

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Schulberg“ der Gemeinde Mielkendorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet südlich des Grundstücks Schulberg 5, nördlich des Flurstücks 10/7 der Flur 1, Gemarkung Mielkendorf, östlich des Grundstücks Schulberg 6 und westlich der Aalbek (Flur 2, Flurstück 53/7, Gemarkung Mielkendorf)

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Hasstrasse 11 - 24103 Kiel
Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

FRANKE's - Landschaften und Objekte - Legienstraße 16 - 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften.de

Stand: 30.06.2011

Redaktionell ergänzt gemäß Satzungsbeschluss der GV vom 22.09.2011

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - 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:

§ 4(1) BauGB - § 3(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4a(3) BAUGB - § 1(7) BAUGB - § 6 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	4
1.1	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	4
1.2	Lage, Größe, Nutzung und Situation des Geltungsbereiches	5
1.3	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
1.4	Anlass der Planung	8
1.5	Ziele und Konzept der Bauleitplanung	8
2.	Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	9
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen	9
2.2.2	Maximal zulässige Grundfläche ($GR_{max.}$)	10
2.2.3	Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	10
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	10
2.3.1	Dächer	10
2.3.2	Fassaden	10
2.4	Verkehrerschließung, ruhender Verkehr und Nebenanlagen	11
2.4.1	Erschließung	11
2.4.2	Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie für Gemeinschaftsanlagen	11
2.4.3	Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Terrassen	11
2.5	Mit Rechten zu belastende Flächen	11
2.6	Von Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen	12
2.7	Grünordnung	12
2.7.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
2.7.2	Hausgarten, private Grünfläche	12
2.7.3	Erhalt des Baumbestandes	12
2.7.4	Maßnahmen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen	13
2.8	Wasserflächen	13

Begründung zum B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Mielkendorf

3.	Ver- und Entsorgung	13
4.	Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen	14
5.	Altlasten	14
6.	Bodenordnende Maßnahmen	14
7.	Auswirkungen dieser Bauleitplanung	15
8.	Anlagen zu der Begründung	15

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Schulberg“ der Gemeinde Mielkendorf für das Gebiet südlich des Grundstücks „Schulberg 5“, nördlich des Flurstücks 10/7 der Flur 1, Gemarkung Mielkendorf, östlich des Grundstücks „Schulberg 6“ und westlich der Aalbek, erfolgt im beschleunigten Verfahren (B-Pläne der Innenentwicklung) gemäß § 13 a BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.12.2009.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 und dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010.

Stand des Verfahrens:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 18.03.2011. Die planerisch relevanten Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 12 berücksichtigt.

Die Gemeindevertretung hat am 11.07.2011 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 20.07.2011 bis zum 22.08.2011 statt. Gemäß § 4(2) BauGB wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 20.07.2011 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan am 22.09.2011 als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 wird im Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da der Geltungsbereich dem Innenbereich der Gemeinde zugeordnet ist. Dieses beschleunigte Verfahren sieht keine Umweltprüfung vor. Da die vorliegende Planung jedoch einen landschaftlich sensiblen Bereich mit einbezieht, besteht die Möglichkeit, dass Schutzgüter von der Planung berührt sind. Deshalb wird über eine allgemeine „Vorprüfung des Einzelfalls“ (Anlage 1) gemäß § 3 c UVPG ermittelt, ob sich das Vorhaben erheblich nachteilig auf die Umwelt auswirkt und somit eine Bauleitplanung im Sinne des § 13 a BauGB ausgeschlossen wäre. Da im Rahmen dieser Untersuchung keine beträchtlichen Umweltauswirkungen festgestellt wurden, kann das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden.

Die allgemeine „Vorprüfung des Einzelfalls“ ist dieser Begründung angefügt (Anlage 1).

