

BEGRÜNDUNG

**ZUM
SELBSTSTÄNDIGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
FÜR DAS GEBIET
"HOHENHUDE-SIEDLUNG"
DER GEMEINDE RODENBEK,
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

Stand: 28. Januar 2005

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

HARDENBERGSTRASSE 18

24105 KIEL

☎ 0431/57091-90, FAX: 57091-99

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahrensablauf	3
3. Lage des Plangebietes	3
4. Städtebauliche Zielvorstellungen	5
4.1 Ziele der Raumordnung	5
4.2 Ziele der gemeindlichen Planung	6
4.3 Planerisches Konzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
5. Planinhalt und Festsetzungen	9
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2. Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen	9
5.3. Gestaltung	10
5.4. Grünplanung	11
5.5. Emissionsschutz	14
5.6. Verkehrserschließung	15
5.4. Technische Infrastruktur	15
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16

Anlagen

1) Grünordnungsplan

Begründung

1) RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1 der Gemeinde Rodenbek ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden.

Die Gemeinde Rodenbek verfügt zur Zeit weder über einen Landschaftsplan noch über einen gültigen Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dies wird im vorliegenden Fall als erfüllt angesehen, so dass der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rodenbek als sogenannter selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB wurde nicht in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Der vorgegebene Schwellenwert für die Größe der Grundfläche gem. § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO), der eine UVP nach sich ziehen würde, wird nicht überschritten.

Zum B-Plan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt, der Natur und Landschaft im Plangebiet aufnimmt und bewertet sowie die durch den geplanten Eingriff in den Landschaftsraum entstehenden Beeinträchtigungen beurteilt. Da in der Gemeinde Rodenbek kein Landschaftsplan vorliegt, auf dessen Inhalte und Aussagen zurückgegriffen werden kann, betrachtet der GOP die naturräumliche Situation vor Ort über das reine Plangebiet hinaus. Im GOP wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die soweit erforderlich und möglich als Festsetzung in den B-Plan übernommen wurden.

Die Ausnahmegenehmigung von der Verpflichtung einen Landschaftsplan aufzustellen, wurde mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 18.10.2004 erteilt.

2) VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde am 29.03.2004 von der Gemeindevertretung gefasst und vom 13.04.2004 bis einschließlich 27.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde am 31.10.2002 durchgeführt.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 1 mit Begründung wurde am 23.06.2004 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom 18.08.2004 bis einschließlich 20.09.2004. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2004 an der Planung beteiligt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.12.2004 wurde abschließend über die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange beraten und beschlossen. Anregungen von Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind nicht erfolgt. Der Satzungsbeschluss zum selbstständigen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rodenbek wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.12.2004 gefasst und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

3) LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Rodenbek (Kreis Rendsburg-Eckernförde) liegt ca. 9,0 km westlich der Landeshauptstadt Kiel im Naturpark Westensee. Das Gemeindegebiet gehört dem Amt Molfsee an, hat eine Größe von ca. 709 ha und ca. 500 Einwohner (Stand: 2002), die sich auf die Hauptorte Rodenbek und Hohenhude, den Bereich Hohenhude-Siedlung sowie einige weitere Ansiedlungen im Außenbereich verteilen.

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral im Gemeindegebiet im Ortsteil Hohenhude-Siedlung nordwestlich des Hauptortes Rodenbek in einer Entfernung von ca. 1.000 m zur Ortsmitte Rodenbeks.

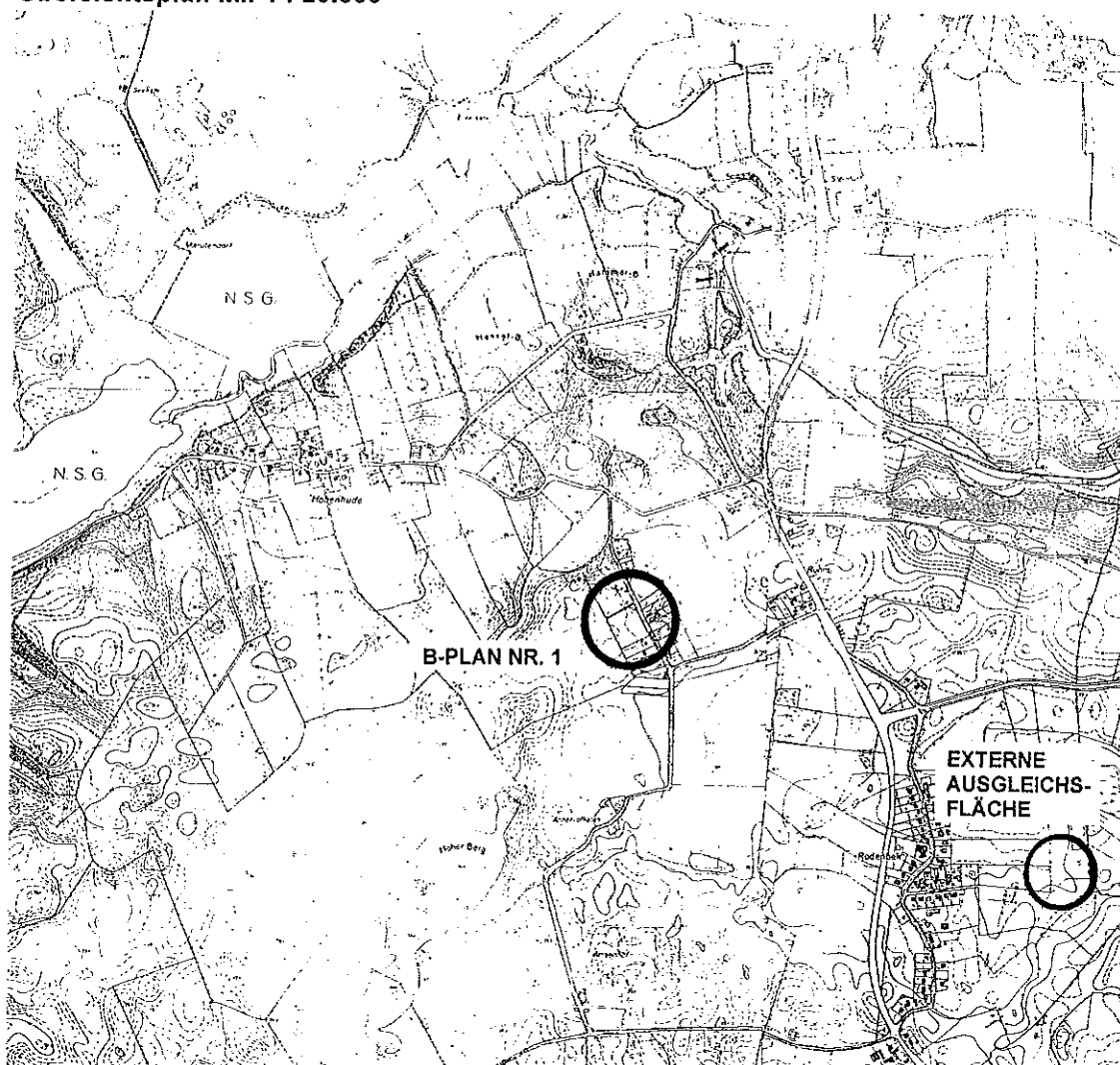
Das Plangebiet umfasst den östlichen Teilbereich des Flurstückes 52/4 der Flur 2, Gemarkung Hohenhude und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 173/51,
- im Westen durch eine, in einem Abstand von 45,0 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstückes 118 (Petersburger Weg) verschobene, gedachte Linie,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 52/3 und
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 118 (Petersburger Weg).

