



Begründung und Umweltbericht

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Probsteierhagen, Kreis Plön
Für das Gebiet östlich des Wulfsdorfer Weges, südlich der Straße Kellerrehm und
nördlich der Straße Seeblick.

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

BIOPLAN Biologie & Planung - Dr. Marion Schumann (Dipl.-Ing.)
Mühlenberg 62 - 24211 Preetz - Fon 04342-81303 – Fax 04342-80920 - bioplan.schumann@t-online.de

Stand: 12.06.2014, 24.07.2014

Redaktionell ergänzt gemäß Beschluss durch die GV am 18.11.2014 (Änderung in rot gekennzeichnet)

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) -
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

BEGRÜNDUNG

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	4
1.2	Stand des Verfahrens	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung	4
1.4	Anlass der Planung.....	5
1.5	Ziele und Inhalte der Planung	5
1.6	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
1.6.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010).....	6
1.6.2	Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)	7
1.6.3	Flächennutzungsplan	7
2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12.....	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	8
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen	8
2.2.2	Grundflächenzahl (GRZ).....	9
2.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	9
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	9
2.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr.....	11
2.4.1	Sichtdreiecke.....	11
2.4.2	Erschließung, fließender Verkehr	11
2.4.3	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	11
2.4.4	Mit Rechten zu belastende Flächen	12
2.5	Immissionen	12
2.5.1	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen	12
2.6	Grünordnung.....	13
2.6.1	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
2.6.2	Anpflanzungsgebote.....	13
2.7	Ver- und Entsorgung	14
2.7.1	Wasserversorgung.....	14
2.7.2	Schmutzwasserentsorgung	14
2.7.3	Oberflächenwasserbeseitigung	14
2.7.4	Löschwasserversorgung.....	14
2.7.5	Energieversorgung	15
2.7.6	Fernmeldeversorgung	15
2.7.7	Müllentsorgung	15
2.8	Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel	15
2.9	Nachrichtliche Übernahmen.....	15
2.9.1	Denkmalschutz.....	15
2.10	Bodenordnende Maßnahmen.....	16
2.11	Kosten.....	16

3	AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG	16
4	ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG	16

UMWELTBERICHT (gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a BauGB)

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Probsteierhagen hat in ihrer Sitzung am 13.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet „östlich des Wulfsdorfer Weges, südlich der Straße Kellerrehm und nördlich der Straße Seeblick“ (Gemarkung Wulfsdorf, Flur 1, Flurstück 4/54) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.08.2013 im Probsteier Herold öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Gem. §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2). Mit dieser Arbeit wurde das Büro BIOPLAN Biologie & Planung - Frau Dr. Marion Schumann (Dipl.-Ing.), Mühlenberg 62 in 24211 Preetz beauftragt.

1.2 Stand des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird als Regelverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB hat am 24.09.2013 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung der Gemeinde Probsteierhagen stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der wichtigsten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB wurde vom 12.02.2014 bis 14.03.2014 durchgeführt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Probsteierhagen liegt im Kreis Plön in Schleswig-Holstein und gehört kommunalpolitisch zum Amt Probstei. Das Gemeindegebiet ist räumlich zwischen der Landeshauptstadt Kiel und der Gemeinde Schönberg gelegen. Probsteierhagen besteht aus den Ortschaften Bokholt, Muxall, Röbsdorf, Schrevendorf, Trensahl und Wulfsdorf. Die Gemeinde zählt ca. 2.020 Einwohner.

Die Landesstraße L 50, die das Kieler Ostufer sowie die Gemeinden Schönkirchen und Schönberg verbindet, verläuft durch das Gemeindegebiet von Probsteierhagen. Dadurch ist

die Kommune über eine Distanz von rund 15 km mit der Landeshauptstadt verbunden. Die Gemeinde Schönberg mit der Amtsverwaltung der Probstei befindet sich ca. 7 km von Probsteierhagen entfernt.