1.2 Lage, Größe, Nutzung und Situation des Geltungsbereiches

Die Kieler Stadtrandgemeinde Mielkendorf gehört dem Kreis Rendsburg-Eckernförde an. Sie verfügt über eine gute straßentechnische Verbindung an das ca. 8 km entfernte Zentrum der Landeshauptstadt und ist Teil des ÖPNV-Netzes Kiel / Plön. Das Gemeindegebiet grenzt an die nördlich verlaufende Eider und wird durch die Autobahn 215 (A 215) in einen östlichen und einen westlichen Abschnitt geteilt. Zu der Gemeinde mit ihren ca. 1200 Einwohnern, gehören die Ortsteile Maase, Lehmteich, Ruhm, Blockshagen und Hohe Leuchte. Die ursprünglich landwirtschaftlich dörflich geprägte Struktur Mielkendorfs hat sich in den vergangenen 40 Jahren einem Wandel zu einer attraktiven stadtnahen Wohngemeinde unterzogen. Die Gemeinde ist Trägerin einer Grundschule und betreuten Grundschule sowie eines Kindergartens. Neben diesen Einrichtungen ist die Nahversorgung durch Einkaufsmöglichkeiten und ein Ärztehaus gegeben. Das Gemeindeleben findet im Sportverein mit modernen Sportanlagen, dem Reitverein und der Freiwilligen Feuer – und Jugendwehr statt.

Der ca. 2.700 m² große Geltungsbereich befindet sich im inneren Siedlungsbereich im Westen der Ortslage Mielkendorf. Er umfasst das Flurstück 53/7 der Flur 2 in der Gemarkung Mielkendorf der Gemeinde Mielkendorf. Das Flurstück liegt an der Straße „Schulberg“ und schließt sich südlich an die vorhandene Wohnbebauung an. Im Südosten wird es durch den Bach Aalbek begrenzt. Im Südwesten liegen weitere Freiflächen bis am Übergang zur Straße „Karpfenteich“ erneut Wohnbebauung anschließt.

Eine prägnante Böschung teilt den Geltungsbereich in zwei Bereiche unterschiedlichen Niveaus und unterschiedlicher Nutzung. Auf dem die Straße begleitenden oberen Niveau der Böschung und in deren Randbereichen finden sich Gehölzstrukturen. Dieser höher gelegene Abschnitt (19,00 – 20,00 m ü. N. N.) wird derzeit gärtnerisch genutzt und ist mit einer Garage bebaut. Das untere Niveau des Plangebiets (13,00 – 16,00 m ü. N. N.) umfasst landwirtschaftlich genutztes Grünland und in einem Teil den Niederungsbereich des Baches Aalbek. Im Verlauf der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen finden sich Grünstrukturen aus Bäumen und Sträuchern.

1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungsplan“ (F-Plan = vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungsplan“ (B-Plan = 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 planerischen Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

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 LEP enthält im Hinblick auf den Plangebungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

Gemäß LEP soll die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ordnungsräume vorrangig entlang der Siedlungsachsen ausgerichtet werden. Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind die zentralen Orte (*Ziffer 1.3, 3G/ Z, LEP*).

Die Gemeinde Mielkendorf im Kreis Rendsburg-Eckernförde liegt an einer Landesentwicklungsachse, der Bundesautobahn 215 (A 215), ist dem „Ordnungsraum“ des Oberzentrums Kiel zugeordnet (*Anhang A 2 des LEP*) und liegt im 10-Kilometer-Umkreis der Landeshauptstadt. Somit ist Mielkendorf als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung einzustufen.

Als Gemeinde innerhalb eines Ordnungsraumes liegt der Rahmen der kommunalen Wohnbauentwicklung gemäß LEP bei 15 % (*Ziffer 2.5.2, 4 Z, LEP*). Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben und neue Wohnungen sollen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen gebaut werden (*Ziffer 2.5.2, 6 Z, LEP*). Da es sich bei dem Geltungsbereich um eine Innenbereichsfläche handelt, folgt die Planung den Zielen des LEP's.

Aussagen zu Natur und Umwelt:

Die Gemeinde Mielkendorf liegt im nordöstlichen Bereich des Naturparks Westensee (*Ziffer 3.7.1, 1Z, LEP*). Nördlich des Siedlungsraums der Gemeinde Mielkendorf, im Verlauf der Eider, erstreckt sich eine Biotopverbundachse, die den Naturpark Westensee mit dem im Süden Kiels zwischen der A 215 und der A 21 liegenden Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft verbindet. Aussagen zu den Belangen von Natur und Umwelt werden in der nachfolgenden „Vorprüfung des Einzelfalls“ (Anlage 1) formuliert.

Regionalplan des Planungsraumes III (Fortschreibung 2000)

Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster

Der Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) ist älteren Datums (2000) als der aktuelle LEP (2010) und erfährt derzeit eine Fortschreibung. Die vorliegende Fassung des Regionalplans verfolgt prinzipiell dieselben landesplanerischen Grundsätze wie der Landesentwicklungsplan (LEP).