Das Plangebiet ist für den Fahrverkehr und für Fußgänger und Radfahrer über die Straße Petersburger Weg erschlossen, der über weitere Gemeindestraßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Das Gebiet ist unbebaut und stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich zur Zeit ein mobiler Wohncontainer, in dem Asylbewerber untergebracht sind.

Südlich und östlich an das Plangebiet grenzt Wohnbebauung an, die durch relativ tiefe Hausgärten geprägt ist. Nördlich des Gebietes befindet sich eine gemeindeeigene Fläche mit dem Dorfgemeinschaftshaus, das auch die örtliche Feuerwehr beherbergt, und einem zugeordneten Parkplatz, der an das Plangebiet angrenzt. Der Bereich westlich des Gebietes besteht aus einer Brachfläche und daran angrenzend derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Übersichtsplan M.: 1 : 20.000



Der Geltungsbereich des B-Planes Nr.1 hat eine Fläche von ca. 0,4 ha. Die Topografie des Geländes ist schwach bewegt und weist Höhen um 22,0 m über auf.

4) STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Rodenbek finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg - Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden.

Die Gemeinde Rodenbek liegt im Nahbereich der Landeshauptstadt Kiel und gehört zum Ordnungsraum Kiel. Der Gemeinde ist keine besondere Funktion zugeordnet und sie gehört nicht zu den Siedlungsschwerpunkten.

„In den Gemeinden im Ordnungsraum Kiel, die außerhalb der Siedlungsachsen liegen und keine Siedlungsschwerpunkte sind, soll die landschaftlich geprägte Struktur erhalten bleiben. Diese Räume sollen als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete sowie als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft und für den Ressourcenschutz gesichert und im Sinne eines „Grünen Ringes“ interkommunal und fachübergreifend entwickelt werden.“

Dies bedeutet für die planerische Vorsorge der Gemeinde für den Wohnungsbau, dass eine Flächenvorsorge von bis zu 20 % des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 für den Planungszeitraum des Regionalplanes von 1995 bis zum Jahr 2010 geschaffen werden darf. Aufgabe der Kommunen ist es dabei, entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung für den örtlichen Bedarf bauleitplanerische Flächenvorsorge zu betreiben.

Wie eingangs bereits erwähnt, hat die Gemeinde Rodenbek bislang weder einen Landschaftsplan noch einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Die bisherige bauliche Entwicklung erfolgte ausschließlich durch Ausschöpfung vorhandener Baurechte nach § 34 und 35 Baugesetzbuch durch Lückenbebauung (Straßenrandbebauung) sowie Umnutzungen und Ergänzungen bestehender Bausubstanz in bereits bebauten Bereichen.

Die zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde kann nur über die Anwendung des Städtebaurechts erfolgen. Dies bedeutet den Einstieg in die Bauleitplanung unter Beachtung der umweltschützenden Belange und der Landschaftsplanung.

Die künftige bauliche Entwicklung kann grundsätzlich geregelt werden durch

- a) die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und eines Landschaftsplanes sowie der anschließenden Ausarbeitung von Bebauungsplänen,
- b) die Aufstellung von selbständigen Bebauungsplänen gemäß § 8 Abs. 2, Satz 2 BauGB unter Beachtung der Umwelt und der Landschaft durch geeignete Fachpläne.

Nach dem derzeitigen Sachstand ist davon auszugehen, dass für die Entwicklung der Gemeinde, wie im vorliegenden Fall angewandt, die Aufstellung von selbständigen Bebauungsplänen angemessen und ausreichend ist.

Da die Gemeinde bislang keine vorbereitenden Planungen betrieben hat, werden in der vorliegenden Begründung zum B-Plan Nr. 1 im folgenden Kapitel allgemeine Erläuterung zur bisherigen und künftigen städtebauliche Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet aufgenommen.

4.2 Ziele der gemeindlichen Planung

Im Dezember 2002 waren gemäß Datenbank der Landesplanung in der Gemeinde Rodenbek 197 Wohneinheiten (WE) registriert. Hiervon entfallen nach überschlägiger Ermittlung ca. 135 WE (ca. 70%) auf die Ortsteile Rodenbek und Hohenhude. Die übrigen Wohneinheiten verteilen sich auf mehrere Siedlungen im Außenbereich, wobei Hohenhude-Siedlung den größten Anteil der Wohneinheiten im Außenbereich stellt.

Im Zeitraum von 1995 bis Dezember 2002 ist der Bestand an Wohneinheiten in der Gemeinde um 14 WE angewachsen. Bei einem festgestellten Wohnungsbestand von 183 WE im Jahre 1995 bedeuten diese 14 WE einen Zuwachs von ca. 7,5 %.

Von den seit 1995 geschaffenen 14 WE entfallen 11 WE auf die Ortsteile Rodenbek und Hohenhude. Die übrigen 3 WE sind im Außenbereich entstanden, eine hiervon in Hohenhude-Siedlung. Aus dieser Ermittlung ist erkennbar, dass die bisherige Entwicklung in der Gemeinde Rodenbek hauptsächlich (zu ca. 80%) in den Ortsteilen Rodenbek und Hohenhude stattgefunden hat.