Landschaftlich ist Probsteierhagen inmitten der naturräumlich geprägten und relativ dünn besiedelten Landschaft der Probstei gelegen und grenzt mit dem östlichen Teil des Gemeindegebietes an den Passader See. Zu den gemeindlichen Flächen gehören neben vielen landwirtschaftlich genutzten Flächen auch größere zusammenhängende Waldgebiete.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 und der 13. Änderung des F-Planes befindet sich östlich des Ortskerns von Probsteierhagen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,6 ha und die Fläche unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Fläche ist als Arrondierung der angrenzenden Siedlungsstrukturen im Norden und Westen zu verstehen. Im Osten und teilweise im Süden wird das Planungsgebiet durch Flächen für die Landwirtschaft begrenzt.

Die Erschließung erfolgt über den Wulfsdorfer Weg (K 31). Eine Grundschule und die Dörfergemeinschaftsschule sind nur wenige hundert Meter entfernt und fußläufig zu erreichen, wodurch das Wohngebiet für Familien mit Kindern von besonderem Interesse ist.

1.4 Anlass der Planung

Die Gemeinde Probsteierhagen ist durch ihre optimale Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Kiel ein attraktiver Wohnstandort. Die Nähe des Plangebietes zu verschiedenen Schulen und einem Sportzentrum macht die Wohnbaufläche besonders für Familien mit Kindern attraktiv. Aus diesem Grund ist ein Erschließungsträger an die Gemeinde mit der Anfrage herangetreten, das betroffene Gebiet als Wohngebiet zu entwickeln.

Die Planung sieht vor, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen, das direkt an bestehende Siedlungsstrukturen der Gemeinde Probsteierhagen anschließt und eine Arrondierung der Bebauung längs des „Wulfsdorfer Weges“ darstellt. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen geht die Gemeinde auf die Wohnungsnachfrage ein. Außerdem steht im Gemeindegebiet derzeit keine entsprechende vorhandene Wohnbaufläche mehr zur Verfügung.

1.5 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der Planung ist, die unbebaute Freifläche östlich des „Wulfsdorfer Weges“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 4 BauNVO) mit Einfamilienhäusern zu entwickeln. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sollen 21 Einzel- und / oder Doppelhäuser [E/D] entstehen.

Hauptmerkmal des Baukonzeptes ist eine Ringerschließung ohne Stichwege. Ein reduzierter Straßenquerschnitt unterstützt die Funktionen der Mischverkehrsfläche; der Verkehr wird verlangsamt und die gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer wird gefördert.

Die Fläche des zukünftigen Wohngebietes ist durch die Ringerschließung klar gegliedert. Die kleinteilige Bebauung orientiert sich an der Wohnbebauung an den Straßen Kellerrehm und

Seeblick. Sie entspricht dem dörflichen Charakter der Gemeinde Probsteierhagen und schafft so eine dem Siedlungsbild angepasste wohnbauliche Entwicklung.

1.6 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

1.6.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthält für die Gemeinde Probsteierhagen die folgenden Darstellungen:

- Die Gemeinde liegt innerhalb des Ordnungsraumes und innerhalb des 10 km Umkreises um das Oberzentrum Kiel.
- Die Ortslage Probsteierhagen liegt auf der Siedlungsachse Kiel – Schönberg.
- Die Bahnlinie Kiel – Schönberg quert das Gemeindegebiet, dargestellt als „Trassensicherung“ oder „Trasse außer Betrieb“.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind hierzu folgende Ausführungen zu entnehmen:

In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Die Siedlungsentwicklung ist durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders zu ordnen und zu strukturieren. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte zu konzentrieren (LEP Kap. 1.3 Ziffer 3G, Z).