Gemäß Regionalplan liegt Mielkendorf im Ordnungsraum Kiel und ist Bestandteil eines regionalen Grünzugs. Das nördliche Gemeindegebiet ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt, was den Geltungsbereich jedoch nicht betrifft. Im Ordnungsraum Kiel, der durch eine Vielzahl von Raumansprüchen und hohen Siedlungsdruck gekennzeichnet ist, sollen die verschiedenen Nutzungen im Sinne der Lebens- und Umweltqualität aufeinander abgestimmt werden.

Der Regionalplan bzw. die landesplanerischen Vorgaben stehen den geplanten Nutzungen demnach nicht entgegen.

**Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III (Fortschreibung 2000)
Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster**

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Aalbek-Niederung als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Biotopverbundsystems dar.

Das nördlich gelegene Eidertal, zu dem über den Aalbek ein Verbund hergestellt werden soll, ist als gesetzlich geschützter Biotop, als Verbundsystem, als Geotop und als Gebiet mit besonderer ökologischer Bedeutung erfasst. Auch dem südlichen Gemeindegebiet im Umfeld des Aalbek wird eine besondere ökologische Bedeutung zugewiesen.

Darüber hinaus stellt der Landschaftsrahmenplan das Gemeindegebiet von Mielkendorf als Wasserschongebiet und als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Ein Großteil des Gemeindegebietes ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, wobei die Ortslage ausgenommen ist. Der westliche Gemeindeteil gehört zum Naturpark Westensee.

Die anschließende „Vorprüfung des Einzelfalls“ (Anlage 1) erläutert, inwieweit die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans durch die vorliegende Bauleitplanung berührt werden.

Landschaftsplan der Gemeinde Mielkendorf - 1995

Das Plangebiet ist im Entwurf des Landschaftsplanes als Fläche zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland festgesetzt. In dem Maßstab des Landschaftsplans wird dabei nicht zwischen höher und niedriger gelegenen Flächen unterschieden. Für die Aalbek ist auf seiner gesamten Länge als Zielkonzept die Entwicklung zu einem naturnahen Fließgewässer dargestellt, was in den verschiedenen strukturierten Abschnitten unterschiedliche Maßnahmen erfordert. An der Straße „Schulberg“ sind einige erhaltenswerte Einzelbäume dargestellt.

Die Aalbek-Niederung wird als einer der ökologischen Schwerpunktbereiche des Gemeindegebietes betrachtet. Da der Aalbek noch zu einem großen Teil seinem natürlichen Verlauf folgt, verfügt er über ein gutes Entwicklungspotential zu einem naturnahen Gewässer. Auch die Innerorts gelegenen Grünlandflächen und begleitenden Gehölzsäume haben als Retentionsraum und zur Freiflächenversorgung eine ökologische Funktion.

Bei der Beschränkung der Bebauung auf die hoch gelegenen Bereiche und Sicherung der Niederungsflächen für Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, ist die vorliegende Planung mit den Zielen des Landschaftsplans vereinbar.

Die anschließende „Vorprüfung des Einzelfalls“ (s. Anlage 1) erläutert, inwieweit die Darstellungen des Landschaftsplans durch die vorliegende Bauleitplanung berührt und mögliche Auswirkungen auf Schutzgüter durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Mielkendorf - 1984

Die vom Geltungsbereich betroffenen Flächen wurden aus dem in der aktuellen Fassung des F-Plans als Landschaftsschutzgebiet dargestellten Gebiet entlassen und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zugeführt. Aufgrund des Maßstabs findet im F-Plan keine Differenzierung zwischen der Böschung entlang der Straße „Schulberg“ und der Niederung im Verlauf des Aalbeks statt.

Eine Bebauung der Flächen im Bereich der oberen Böschung berücksichtigt den naturnahen Niederungsbereich des Aalbeks und fügt sich im Straßenraum in das Bild der vorhandenen nordöstlichen Bebauung ein.

Die vorliegende Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs.2 BauGB). Aufgrund der Geringfügigkeit des Areals und da es sich um eine sinnvolle Innenentwicklung im Sinne des LEP's handelt, wird auf eine jetzige F-Planänderung verzichtet und dieser in einem späteren Verfahren angepasst werden (Anlage 2).

1.4 Anlass der Planung

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das überplante Gebiet zwecks einer Wohnbebauung zu veräußern. Die Gemeinde unterstützt dieses ortsarrondierende Vorhaben, da die Kapazitäten innerhalb der Neubaugebiete der Gemeinde ausgeschöpft sind. Eine Nachverdichtung im Innenbereich trägt zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum innerhalb der Gemeinde bei und kommt den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplans (LEP) nach.