Der allgemeine Entwicklungsrahmen für Rodenbek liegt bei 37 WE bis zum Jahre 2010. Dies bedeutet, dass noch ein Spielraum von 23 WE bis zum Jahre 2010 verbleibt. Zur Verteilung der künftigen baulichen Entwicklung in der Gemeinde sind vom Grundsatz her die Ortsteile **Rodenbek** und **Hohenhude** sowie, wenn auch im Außenbereich gelegen, **Hohenhude-Siedlung** geeignet.

Von den drei Ortsteilen bietet Rodenbek vom Ortsbild und Flächenpotential her sicherlich die besten Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen. Jedoch besitzt dieser Ortsteil keine sozialen Einrichtungen.

Der Ortsteil Hohenhude selbst kann als derzeit baulich abgeschlossen betrachtet werden und bietet keine weiteren nennenswerten Bebauungsmöglichkeiten.

Der Ortsteil Hohenhude-Siedlung mit seinen 20 Wohngebäuden, dem Dorfgemeinschaftshaus, der Feuerwehr sowie Sport- und Spieleinrichtungen hat in seiner Funktion im Ortsbildgefüge durchaus eine wichtige Stellung eingenommen. Hier sollte eine bauliche Entwicklung auf die Abrundung des Ortsbildes beschränkt bleiben.

Bei vertiefender Betrachtung ist erkennbar, dass in dem Ortsteil **Rodenbek** auch nach den bisher bereits erfolgten Lückenbebauungen weitere Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen baulichen Struktur entlang der Dorfstraße und dem Moorredder möglich sind. Eine Entwicklung hier ist denkbar

- a) als Straßenrandbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung,
- b) alternativ oder zusätzlich durch die Auslegung kleinerer Wohngebiete.

Die Beschaffenheit des Baugrundes wirkt sich in Rodenbek selbst jedoch einschränkend auf die Bebaubarkeit der Flächen insbesondere westlich der Dorfstraße aus. Bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen können im Sinne einer Abrundung des Ortsbildes durch Straßenrand- und Lückenbebauung ca. 13 bis maximal 16 WE entwickelt werden. Dadurch wird das Potential der bis 2010 noch zu entwickelnden Wohneinheiten von 23 WE jedoch nicht ausgeschöpft. Bebauungsmöglichkeiten bestehen nur in der südlichen Hälfte der Ortschaft.

Ergänzend zu den Straßenrandbebauungen und alternativ ist auch die Entwicklung von kleineren Wohngebieten denkbar. Die Entwicklung weiterer Flächen in den Außenbereich hinein wird im Ortsteil Rodenbek jedoch zur Zeit nicht beabsichtigt und ist auch von der Flächenverfügbarkeit abhängig. Neben der Beeinträchtigung der Landschaft ist hier als nachteilig anzuführen, dass bei der Ausbildung neuer Siedlungsstrukturen der Bedarf an Erschließungs- und damit an Ausgleichsflächen wächst und zusätzlich zu berücksichtigen ist.

Da sich alle potentiellen Flächen im Ortsteil Rodenbek noch in landwirtschaftlicher Nutzung befinden, ist eine Entwicklung nur mittelfristig realisierbar. Kurzfristig sind derzeit keine Flächen für eine Entwicklung von Bauflächen verfügbar. Auch auf Grund der Eigentumsverhältnisse ist nicht abschätzbar und unsicher, ob und wann es zu einer Umsetzung von Planungen kommen wird.

Mit der in den vergangenen Jahren erfolgten Lückenbebauung in **Hohenhude** ist die bauliche Entwicklung durch Neubebauung dort als abgeschlossen anzusehen. Sowohl die derzeitige städtebaulich geschlossene Situation als auch die landschaftlich hochwertige Umgebung sprechen zur Zeit gegen eine Ausdehnung der bisherigen Bebauung in den Außenbereich hinein.

Der Eigenbedarf an Wohneinheiten, der in diesem Ortsteil entsteht und bislang dort selbst abgedeckt werden konnte, ist nunmehr auf andere Ortsteile innerhalb oder außerhalb der Gemeinde zu verteilen. Auf Grund der räumlichen Nähe zu Hohenhude kommt sinnvoller Weise hierfür zunächst der Ortsteil Hohenhude-Siedlung in Betracht.

In **Hohenhude-Siedlung** hat es in der jüngeren Vergangenheit kaum Wohnungsbautätigkeit gegeben. Innerhalb der vorhandenen baulichen Struktur gibt es zwei potentielle Bauflächen, die im Sinne einer Abrundung des Ortsbildes für eine Bebauung in Frage kommen. Sie befinden sich östlich und südlich des Dorfgemeinschaftshauses. Bei einer Bebauung beider Flächen wäre das Gewicht der Neubebauung im Verhältnis zum Vorhandenen zu groß. Daher wird bei der Fläche östlich des Dorfgemeinschaftshauses auf eine Bebauung zur Zeit verzichtet.

Bei der Fläche westlich des Petersburger Weges kann die Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Dorfgemeinschaftshaus geschlossen sowie die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzt werden und bildet städtebaulich eine sinnvolle Abrundung des Vorhandenen. Der Erschließungsaufwand ist gering, da es sich um eine reine Straßenrandbebauung handelt.

Trotz der Außenbereichslage und der Einstufung als Siedlungssplitter gibt es neben dem bereits Benannten weitere Gründe neben dem Ortsteil Rodenbek auch Hohenhude-Siedlung als Standort für eine begrenzte bauliche Weiterentwicklung zu favorisieren.

Der Ortsteil Hohenhude-Siedlung ist die drittgrößte zusammenhängende Ansiedlung innerhalb des Gemeindegebietes, räumlicher Schwerpunkt der Gemeinde und Verbindungsglied zwischen den westlich und östlich gelegenen Ortsteilen Rodenbek und Hohenhude. Der Ortsteil nimmt in der Gemeinde Rodenbek eine Sonderfunktion ein. Er ist im Gegensatz zu Hohenhude und Rodenbek, die auch landwirtschaftliche Betriebe und gewerbliche Nutzungen aufnehmen, als reine Wohnsiedlung ausgebildet.

