß Landesbauordnung (§ 2 (7) LBO S-H) ausgeschlossen. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht die Errichtung verschiedener gängiger Gebäudetypen, wie Sattel- und Krüppelwalmdächer, eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach bzw. Staffelgeschoss aber auch hohe Kniestöcke bei flacher Dachneigung.

„2. Maß der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2 LBO SH)

Ein Ausbau des Geschosses über dem zweiten oberirdischen Vollgeschoss gemäß LBO Schleswig-Holstein ist nicht zulässig."

2.1.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

Im Baugebiet wird eine abweichende Bauweise mit Einschränkung der Gebäudelänge festgesetzt, um verschiedene Formen des Wohnens aber auch von nicht störenden Betrieben zu ermöglichen. Es wird eine maximale Gebäudelänge festgesetzt, um die Größe der Baukörper auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

„3. abweichende Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO):

Die Frontlänge der Hauptgebäude darf im allgemeinen Wohngebiet bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 22 m nicht überschreiten.“

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Bereichen durch grundstücksübergreifende Baufenster definiert. Es besteht keine Präferenz für die Lage der Gebäude, so dass Spielraum für individuelle Wünsche gelassen wird.

Zwischen den Hauptgebäuden auf den Grundstücken sind die entsprechend der Landesbauordnung S-H (LBO SH vom 22. Januar 2009) festgelegten Abstände einzuhalten.

Um im Baugebiet gleichmäßige Gebäudehöhen zu erreichen, wird im allgemeinen Wohngebiet eine maximale Firsthöhe bestimmt.

„4. Gebäudehöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO):

4.1 Bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet dürfen 10 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen befahrbaren Verkehrsfläche.“

Da bei entsprechend ungünstigen Witterungsbedingungen Schichtenwasser bis 0,5 m unter GOK anstehen kann, sind die Hauptgebäude gemäß der Empfehlung des Baugrundgutachtens der Fa. Geo-Rohwedder GmbH mit einem Sockel von mindestens 0,3 m zu errichten. Um einen gewissen Spielraum zu lassen und gleichzeitig zu große Höhenunterschiede bei den Gebäuden zu vermeiden, wird auch eine maximale Sockelhöhe festgesetzt.

„4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Hauptgebäude mit Sockel zu errichten. Die Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) muss zwischen 0,3m und 0,5m betragen. Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen befahrbaren Verkehrsfläche.“

2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze in einer Anzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit (lt. VwVO zu § 55 LBO S-H) sind nach Bauordnungsrecht auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der nutzbaren Grundfläche mit Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO 1990 wird nicht eingeschränkt oder erweitert und entspricht damit 50% der laut GRZ zulässigen Grundfläche.

2.2 Technische Festsetzungen

2.2.1 Verkehrsflächen

Die neuen Grundstücke werden direkt über die Ole Dörpstraat (öffentliche Verkehrsfläche) erschlossen. Der vorhandene Graben wird beseitigt, der Knick wird zur Südgrenze des Plangebietes verschoben.

2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung

Laut Bodengutachten kann das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Grundstücksflächen vor Ort nicht sicher versickert werden. Im Zuge der Knickbeseitigung wird auch der Graben südlich der Ole Dörpstraat vollständig beseitigt. Daher ist

es notwendig, das zukünftig anfallende Wasser in den vorhandenen Mischwasserkanal der Straße Ole Dörpstraat einzuleiten. Die Mischwasserkanalisation wird entsprechend an die zusätzliche Wassermenge angepasst, so dass eine geordnete Ableitung gewährleistet wird.

Der Bebauungsplan trifft hierfür keine Festsetzungen.

2.2.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen (Strom, Telekom, Anbieter von Breitbandverbindungen u. ä.) liegen bereits in der Ole Dörpstraat an.

Eine zentrale Wasserversorgung gibt es in Bendorf seit 1998/99. Zuständig ist der Wasserverband „Unteres Störgebiet“.

2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Wohngebietes erfolgen auf der Grundlage des §9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H.

Es soll den zukünftigen Grundstücksbesitzern im neuen Wohngebiet gestalterische Freiheit zugebilligt werden. Da sich das Wohngebiet aber auch in die dörfliche Umgebung einfügen soll, erscheint ein gewisses Maß an gestalterischen Vorgaben nötig. Dadurch sollen keine zu großen Diskrepanzen zwischen Bestand und neuer Bebauung auftreten.

Die **Fassadengestaltung** beeinflusst in großem Maß die Erscheinungsform einer Siedlung. Durch ortsuntypische Materialien oder grelle Farben kann das Ortsbild erheblich verunstaltet werden. Daher erfolgt hier die Beschränkung der zu verwendenden Farben. Außerdem wird bei der Gestaltung von Holzfassaden sowie der Verwendung von Metall in der Fassade eine Beschränkung des Umfangs festgesetzt.

Im Interesse eines möglichst harmonischen Erscheinungsbildes wird durch textliche Festsetzung Folgendes festgelegt:

„5. Fassaden sind ausschließlich in rotem, rotbraunem und rotbuntem sowie gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz zulässig. Fassadenelemente aus Holz und Metall sind nur in den Giebeln zulässig.“

Das Gebiet soll sich in die dörfliche Umgebung integrieren. In Anpassung an die umgebende Bebauung werden daher Festsetzungen zu Dachform, Art und Farbe der Dacheindeckung und zur Dachneigung getroffen.