1.5 Ziele und Konzept der Bauleitplanung

Ziel der Bebauungsplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Einfamilienhäusern entlang der Straße Schulberg, in Anknüpfung an die bestehende Bebauung, zu schaffen. Die baulichen Anlagen sollen sich in das vorhandene Dorf Bild einfügen und eine ortsverträgliche kommunale Wohnbauentwicklung gewährleisten.

Gleichzeitig soll der Bebauungsplan gewährleisten, die vorhandene Topografie zu erhalten und den Niederungsbereich des Aalbeks als Fläche für den Naturschutz zu sichern, indem die Baukörper ohne größere Bodenbewegungen und unter Erhalt des natürlichen Böschungsverlaufes landschaftsgerecht in das Gelände eingefügt werden.

Das Planungskonzept der Gemeinde sieht eine Erschließung der beiden Baugrundstücke von der Straße „Schulberg“ vor. Die Grundstücke sollen eine Größe zwischen ca. 500 m² und 650 m² erhalten und mit Einzelhäusern, die eine Grundfläche von 100 m² sowie eine Gesamthöhe von 9,00 m nicht überschreiten, bebaut werden können.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches umfasst die Aalbek-Niederung und soll als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Des Weiteren werden Festsetzungen getroffen, die einen baulichen Eingriff in den natürlichen Böschungsverlauf, eine Auffüllung der Niederungsflächen sowie Auffüllungen für Terrassen ausschließen.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Ausgeschlossen werden, um die v.g. Nutzung an diesem Standort anzusiedeln und nicht zu stören, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, da die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung überwiegend wohnbaulich genutzt wird und diese ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden und damit zu Problemen führen können. Des Weiteren steht das Allgemeine Wohngebiet (WA) innerhalb des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, deren Belange im Widerspruch zu den ausgeschlossenen Nutzungen stehen. Zudem würden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der bestehenden Ortstruktur an diesem Standort keinen städtebaulichen Sinn ergeben. In unmittelbarer Umgebung zur vorhandenen Siedlungsstruktur sind diese Nutzungen aufgrund der Öffnungszeiten, des hohen Flächenverbrauches, des aufkommenden Ziel- und Quellverkehrs und des erhöhten Stellplatzbedarfs als störend bewertet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Bauweise, Baugrenzen

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

Als Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Einzelhausbebauung [E] festgesetzt, da die Zielsetzung, die Topografie zu erhalten, die zur Verfügung stehende bebaubare Fläche begrenzt. Die geplante Bebauung fügt sich mit dieser Festsetzung auch in die baulichen Gegebenheiten der angrenzenden bestehenden Einfamilienhausbebauung ein.

Die Standorte der Baukörper innerhalb der Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 + 2) werden durch Baugrenzen definiert, deren Verlauf sich an den topografischen Bedingungen orientiert.

In Hinblick auf die topographisch bedingte maximal mögliche Größe der Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie die ortsprägenden landschaftlichen Rahmenbedingungen ist pro Einzelhaus [E] nur eine Wohnung zulässig.

2.2.2 Maximal zulässige Grundfläche (GR_{max})

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

Für die Bauflächen wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR_{max}) festgesetzt. Die Bestrebung, die ortsprägende Topografie zu schützen und zu erhalten, lässt für beide Bauflächen (BFL 1 + 2) eine maximal zulässige Grundfläche (GR_{max}) von jeweils 100m² zu. Dieses Maß gewährleistet zudem ein Einfügen der Bebauung in die örtliche Siedlungsstruktur.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 + 3 , §§ 18 und 20 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzte Höhe über N.N. mittels eines innerhalb des Baufensters mittigen Höhenbezugspunktes festgesetzt. Die realen Gebäudehöhen von ca. 9,00 m werden in den jeweiligen Baufeldern dabei nicht überschritten. Diese Festsetzung und die unter Punkt 8.4 des Teil B-Textes geregelten zulässigen Eingriffe in den Bodenbereich zur Errichtung des Gebäudes gewährleisten den Fortbestand der zu schützenden Böschung. Während der baulichen Maßnahmen/ Ausführungsarbeiten sind Schutzvorkehrungen zur Erhaltung des Böschungs- und Hangbereich zu treffen.