In Hohenhude-Siedlung befinden sich das Dorfgemeinschaftshaus, die Feuerwehr sowie Sport- und Spielanlagen als zentrale Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde. Diese Einrichtungen bedeuten für die Gemeinde einen wichtigen sozialen Schwerpunkt und sind auch Mittelpunkt des kulturellen Lebens im Gemeindegebiet. Neben der Bevölkerung werden sie auch von Vereinen und Verbänden sowie als Tagungsort der gemeindlichen Gremien genutzt.

Diese vorhandenen Strukturen können durch eine Entwicklung in Hohenhude-Siedlung weiter genutzt und gestärkt werden. Das vorhandene Angebot, das durch Betreuungsangebote ausgebaut werden kann, ist insbesondere für junge Familien mit Kindern von Interesse.

Wie aufgezeigt, wird im Ortsteil Rodenbek bei einer städtebaulich sinnvollen baulichen Entwicklung, das noch bis 2010 zur Verfügung stehende Entwicklungspotential nicht ausgeschöpft. Das dann noch offene Potential kann nach Einschätzung der Gemeinde sinnvoll nur in Hohenhude-Siedlung verwirklicht werden, zumal im Ortsteil Hohenhude innerhalb des Planungszeitraumes bis 2010 keine Entwicklung mehr erfolgen soll.

Der beschriebene Standort ist kurzfristig verfügbar, da er sich im Gemeindebesitz befindet. Die Eigentumsverhältnisse geben der Gemeinde zudem die Möglichkeit über die Festsetzungen eines Bebauungsplanes hinaus steuernd einzugreifen und z.B. die Nutzung der Fläche nach sozialen Kriterien für ortsansässige Personen und insbesondere junge Familien mit Kindern abzusichern. Daher und aus den oben genannten Gründen beabsichtigt die Gemeinde Rodenbek, die Fläche in Hohenhude-Siedlung noch vor einer weiteren Entwicklung im Ortsteil Rodenbek einer Bebauung zuzuführen.

4.3 Planerisches Konzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und eine Bebauung der zur Verfügung stehenden Fläche mit Wohngebäuden geschaffen werden. Auf der Fläche sind je nach Grundstücksgröße 3-5 Wohneinheiten realisierbar.

Wie bereits erwähnt, wird mit der geplanten Bebauung die Lücke zwischen der vorhandenen südlich anschließenden Bebauung und dem Dorfgemeinschaftshaus geschlossen sowie die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzt und bildet so eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Vorhandenen.

Für die geplante Bebauung ist es Planungsziel, unter Beachtung des Charakters der vorhandenen Strukturen die gewachsene Siedlung in städtebaulich verträglichem Umfang weiter zu entwickeln. Die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung auf den neu zu bebauenden Flächen orientieren sich an der bestehenden Umgebungsbebauung und sollen dafür Sorge tragen, eine städtebaulich verträglich Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Aus den oben genannten Gründen hat die Gemeinde Rodenbek die Neuaufstellung des selbstständigen B-Planes Nr. 1 beschlossen. Die Ziele der Planaufstellung sind zusammengefasst im wesentlichen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes unter Beachtung des Charakters des baulichen Bestandes auf den bebauten Grundstücken,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und die Aufnahme des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes.

Die grünplanerischen und naturschutzrechtlichen Aspekte der Planung werden durch einen Grünordnungsplan (GOP) abgearbeitet, der die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes beurteilt und Vorschläge zu geeigneten Ausgleichsmaßnahmen trifft, die soweit erforderlich als Festsetzung in den B-Plan übernommen werden.

Die Bebauung der Fläche im Plangebiet wird zu einer nicht unerheblichen zusätzlichen Flächenversiegelung führen und die Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändern. Bei der zu bebauenden Grünfläche handelt es sich jedoch um eine innerörtliche Grünfläche, die allseitig von baulichen Nutzungen bzw. Straßen umgeben ist. Der Grünbestand im Plangebiet soll weitestgehend berücksichtigt werden. Lediglich der straßenbegleitende Knick wird zugunsten der besseren Nutzbarkeit der Grundstücke an den westlichen Rand der vorhandenen Grünfläche verschoben. Mit ausschlaggebend für diese Entscheidung war auch, dass die natürliche Funktion des Knicks durch die Vielzahl von erforderlichen Knickdurchbrüchen für die Zufahrten zu den Grundstücken am jetzigen Standort ohnehin stark beeinträchtigt werden würde.

Die vorliegende Planung wirkt sich auf die bebauten Bereiche des Plangebietes und angrenzende Nutzungen nicht bzw. nur unwesentlich aus. Erhebliche und ggf. zu berücksichtigende Beeinträchtigungen der angestrebten baulichen Nutzung bzw. Konflikte mit bereits vorhandenen baulichen oder anderen Nutzungen wurden geprüft bzw. sind nicht erkennbar.

5) PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine kleinteilige Einzelhausbebauung angestrebt, die sich sowohl im Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung einfügt als auch in der Art der Nutzung an dem vorhandenen Gebietscharakter orientiert. Das Gebiet soll hierbei vorwiegend dem Wohnen dienen.

Das Plangebiet wird entsprechend der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen und künftigen Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebieten sind dabei gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten.

In Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die Festsetzung des Baufeldes, das als geschlossene Baufläche festgesetzt ist, im Plangebiet am baulichen Bestand in der näheren Umgebung. Die überbaubare Fläche ist dabei so ausgelegt, dass sie insbesondere bezüglich des Abstandes der künftigen Baukörper von der Straße und der Tiefe der Bebauung einen Rahmen vorgibt aber dennoch ausreichend Spielraum für die Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück lässt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer absoluten Zahl für die maximal überbaubare Grundstücksfläche gesteuert. Diese ist mit 150 m² festgesetzt, orientiert sich damit am baulichen Bestand der Umgebungsbebauung und erfolgt zugunsten einer kleinteiligen Bebauung sowie eines möglichst geringen Versiegelungsgrades im Plangebiet.

In den textlichen Festsetzungen ist klargestellt, dass die festgesetzte maximal überbaubare Grundstücksfläche in dem vorgegebenen Baufeld je Grundstück, d.h. je Gebäude, gilt. Der festgesetzte Wert bildet dabei die Ausgangsbasis für die ebenfalls klarstellend festgesetzte Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50%.