Die Abgrenzung der Siedlungsachsen soll sich an folgenden Kriterien orientieren:

- *Den Siedlungsachsen sollen größeren baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten zugeordnet sein;*
- *sie sollen über Flächenpotenziale für eine weitere Siedlungsentwicklung verfügen;*
- *die Ergebnisse abgestimmter Stadt-Umland-Planungen sollen berücksichtigt werden;*
- *die ökologische und landschaftliche Verträglichkeit für eine weitere Siedlungsentwicklung soll gewährleistet sein;*
- *zusammenhängende landschaftliche Freiräume sollen erhalten werden und vernetzt bleiben (LEP Kap. 2.4.1 Ziffer 2G).*

Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. Die bauliche Entwicklung darf nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachsen hinausgehen (LEP Kap. 2.4.1 Ziffer 3Z).

Bewertung:

Das Vorhaben erfüllt die Kriterien des LEP.

1.6.2 Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Er befindet sich derzeit in Überarbeitung. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Ortslage Probsteierhagen liegt auf der Siedlungsachse Schönkirchen – Schönberg.
- Die Gemeinde liegt innerhalb des 10 km Umkreises um das Oberzentrum Kiel.
- Die Bahnlinie Kiel – Schönberg quert das Gemeindegebiet.
- Der Bereich unmittelbar südlich der Ortslage Probsteierhagen und das Tal der Hagener Au nördlich der Ortslage sind als regionaler Grünzug dargestellt.
- Abweichend vom LEP ist das Gemeindegebiet nicht als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

Bewertung:

Es treten keine relevanten Abweichungen zum LEP auf.

1.6.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Probsteierhagen aus dem Jahr 1975 ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 12 im westlichen Teil als Potentialfläche Wohngebiet, im östlichen Teil als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Allerdings ist das Gebiet mittlerweile nicht mehr in der Landschaftsschutzgebietsverordnung enthalten.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde parallel das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gestartet. Die Verfahren wurden jedoch nach dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB getrennt weitergeführt.

Die 13. Änderung stellt entsprechend der Planung des Bebauungsplanes Nr. 12 die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dar.

2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Probsteierhagen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Nutzung ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Probsteierhagen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässige Nutzungen: Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen.

Zudem wird die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung des „Wulfsdorfer Weges“ und der Straße „Kellerrehm“ überwiegend wohnbaulich genutzt, so dass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Die Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser [E/D] zulässig. Es sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe zulässig. Durch die kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern [E/D] öffnet sich das geplante Quartier zur östlich des Gebietes befindlichen offenen Landschaft und passt sich zudem an die kleinteilige Wohnbebauung der umgebenden Wohngebiete an den Straßen „Kellerrehm“ und „Seeblick“ an.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zu gewährleisten. Diese Festsetzung entspricht in etwa den angrenzenden Einzelhausgrößen in den benachbarten Wohngebieten und bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Höhe der geplanten Baukörper mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GHmax) über einem Höhenbezugspunkt über Normalnull (HBP ü.N.N.) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Guben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden. Als Bezugshöhe dient der differenziert für jedes Grundstück festgesetzte Höhenbezugspunkt. Die Wahl der Höhenfestsetzungen mit Höhenbezugspunkt über Normalnull (HBP ü.N.N.) wurde getroffen, da diese leichter zu kontrollieren und einzuhalten ist. Damit ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in das umgebende Ortsbild und die Landschaftsstrukturen einfügt.

Für die Hauptbaukörper innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 9,00 m über Höhenbezugspunkt (ü.HBP) festgesetzt. Dies orientiert sich an den Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung der Straßen „Kellerrehm“ und „Seeblick“.

Die Traufhöhe wird ebenfalls mit einer maximalen Höhe über einem Höhenbezugspunkt über Normalnull (HBP ü.N.N.) festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt von Dach und Wand (Außenhaut) bezeichnet. Es ist eine maximale Traufhöhe (THmax) von 3,75 m über Höhenbezugspunkt (ü. HBP) zulässig.

Für das Plangebiet wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf ein (I) Vollgeschoss begrenzt. Die Neigung des Daches wird auf 25° bis 45° festgesetzt.

Für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

Auch diese Festsetzungen werden getroffen, um das Allgemeine Wohngebiet harmonisch in die umgebende Bebauung einzufügen.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen vorgenommen, und zwar für die Fassadenflächen, Dacheindeckungen und oberirdische Lagerbehälter.

Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen für das Haupthaus sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.

Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carpots), Garagen und Nebenanlagen können auch abweichende Materialien verwendet werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete im „Kellerrehm“ und der Straße „Seeblick“). Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortsbildes. Für die Dacheindeckungen, sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung des Geltungsbereiches, zusätzlich zu den nichthochglänzenden Dachsteinen auch Gründächer zulässig. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines einheitlichen Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden. Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

Fassaden

An mindestens 60% der fensterlosen Fassaden sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Farben zulässig.

An der übrigen Fassadenfläche und bei den Fassadenflächen der Nebenanlagen (Stellplatzüberdachungen, Garagen, Abstellräume) sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Für die Fassadengestaltung werden ebenfalls Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) optisch an die umgebende Wohnbebauung anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien und ein Mindestmaß Ihrer Verwendung ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gewährleistet. Durch einheitliche Materialien und eine strukturierte Verwendung erhält das geplante Wohngebiet das Bild eines in sich geschlossenen Quartiers und passt sich gleichzeitig durch die abgestimmten Materialien an die angrenzende Wohnbebauung an.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) besitzen würden und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

Oberirdische Lagerbehälter

Um das strukturierte Bild innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes und in die umliegende Umgebung unterbrochen werden.

2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind im Bereich der Kreuzung „Wulfsdorfer Weg/Planstraße“ von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,8m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen. Das Allgemeine Wohngebiet des Plangeltungsbereiches wird von dem „Wulfsdorfer Weg“ aus erschlossen. Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt zum „Wulfsdorfer Weg“ werden im Teil A (Planzeichnung) dargestellt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, sowie mögliche Unfälle an der Zu- bzw. Ausfahrt des Plangebietes zu minimieren.

2.4.2 Erschließung, fließender Verkehr

Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen, die im westlichen Bereich des Plangebietes an die Verkehrsfläche des „Wulfsdorfer Wegs“ anschließt.

Der Straßenquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) wird in Anlehnung an die RaSt 06 ausgeführt, damit eine problemlose Erschließung der Grundstücksflächen gewährleistet ist. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen, auf der alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) gleichberechtigt sind. Diese Aufteilung der Verkehrsfläche bietet bei der geringen Größe des Geltungsbereiches die Möglichkeit, die Dimensionierung der Verkehrsflächen relativ gering auszuführen. Durch die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen, zudem wird insgesamt ein ruhiger Umgang mit dem Verkehr im Straßenraum erzielt.

2.4.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind straßenbegleitend zu der Planstraße und im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches ca. 20 öffentliche Parkplätze [P] festgesetzt. Diese Parkplätze stellen sicher, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausreichender Parkraum für Besucher zur Verfügung steht. Damit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke im öffentlichen Verkehrsraum sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit vorgebeugt.

Stellplätze, überdachte Stellplätze (s.g. Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird auf eine Verortung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen zugunsten der Flexibilität der künftigen Bauherren verzichtet. Da die maximale Größe der Fläche für Nebenanlagen im Verhältnis zum jeweiligen Grundstück gem. § 19 BauNVO begrenzt ist, hat eine freie Positionie-

rung der entsprechenden Flächen durch die künftigen Bauherren keine negativen Auswirkungen auf die bestehende sowie geplante Wohnbebauung. Allerdings ist ein Abstand von mindestens 3 m zur das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

Die Zufahrten zu einzelnen Grundstücken werden festgesetzt, um die Gliederung des Straßenraumes mit Bäumen und öffentlichen Parkplätzen zu gewährleisten sowie eine sinnvolle und nachhaltige Grundstücksaufteilung festzulegen.

2.4.4 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das 3,00 Meter breite Leitungsrecht 1 (L 1) dient der Leitungsführung für die Regenwasserentsorgung (s.u. *Punkt 2.7.3*). Deshalb ist es mit Rechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Probsteierhagen zu belasten.