Die Gebäude werden als eingeschossig festgesetzt, damit sich diese in die Dynamik des Geländes und das vorhandenen Straßenbild einfügen.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S.-H.)

2.3.1 Dächer

Erfahrungsgemäß sind die Dachflächen, insbesondere auch in der Fernbetrachtung, von besonderer Bedeutung. Dementsprechend wird die Zulässigkeit der Dachdeckung auf Pfannendeckung (Dachziegel und Dachstein) mit den im Teil B-Text festgesetzten Farben sowie auf Gründächer beschränkt. Glänzende Dachpfannen sind wegen der störenden Reflektionen, die sie erzeugen, nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind aus ökologischen Gründen zulässig.

In Anpassung an die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen außerhalb des Geltungsbereichs werden die Dachformen als geneigtes Dach (GD) vorgegeben. In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der vorgegebenen Anzahl der Vollgeschosse ist ein höhenmäßiges Einfügen der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild gewährleistet.

2.3.2 Fassaden

Die Gemeinde beabsichtigt, die Gestaltungsfreiheiten der zukünftigen Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken. Aus diesem Grund wurden bei der Fassadengestaltung Sichtmauerwerk, Putz und Holz in unterschiedlichen, aber ortsverträglichen Farben, festgesetzt. Diese wurden auch in Anlehnung an die vorherrschenden und prägenden Fassadenmaterialien der Nachbarschaft ausgewählt.

Diese Materialvielfalt wird gewährt, da sie sich auf das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht so negativ auswirkt, wie eine stark die Fernwirkung beeinflussende unruhige Dachlandschaft mit einem zu großen Farbspektrum. Holzblockbohlenhäuser werden ausgeschlossen, da sie für diese Region und für die Gemeinde Mielkendorf eher untypisch sind.

2.4 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Erschließung

Die Erschließung des Planungsbereichs (B-Plan Nr. 12) ist durch die direkte Lage in der Straße „Schulberg“ gesichert. Die Voraussetzungen für eine Abfallentsorgung vom Grundstück sind mit der Durchfahrbarkeit der Straße „Schulberg“ über den „Karpfenteich“ in die „Dorfstraße“ vorhanden. Da die Planung einen Zuwachs von nur zwei Wohneinheiten für das vorhandene Siedlungsgebiet vorsieht, ist ein vorhabenbedingtes Aufkommen von belastendem Ziel- und Quellverkehr für die Anwohner auszuschließen.

2.4.2 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie für Gemeinschaftsanlagen

Die Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind erreichbar über die v.g. fahrverkehrstechnische Erschließung „Am Schulberg“. Zugunsten eines geordneten Gesamtbildes und der Verkehrssicherheit müssen sie in einem Mindestabstand von 2,00 m zu der sie erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Zum Erhalt der vorhandenen Topografie und Schutz des Baumbestandes sind private Stellplatzflächen gemäß § 50 LBO auf den Grundstücken nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus werden Garagen im Traufbereich der vorhandenen Bäume ausgeschlossen und durchlässige Wegebelege festgesetzt um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen zu minimieren.

2.4.3 Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Terrassen

Die Maßgabe der vorliegenden Bauleitplanung, die vorhandene Böschung in ihrer Ausprägung zu erhalten, erfordert die Festsetzung, dass die Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Terrassen“ in aufgeständerter Form bis zu einer maximalen Größe von 20 m² auszuführen sind.

2.5 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die Bewirtschaftung des Fließgewässers „Aalbek“ zu gewährleisten, wird entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs von der Straße „Schulberg“ bis

zu dem Bach ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) gilt für die Gemeinde Mielkendorf, die Grundstückseigentümer der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches und die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

2.6 Von Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen

Um die in der „Vorprüfung des Einzelfalls“ (Anlage 1) untersuchten landschaftlichen Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches vor erheblichen Eingriffen zu schützen, wird die derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche als von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche ausgewiesen (siehe auch Punkt 3, Grünordnung). Eine Bebauung jeglicher Art würde das naturräumlich zu erhaltende Landschaftsbild in seiner Dynamik beeinträchtigen.

2.7 Grünordnung

(§ 9 BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

2.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen sichern, wie in der „Vorprüfung des Einzelfalls“ (Anlage 1) formuliert, den Niederungsbereich des Aalbeks als Fläche für den Naturschutz und den Erhalt des natürlichen Böschungsverlaufs des Geländes.