Zugunsten städtebaulich verträglicher Grundstücksgrößen im Plangebiet sind Mindest- und Maximalgrundstücksgrößen festgesetzt worden. Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße bei 800 m² wird sicher gestellt, dass es im Plangebiet keine Grundstücksteilungen gibt, die zu für das Gebiet unverträglich kleinen bzw. schmalen Grundstücken führen würden. Durch die Begrenzung der maximalen Grundstücksgröße auf 1.100 m² wird erreicht, dass das Plangebiet baulich sinnvoll ausgenutzt wird. Durch die Festsetzung wird insgesamt sicher gestellt, dass nicht weniger als drei und nicht mehr als fünf Einzelhäuser errichtet werden können. In der Planzeichnung ist durch Darstellung einer vorgeschlagenen Grundstücksteilung eine Bebauung mit vier Einzelhäusern angedeutet.

5.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Im Plangebiet sind als Bauweise maximal eingeschossige Einzelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung ist, wie bereits erwähnt, verbunden mit einer Mindest- und Maximalgrundstücksgröße.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr, ist im Plangebiet die maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Bei der Annahme, dass maximal fünf Einzelhäuser entstehen und ca. 20 % der Einzelhäuser eine Einliegerwohnung erhalten, ergeben sich so maximal 6 neue Wohneinheiten.

Zur Einfügung der Baukörper in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung werden die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sowie die Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Hierbei darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude maximal 0,50 m über der Höhe der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen Erschließungsfläche liegen. Da das Gelände annähernd eben und die direkte Zuordnung der künftigen Gebäude zur Straße gegeben ist, ist diese Festsetzung unproblematisch anwendbar.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen für die Bebauung beziehen sich auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand definiert. Die festgesetzten Höhen betragen für die Gebäude maximal 4,00 m für die Trauf- bzw. 9,00 m für die Gebäudehöhe.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten und auch nicht in den rückwärtigen Gartenbereichen errichtet werden. Daher ist festgesetzt, dass derartige Anlagen nur zwischen der erschließungsseitigen und rückwärtigen Baugrenze der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig sind. Für Nebenanlagen besteht hier die Ausnahme, dass sie auch in den rückwärtigen Gartenbereichen errichtet werden können. Generell ausgenommen von diesen Regelungen sind Standorte für Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen. Diese Anlagen können auch in die Einfriedungen integriert werden.

5.3 Gestaltung

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung der Neubauten in das Ortsbild werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen geregelt.

Im Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig in rotem Verblendmauerwerk. Die vorhandene Bebauung in der Siedlung ist bis auf eine Ausnahme durch die Verwendung von rotem Verblendmauerwerk geprägt, was der Siedlung insgesamt ein sehr geschlossenes Erscheinungsbild verleiht. Dieser prägende Charakter soll erhalten und durch die vorgenommene Festsetzung weiter entwickelt werden.

Die einzige Ausnahme von dieser Festsetzung bildet die Gestaltung der giebelseitigen Fassaden im Bereich der Dachgeschosse. Hier sind zugunsten einer kostenreduzierenden Bauweise auch Holzverkleidungen aus flachen Brettern sowie eine Verkleidung mit Schieferplatten zulässig.

Zugunsten einer insgesamt ansprechenden Gestaltung des Gebietes muss die Außenverkleidung der Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) aus einer Holzverkleidung aus flachen Brettern bestehen oder hat in Material und Farbe dem Hauptgebäude zu entsprechen.

Im Plangebiet sind am Bestand orientiert nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zu der Ausbildung von Dachaufbauten getroffen und Dacheinschnitte ausgeschlossen. Die Dachneigung darf 35° - 50° betragen. Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig.

Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie werden ebenso wie die Verwendung von Wärmeschutzglas im gesamten Plangebiet zugelassen.

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung der Siedlung und des Straßenraumes, als Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten und über die Gestaltung der Standorte für Müllbehälter getroffen.

Als Einfriedungen sind nur Laubholzhecken aus standortgerechten, heimischen Pflanzen, wobei ein grundstücksseitig vorgesetzter Holz-, Maschendraht- oder Metallgitterzaun zulässig ist, oder mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzte Wälle aus Feldsteinmauerwerk zulässig. Auf Einfriedungen anderer Art wurde, um diese Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet. Die Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Zugunsten eines reduzierten Versiegelungsgrades müssen die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen, wasser- und luftdurchlässiger Grandfläche oder Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großem Fugenanteil hergestellt werden.

Die Zufahrtsbreite zu den Grundstücken darf maximal 3,00 m bzw. 4,50 m bei zusammengefassten Zufahrten betragen, um eine möglichst geschlossene Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum zu erreichen. Je Grundstück ist dabei maximal eine Zufahrt zulässig.

Aus gestalterischen Gründen müssen die Nebenanlagen zu Müllentsorgung baulich und gestalterisch in die Gebäude, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) oder wie bereits erwähnt in die Einfriedungen integriert sein oder mit einem Sichtschutz aus Holz umgeben sein. Ebenso ist eine Umpflanzung mit einer Laubholzhecke zulässig. Die Höhe der Einfassungen muss mindestens der Höhe der Abfallbehälter über dem Gelände entsprechen.

5.4 Grünplanung

Wie bereits eingangs erwähnt, wurde zum B-Plan Nr. 1 ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt, der Natur und Landschaft im Plangebiet aufnimmt und bewertet sowie die durch den geplanten Eingriff in den Landschaftsraum entstehenden Beeinträchtigungen beurteilt. Im GOP werden Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen dargestellt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die soweit erforderlich und geeignet als Festsetzung in den B-Plan übernommen werden.

Nach Aussage des Regionalplanes liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen regionalen Grünzuges, der sich zwischen dem Westensee und der Bundesautobahn A 215 erstreckt. Ferner liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Aussagen, die über die Inhalte des Regionalplanes hinausgehen. Die Darstellung des Wasserschongebietes stimmt mit der Darstellung des Regionalplanes überein. Darüber hinaus enthält der Landschaftsrahmenplan keine weiteren Darstellungen, die das Plangebiet betreffen.