Das ca. 3,80 Meter breite Leitungsrecht 2 (L 2) dient der Leitungsführung eines Niederspannungskabels der örtlichen Stromversorgung. Deshalb ist es mit Rechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Probsteierhagen zu belasten.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Probsteierhagen sind von jeglichen baulichen Anlagen gem. LBO freizuhalten. Eine Bepflanzung der v.g. Fläche mit tiefwurzelnden Gehölzen ist unzulässig.

2.5 Immissionen

2.5.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Um die geplante Bebauung weitestgehend vor Lärmimmissionen zu schützen, wurde der Plangeltungsbereich hinsichtlich des Verkehrslärms des angrenzenden „Wulfsdorfer Weges“ untersucht (*Anlage 1*). *Das Ergebnis des Schallgutachtens war, dass die TAG- und der NACHT-Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 (1) für allgemeine Wohngebiete (WA) bis zu einer Tiefe von 14 m bzw. 17 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze überschritten werden. Die im Rahmen der Abwägung betrachteten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) werden bis zu einer Tiefe von 2 m bzw. 4 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze überschritten. Zum Schutz des B-Planes Nr. 12 vor Verkehrslärm des Wulfsdorfer Weges (K 31) sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.*

In den Außenwohnbereichen wird der TAG-Orientierungswert der DIN 18005 (1) bis zu einer Tiefe von 11 m und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (2) bis zu einer Tiefe von 2 m gemessen von der westlichen Geltungsbereichsgrenze überschritten. Da östlich der 59 dB(A)-Grensisophone der Immissionsgrenzwert eingehalten wird, ist eine ungestörte Nutzung der Außenwohnbereiche in der angestrebten Qualität möglich.

Zum Schutz der Bebauung innerhalb des B-Planes Nr. 12 sind Lärmschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm des Wulfsdorfer Weges (K 31) erforderlich.

Eine Installation von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwällen oder -wänden kommt aufgrund der innerörtlichen Lage des B-Plangebietes und der geplanten Erschließung vom Wulfsdorfer Weg (K 31) nicht in Frage.

Der Lärmschutz muss hier durch Abstandsflächen zum Wulfsdorfer Weg (K 31), eine geeignete Gebäudestellung innerhalb der Baufelder, eine lärmschutztechnisch günstige Raumanordnung innerhalb der Gebäude oder durch passiven Lärmschutz an Gebäuden wie z.B. Einbau von Schallschutzfenster erreicht werden.

Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden die Baugrenzen der an den „Wulfsdorfer Weg“ angrenzenden Grundstücke in einer Entfernung von 8m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Auf diese Weise werden gesunde Wohnverhältnisse geschaffen, ohne dass weitere Lärmschutzmaßnahmen oder Festsetzungen erforderlich sind.

In einer Entfernung von ca. 600 Metern zum Plangebiet befindet sich die öffentliche Eisenbahninfrastruktur der Strecke Oppendorf – Schönberg (Holstein). Forderungen der Grundstückseigentümer und –nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubimmissionen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen, nicht möglich und damit auszuschließen.

Da das Plangebiet teilweise an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, ist außerdem mit zeitlich begrenzten Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zu rechnen, die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultieren.

2.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Probsteierhagen wird im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt, somit ist eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) bezüglich des Vorhabens erforderlich, der Bestandteil dieser Begründung (Teil II) ist.

2.6.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § BNatSchG)

Die gekennzeichneten, markanten Einzelbäume sind zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes und der geschützten Knicks sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen.