2.7.2 Hausgarten, private Grünfläche

(§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten einen natur- und landschaftsgerechten Übergang des dynamischen Geländes vom Niederungsbereich des Aalbeks zu dem Allgemeinen Wohngebiet. Die festgesetzten Pflanz- und Ansaatmaßnahmen schützen die angrenzende Maßnahmenfläche (s.o., Punkt 2.7.1) vor der Besiedelung mit nicht heimischen, den heimischen Vegetationsbestand gefährdende Arten. Spezielle regionale Saatgutmischungen, z.B. für die Anlage von Wiesen, sind im Fachhandel erhältlich.

2.7.3 Erhalt des Baumbestandes

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu pflegen und bei Abgang durch regionaltypische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen, da es sich um straßen- und landschaftsbildprägende Bäume handelt.

2.7.4 Maßnahmen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen

(§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sichern den Erhalt der markanten, schützenswerten Böschung, die den oberen zu bebauenden Bereich vom naturnahen Niederungsbereich und Bachlauf des Aalbeks trennt.

2.8 Wasserflächen

(§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 16 + Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzungen werden vorgenommen, um den naturnahen Bachlauf und Niederungsbereich des Aalbeks vor Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge zu schützen und die Entwicklung einer standortgerechten Ufervegetation zu gewährleisten.

3. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße „Schulberg“ vorhanden. Die Detailplanung wird im weiteren Verfahren durch einen Erschließungsplan erfolgen.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Rumohr (WBV).

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflur- sowie Oberflurhydranten sichergestellt werden. Ein entsprechender Nachweis wird in Abstimmung mit den Beteiligten (Feuerwehr/Brandschutz des Kreises RD) erbracht.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutzwasserentsorgung/ Regenwasser

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandenen Leitungen in das vorhandene Kanalisationsnetz eingeleitet. Das Oberflächenwasser wird über Entwässerungsmulden versickern.

Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Rendsburg (AWR) durchgeführt.

Tiefenbohrungen

Tiefenbohrungen sind mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Grundwasserentnahme

Eine Grundwasserentnahme bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn das Wasser an Dritte abgegeben wird. Der entsprechende Vordruck ist auf der Internetseite des Kreises zu finden.

Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung

Eine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen, die dauerhaft erfolgen, sind zu vermeiden (Bau einer so genannten Wanne). Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde auf Antrag.

Revisionsdrainagen

Revisionsdrainagen sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

Niederschlagswassereinleitungen

Niederschlagswassereinleitungen in Oberflächengewässer oder das Grundwasser bedürfen einer Erlaubnis gem. §7 WHG i.V.m. § 21 LWG. Über Ausnahmen im Sinne von erlaubnisfreien Benutzungen entscheidet die Wasserbehörde im Antragsverfahren

4. Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

5. Altlasten

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

6. Bodenordnende Maßnahmen

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

7. Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Die detaillierten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/ Klima, Tiere, Pflanzen, Kultur- und Sachgüter sind der „Vorprüfung des Einzelfalls“ (Anlage 1) zu entnehmen. Negative Auswirkungen für das Schutzgut Mensch im betroffenen Siedlungsbereich Mielkendorfs und in der gesamten Gemeinde werden durch die geringfügige Nachverdichtung und aufgrund der geringen Flächengröße bzw. geringen Anzahl der Gebäudeeinheiten nicht erwartet. Das Siedlungsbild erfährt dahingehend eine Veränderung, dass der Sichtbezug in die Niederung des Aalbeks zukünftig durch die Bebauung beeinträchtigt sein wird.

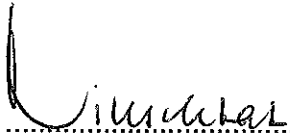
Insgesamt wird das Ortsbild der Gemeinde Mielkendorf durch die Planung im Sinne der Ortsarrondierung und Innenbereichsentwicklung gestärkt. Die Bereitstellung eines kleinen Kontingentes von Bauflächen für den örtlichen Bedarf ist für die Gemeinde positiv zu bewerten.

8. Anlagen zu der Begründung

<i>Anlage 1</i>	<i>Vorprüfung des Einzelfalls</i>
<i>Anlage 2</i>	<i>Flächennutzungsplan</i>

Begründung zum B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Mielkendorf

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 22.09.2011 gebilligt.


.....
Gemeinde Mielkendorf
(Bürgermeister)



Aufgestellt: Kiel, den 30.06.2011

Redaktionell ergänzt gemäß Satzungsbeschluss der GV vom 22.09.2011.

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de