Bei der Eingriffsbewertung wird unterschieden zwischen Flächen mit allgemeiner und mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und die jeweilige Beeinträchtigung umfasst für die Schutzgüter

- **Boden** die bauliche Nutzung der Grundstücke, die auf Grund der festgelegten überbaubaren Grundfläche zulässig ist und als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen ist,
- **Wasser** die Versiegelung der Flächen und damit ein verminderter Oberflächenwasserabfluss, der als unerheblich angesehen werden kann,
- **Arten- und Lebensgemeinschaften** die Zerstörung des Biotops „mesophiles Grünland“ mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, dessen Verlust als unerheblich einzustufen ist und des Biotops „Knick“ mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, dessen Beseitigung eine erhebliche Beeinträchtigung darstellt und
- **Landschaftsbild** eine unerhebliche Beeinträchtigung, da die Fläche bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben ist.

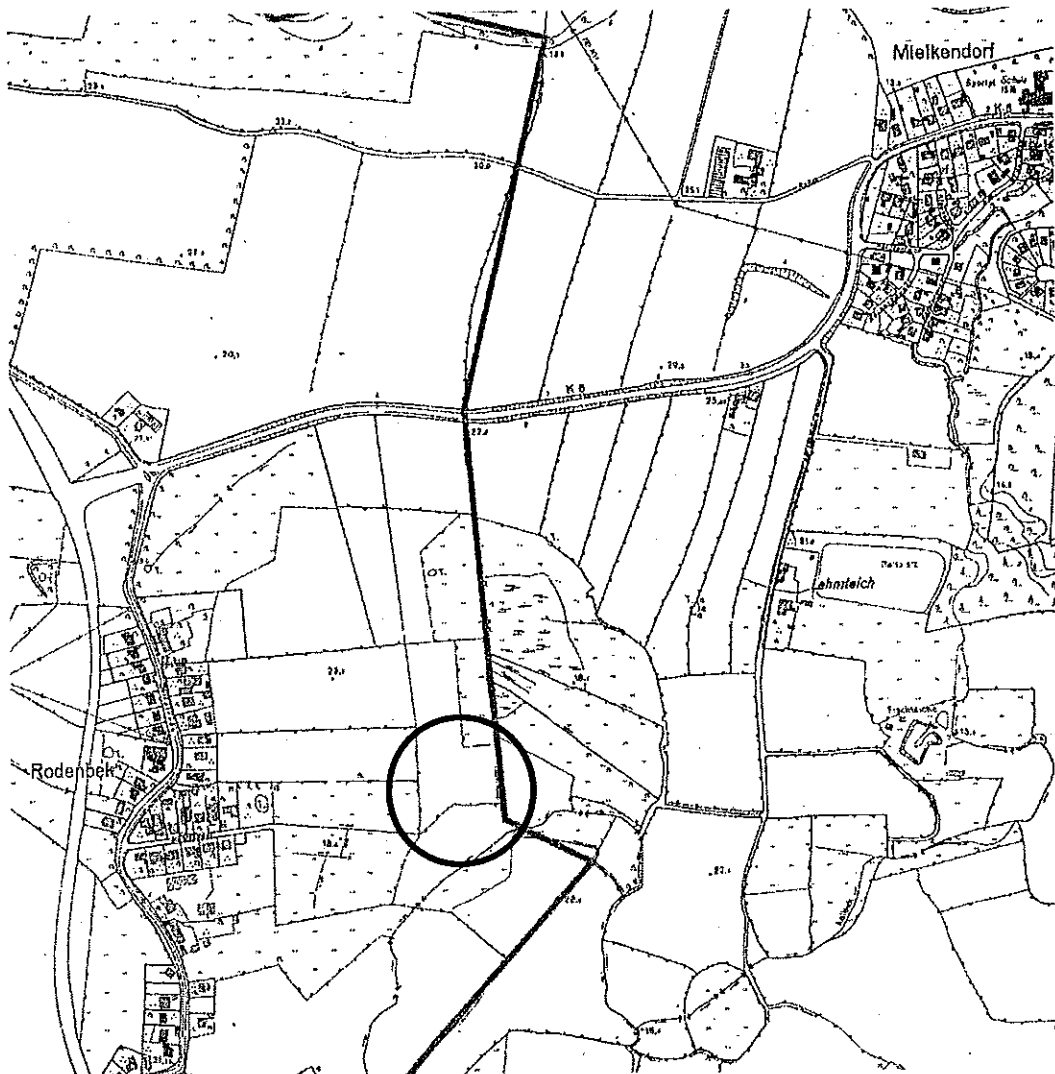
Die Minimierung von Beeinträchtigungen umfasst

- die Begrenzung der jeweils zulässigen überbaubaren Grundfläche auf 150 m²,
- die Verschiebung des straßenbegleitenden Knicks um ca. 80,0 m nach Westen an die Grenze der Grünlandfläche und
- den Erhalt der beiden im bestehenden Knick befindlichen Eichen, die im B-Plan als zu erhaltend festgesetzt sind.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umfassen für die Schutzgüter

- **Boden** die Nutzungsaufgabe einer 563 m² großen Fläche, die der natürlichen Sukzession überlassen wird und
- **Arten und Lebensgemeinschaften** zusätzlich zur Verschiebung des bestehenden Knicks die Neuanlage eines 46,0 m langen Knickabschnittes in Verlängerung des verschobenen Knicks.