„6 . Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen, dunkelgrünen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.“

Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude darf 20 Grad nicht überschreiten.“

Neben den Festsetzungen für die Gebäude bestimmen auch Einfriedungen zur Straßenfront den Eindruck eines Baugebiets. Daher werden hier Regelungen zu Höhe und Material getroffen.

„7. Einfriedungen zur Straßenfront sind bis max. 1,2 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,8 m, zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Bei geschlossenen oder engmaschigen Zäunen

ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen. Unzulässig sind Einfriedungen in Tafelbauweise aus Holz, Faserzement und Aluminiumblechen."

2.4 Grünfestsetzungen

Zur Erschließung der neuen Wohngrundstücke muss der Knick entlang der Ole Dörpstraat nach Süden versetzt werden. Zur Pflege des Knicks wird ein 5 m breiter Saum- und Pflegestreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sowohl der versetzte Knick als auch die Grünfläche bleiben im Besitz der Gemeinde.

„8. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Gras-Kräuter-Mischung einzusäen."

„9. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Der bestehende Knick entlang der Ole Dörpstraat ist auf die Maßnahmenfläche "Knick" (MK) fachgerecht zu versetzen. Auf dem versetzten Knick ist alle 30m ein Überhälter in der Qualität Hochstamm, 3x v., StU 12-14 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten."

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Stieleiche, die aufgrund ihrer Größe ortsbildprägend ist. Gemäß §9 (1) Nr. 25b BauGB wird daher festgesetzt, dass der Baum zu erhalten ist.

Die Vorgartenbereiche sind wichtig für das Erscheinungsbild des Ortes und sollen entsprechend angepasst an die dörfliche Umgebung gestaltet werden. Sogenannte „Schottergärten“, d. h. großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, die wenig bis gar nicht wasserdurchlässig sind und meist nur geringfügig bepflanzt werden, sollen nicht zulässig sein.

„10. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB i. V. m. §8 (1) LBO SH)

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch, wasserdurchlässig anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung soll ziegärtnerisch erfolgen und in angemessenem Umfang Bäume und Sträucher enthalten.

Nicht zulässig sind alle Formen großflächiger mineralischer Abdeckung der Vorgartenflächen. Dazu zählen auch lose Stein- /Materialschüttungen, die für eine vollflächige Überdeckung sorgen.

Ausgenommen davon sind die Zufahrten zu Stellplatz/Carport/Garage sowie die Zuwegungen zu den Hauptgebäuden."

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

wird ggf. ergänzt

2.6 Hinweise

I. Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)) ver-

wiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

II. Gemäß § 15 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG S-H, 2015) gilt:

„(1) 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.“

III. Die Kompensation für Eingriffe in den geschützten Biotop "Knick" erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche (Flurstück 3/2 der Flur 10, Gemarkung Bendorf) in dem erforderlichen Umfang laut noch zu beantragender Ausnahmegenehmigung.

2.7 Flächenbilanz

Gesamt (Geltungsbereich)	10. 869 m²
Allgemeines Wohngebiet	7.447 m ²
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	1.250 m ²
Grünfläche	1.345 m ²
Fläche für Maßnahmen	827 m ²

3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Erschließung

Die neuen Wohngrundstücke werden direkt über die Ole Dörpstraat erschlossen. Die erforderlichen Leitungen für Regen- und Schmutzwasser (Mischwasserkanal) sowie die Leitungen der Versorgungsträger sind bereits vorhanden. Es werden noch die Hausanschlussschächte und deren Anbindung hergestellt. Die Mischwasserkanalisation wird im Rahmen der Erschließungsplanung an die zusätzliche Wassermenge angepasst, so dass eine geordnete Ableitung gewährleistet ist.

3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung oder Verfahren zur Grenzregelung nach den §§ 45 ff. und §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Alle geplanten Flächen befinden sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Eigentum der Gemeinde Bendorf.

3.3 Baugrund

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um eine podsolierte Braunerde aus Geschiebedecksand über Geschiebesand. Das sind Böden aus Ablagerungen des Glazials und Periglazials mit Lehmsand über Sand.

Der Grundwasserspiegel ist tiefer als 2,0 m unter Flur.

Tragfähige Böden sind laut Gutachten der Fa. Geo-Rohwedder nach dem Abtrag von 50 – 60 cm humosen Oberbodens anstehend. Dies ist durch Baugrubenabnahmen im Zuge der Realisierung zu bestätigen. Schichtenwasser wurde bis 1,0 m unter Oberfläche festgestellt. Bei entsprechend ungünstigen Witterungsbedingungen kann Schichtenwasser bis zur GOK anstehen.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Umsetzung des bestehenden Knicks muss ein Konzept für den Knickausgleich sowie eine Ausnahmegenehmigung vorliegen. Diese Genehmigung wird zeitnah durch Amt Mittelholstein und Gemeinde beantragt. Die Gemeinde Bendorf verfügt über Ausgleichsflächen, auf denen ein neuer Knick angelegt werden kann (Flurstück 3/2 der Flur 10, Gemarkung Bendorf, siehe Anhang).

Weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht erforderlich.

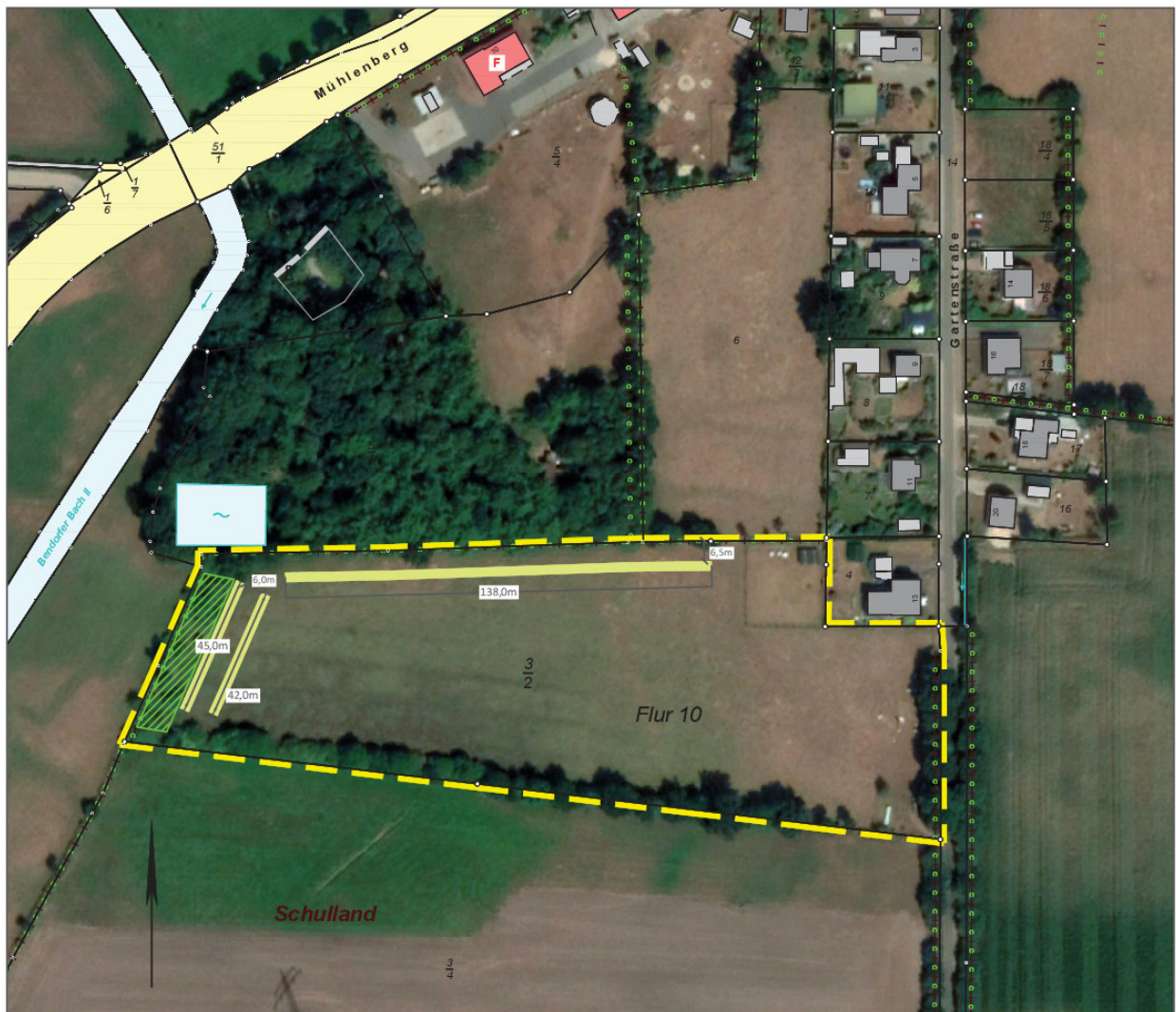
Gemeinde Bendorf
Der Bürgermeister

.....
Ort, Datum



Siegel

.....
Unterschrift

Anhang – Plan der Ausgleichsfläche




Legende

-  Neuanlage von Knicks (3 m breit)
(Schutzgut Arten u. Biotope - Lebensraum)
-  Bestand Streuobstwiese
-  Grenze Ausgleichsfläche

Auflagen:

- Pflege der Knicks / Redder gemäß der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Stand: Jan. 2017)

Gemeinde Bendorf Bebauungsplan Nr. 3


BORNHOLDT
 Ingenieure GmbH
 25767 Albersdorf
 Klaus-Groth-Weg 28
 Tel.: 04835 / 9706 - 0
 Fax: 04835 / 9706 - 32
 info@bornholdt-gmbh.de
 www.bornholdt-gmbh.de

Ausgleichsfläche mit Maßnahmen

Maßstab im Original: 1 : 2.000
 Datum: 04.09.2019