2.6.2 Anpflanzungsgebote

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § BNatSchG)

Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Straßenbäume (mind. 10 Stück) sind als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 16-18cm zu pflanzen, wobei eine mindestens 6,0m² große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen ist. Die zu pflanzenden Baumarten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Am östlichen und südlichen Rand des neuen Wohngebietes ist als Abgrenzung zur offenen Landschaft eine zweireihige Hecke mit einer Breite von 2,50m und einer Höhe von mindestens 1,20m und maximal 1,60m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Auf eine üppigere Eingrünung beispielsweise durch einen Knick wird verzichtet, um die Blickbeziehung vom Plangebiet auf den Passader See nicht zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird auch die Festsetzung einer maximalen Höhe der Hecke getroffen. Desweiteren ist zur Sicherung der Blickbeziehung im Bereich der Hecke die Ausgestaltung von Böschungen und Aufwallungen unzulässig. Zur Abgrenzung sind lediglich Zäune zulässig, welche die Hecke in ihrer festgesetzten Höhe, Breite, Gestaltung und Funktion nicht beeinträchtigen und diese nicht überragen.

2.7 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden und sind neu herzustellen.

2.7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverschaffungsverband Panker-Giekau. Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.

2.7.2 Schmutzwasserentsorgung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckwasserverband Ostholstein (ZVO). Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation erfolgen entsprechend den Regeln der Technik (§ 34 LWG). Bei einem Neubau von Regenwasserbehandlungsanlagen werden die entsprechenden Anträge ordnungsgemäß gestellt.

2.7.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser der Grundstücke und der Erschließungsstraße wird über neu zu verlegende RW-Kanäle gesammelt und nach derzeitigem Planungsstand an den öffentlichen RW-Kanal im Wulfsdorfer Weg geführt. Um eine hydraulische Überlastung der vorhandenen Entwässerung zu vermeiden werden die Haltungen 1139130 bis 1139125 durch einen Staukanal DN 1000 ersetzt. Der geplante Rückhalteraum entlastet das vorhandene System und gewährleistet einen ungedrosselten Abfluss des Erschließungsgebietes in den öffentlichen Kanal.

2.7.4 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau zuständig.

Im Planungsbereich ist der Versorgungsdruck für die Löschwasserversorgung voraussichtlich nicht ausreichend, hier sind in Abstimmung mit den Beteiligten ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Diese werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

2.7.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

2.7.6 Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

2.7.7 Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Plön (AWKP) durchgeführt. Sie erfolgt über die Planstraße.

2.8 Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel

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

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

2.9 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan zu übernehmen.

2.9.1 Denkmalschutz

Bauliche Denkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Probsteierhagen nicht vorhanden.

2.10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich – auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

2.11 Kosten

Durch die Planung und Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Probsteierhagen keine Kosten.

3 AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG

Aus dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 12 Gemeinde Probsteierhagen sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich hier um eine relativ kleine Siedlungsfläche handelt, die auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche entsteht. Die Vorgaben des LEP sowie weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt und die Planung ist grundsätzlich verträglich für die Belange von Natur und Umwelt.

Die Erschließung ist vom „Wulfsdorfer Weg“ aus gesichert, ein Ausbau dieser Straße ist nicht erforderlich. Bei der Planstraße innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um eine Ringerschließung, so dass sich die Belastung durch zusätzliche Fahrzeuge und die sich daraus ergebenden Lärmemissionen auf den Anwohner- und Besucherverkehr beschränken wird. Die Belastungen durch zusätzlichen Fahrverkehr können durch die vorhandenen Straßen ohne Probleme aufgenommen werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist für die Gemeinde Probsteierhagen eine Möglichkeit in verträglichem Maß eine stimmige Ortsarrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche zu entwickeln und dabei ein in die reizvolle Landschaft eingefasstes Wohngebiet zu schaffen.

4 ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG

Anlage 1 Lärmtechnische Untersuchung des Verkehrslärms nach DIN 18005,
erstellt durch Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster (2013)

Anlage 2 Artenschutzbericht,
erstellt durch Bioplan, Schellhorn (2014)

UMWELTBERICHT

(gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a BauGB auf den nachfolgenden Seiten)

erstellt: Schellhorn, Juni 2014

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Gemeinde Probsteierhagen

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

- Bürgermeister -

Erstellt Kiel, den 12.06.2014 durch

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON (0431) 66 46 99 - 0 * FAX - 29
info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de