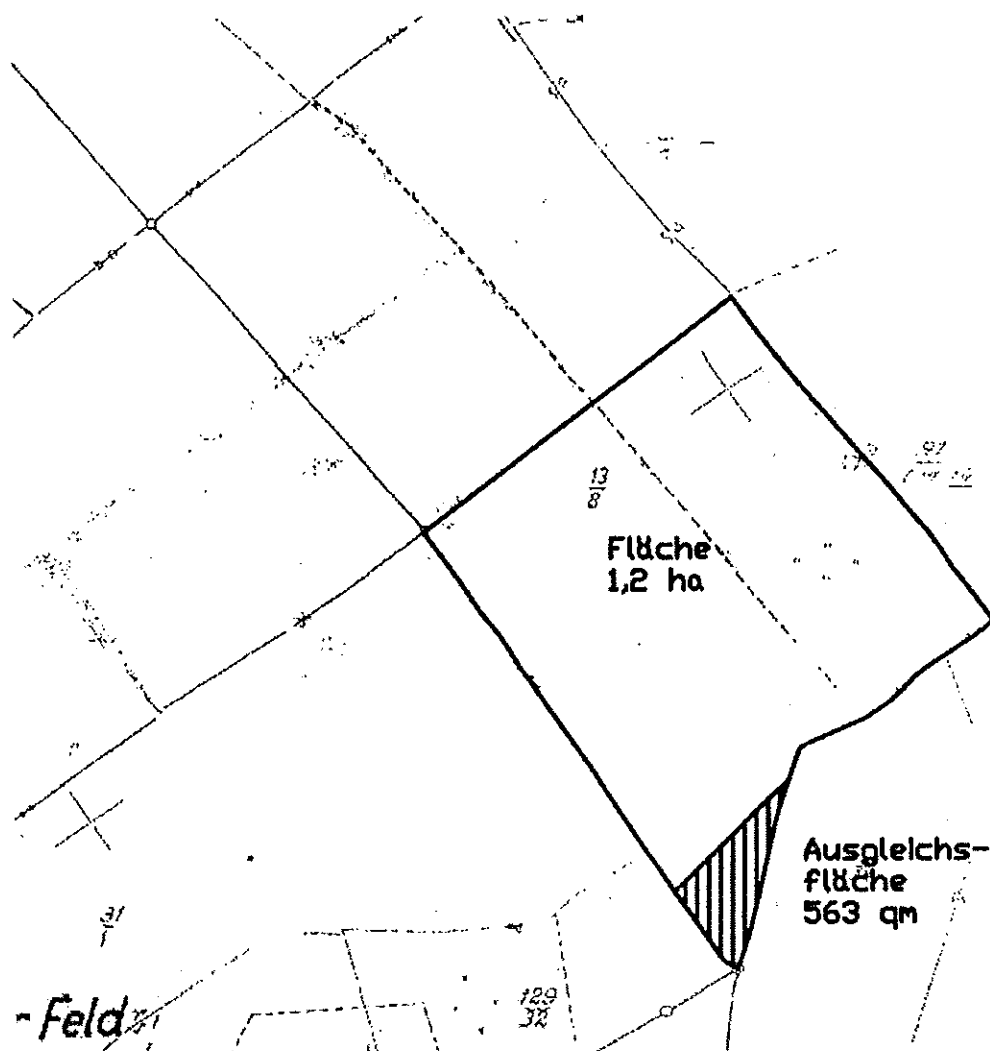
Lage der externen Ausgleichsfläche Maßstab 1 : 10.000



Die erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden können nicht innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung durchgeführt werden. Daher werden dem Eingriff im Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet und diese textlich festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Gemeindebesitz, so dass die Durchführung und dauerhafte Absicherung der Maßnahmen gegeben ist. Zur dauerhaften Abgrenzung der Fläche gegenüber angrenzenden Nutzungen ist diese einzuzäunen.

Die Anordnung des verschobenen Knicks sowie dessen Verlängerung als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird in unmittelbarer Nähe des Plangebietes durchgeführt. Auch die Flächen, auf denen sich der Knick künftig befinden wird, sind im Eigentum der Gemeinde Rodenbek, so dass auch hier die Durchführung der Maßnahmen und die dauerhafte Zuordnung der Fläche für den Naturschutz abgesichert ist. Die Lage des verschobenen und neu anzulegenden Knicks wird in der Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellt.

Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche Maßstab 1 : 2.000



Das Erfordernis den Knick zu verschieben, wird aus unterschiedlichen Gründen gesehen und wie folgt begründet.

Der Knick verläuft an der Westseite des Plangebietes. Er grenzt an den Straßenraum (Bankett, Straße) an und trennt zur Zeit die Grünlandfläche von der Straße ab. Im geplanten Baugebiet würde der Knick an der Straßenseite der maximal fünf Baugrundstücke verlaufen. Der Knick müsste für die Grundstückszufahrten durchbrochen werden. Da der Knick die Begrenzung der Baugrundstücke zur Straße hin markieren würde, würde er einem sehr starken Nutzungsdruck ausgesetzt sein, da davon auszugehen ist, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer den Wunsch haben werden, die Straßenseite ihrer Grundstücke in verstärktem Maße zu gestalten (z.B. Errichtung eines Gartenzaunes, Pflanzung von Blumen und Ziersträuchern, Anlage einer Hecke). Dies würde zwangsläufig dazu führen, dass der Knick sukzessive entfernt oder zumindest stark umgestaltet werden würde. Die Folge wäre ein beträchtlicher qualitativer Verlust, wenn nicht gar ein materieller Totalverlust.

Bei dem Knick handelt es sich zudem um einen isolierten Teilabschnitt an der Straße, der weder im angrenzenden noch im gegenüberliegenden bebauten Bereich der Straße eine Fortsetzung findet.

Eine weitere Verschiebung der Baugrenzen nach Westen, um den Nutzungsdruck auf den Knick zu reduzieren, kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Die derzeitige Lage der überbaubaren Flächen nimmt die Flucht der bisherigen Bebauung auf und führt sie im Sinne einer positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes fort. Zudem wären mit einer Verschiebung der Baugrenzen die bereits geschilderten Probleme nicht grundsätzlich gelöst.

Da die geschilderte Entwicklung absehbar ist und der Knick im besiedelten Raum, wie die zahlreichen Erfahrungen in anderen Baugebieten zeigen, seine Wertigkeit verlieren wird, wird bereits im Rahmen der Eingriffsermittlung von einer Verschiebung des Knicks ausgegangen. Als Minimierungsmaßnahme wird, wie bereits erläutert, festgesetzt, dass die beiden derzeit im Knick vorhandenen Eichen zu erhalten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge von Bauarbeiten im Umfeld der beiden Eichen-Überhälter die Vorschriften der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde beabsichtigt die Knickverschiebung fachgerecht vornehmen zu lassen. Der hierfür nach Knickerlass erforderliche Ausgleich von 1 : 1,5 ist im Bebauungsplan festgesetzt und wird vorgenommen.

Mit der Realisierung der beschriebenen Maßnahmen und den festgesetzten Maßnahmenflächen wird der durch den definierten Eingriff im Plangebiet verursachte Ausgleichsbedarf für die unterschiedlichen Schutzgüter in geeigneter Form und Größenordnung abgedeckt. Weiterführende Aussagen finden sich im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 1, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

5.5 Emissionsschutz

Mögliche Quellen von Lärm- oder Geruchsemissionen sind das nördlich an das Plangebiet angrenzende Dorfgemeinschaftshaus mit dem angeschlossenen Parkplatz, der Bolzplatz nördlich des Dorfgemeinschaftshauses und die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen, die derzeit als Ackerland genutzt werden, hält die Bebauung einen ausreichend großen Abstand von ca. 60,0 m ein. Durch den Knick, der von der östlichen an die westliche Grenze des Flurstückes 52/4 verschoben wird, wird zudem eine natürliche Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen voneinander hergestellt.

Der Bolzplatz nördlich des Dorfgemeinschaftshauses bringt auf Grund seiner großen Entfernung zum Plangebiet (ca. 100,0 m) und der zusätzlichen baulichen Abschirmung durch das Dorfgemeinschaftshaus keine nachteiligen Beeinträchtigungen der Bebauung im Plangebiet mit sich.

Das Dorfgemeinschaftshaus selbst wird durch in der Gemeinde aktive Vereine und Verbände sowie durch die politische Vertretung der Gemeinde genutzt. Diese Nutzungen spielen sich zum allergrößten Teil innerhalb des Gebäudes ab, sind vor 22.00 Uhr beendet und stellen keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung dar.

Außerhalb dieser regelmäßigen Termine wird das Dorfgemeinschaftshaus an ca. 6 bis 8 Tagen im Jahr für Feiern und besondere Anlässe genutzt. Diese Nutzungen erfolgen auch nach 22.00 Uhr jedoch finden auch diese weitestgehend im Gebäude statt, so dass die wesentliche mögliche Beeinträchtigung von dem Parkplatz zwischen dem Dorfgemeinschaftshaus und dem Plangebiet ausgeht.

Auf dem Parkplatz können maximal ca. 25 Fahrzeuge untergebracht werden. Unter den normalen, regelmäßigen Nutzungsbedingungen ist der Parkplatz nicht ausgelastet und die gemäß TA-Lärm Punkt 6.1 und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einzuhaltenden Richt- bzw. Orientierungswerte von 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) für die Nacht und 55 dB(A) für den Tag für allgemeine Wohngebiete werden nicht überschritten.

Gemäß Punkt 7.2 der TA-Lärm können diese Werte bei seltenen Ereignissen an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten im Kalenderjahr und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden überschritten werden. Diese Voraussetzungen sind nach dem eingangs genannten bei der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses gegeben. Dann sind gemäß TA-Lärm die Richtwerte von 55 dB(A) für die Nacht und 70dB(A) für den Tag einzuhalten. Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte um nicht mehr als 20 dB(A) am Tage und 10 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Die oben genannten erhöhten Werte werden bei einem Abstand von ca. 10,0 m von der äußeren Begrenzung des Parkplatzes zur Wohnbebauung eingehalten. Dieser Abstand wird mit ca. 12,0 m eingehalten. Da der Parkplatz zudem mit einem ca. 1,0 m hohen bepflanzten Knickwall umgeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinerlei unvermeidbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung kommt. Weitere Maßnahmen werden damit nicht erforderlich.

5.6 Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird für den Fahrverkehr von der Straße „Petersburger Weg“ aus erschlossen, über den der Siedlungsbereich Hohenhude-Siedlung an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist. Besondere Maßnahmen zur Verkehrerschließung sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Die öffentliche Verkehrsfläche entlang des Petersburger Weges ist ca. 10,0 m bis 12,0 m breit und umfasst eine ca. 4,0 m breite asphaltierte Fahrfäche sowie überfahrbare Randstreifen beiderseits der Fahrfäche.

Öffentliche Parkplätze befinden sich im Petersburger Weg entlang der Fahrbahn in ausreichender Anzahl. Die privaten Stellplätze sind im Plangebiet jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

5.7 Technische Infrastruktur

Die Bebauung am Petersburger Weg ist über diesen an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Strom, Trinkwasser und Telefon sowie Schmutzwasser angeschlossen. Die Leitungen müssen lediglich auf die Grundstücke vorgestreckt werden.

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken fachgerecht zu versickern. Das hierfür insbesondere in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke sehr gute Voraussetzungen gegeben sind, ist durch eine Baugrunduntersuchung mit einer gutachterlichen Beurteilung der Versickerungsfähigkeit nachgewiesen worden. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan lässt die Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet zu.

Bei geeigneten Versickerungsbedingungen hat die Versickerung des Regenwassers Vorrang vor der Einleitung. Grundlage für die Versickerung von Regenwasser ist das neue ATV-Arbeitsblatt A 138, Ausgabe 2002. Nach den technischen Bestimmungen und der ATV-DVWK-A 138 ist das abfließende Niederschlagswasser grundsätzlich über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Aus hydrogeologischen Gründen ist eine Versickerung ohne Oberbodenpassage möglich. Versickerungsanlagen ohne Oberbodenpassage sind grundsätzlich Behandlungsanlagen vorzuschalten.

Für Regen- und Schmutzwasserbehandlungsanlagen ist eine Genehmigung gemäß § 35 LWG und für die Regen- und Schmutzwasserkanalisation eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 34 und 109 Abs. 1 LWG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das Merkblatt der unteren Wasserbehörde vom November 2002 für wasserrechtliche Erlaubnisse nach § 7 WHG und Genehmigungen nach § 35 Abs. 1 LWG für Erschließungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Merkblattes M 2 ist zu beachten.

Im Petersburger Weg befindet sich eine Schmutzwasserleitung DN 200 Stz, an die angeschlossen werden kann.

Hier befinden sich ebenfalls Stromleitungen und Wasserleitungen an die angeschlossen werden kann. Versorgungsträger dieser Versorgungsarten ist die E.ON-Hanse AG bzw. der Wasserbeschaffungsverband Rumohr für die Versorgungsart Wasser.

Träger der Versorgung für Telekommunikationseinrichtungen ist die deutsche Telekom AG.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind im Plangebiet mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen. Dieser Bedarf soll über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Die Müllentsorgung im Plangebiet erfolgt durch die Abfallwirtschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) mit Sitz in Borgstedt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung durch Kellerdrainagen einen erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da eine Grundwasserabsenkung durch bautechnische Maßnahmen in der Regel vermeidbar ist, kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird von dort empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Im Plangebiet sind zur Zeit der Sondierung Grundwasserstände erst ab einer Tiefe von ca. 3,90 m angetroffen worden.

6) BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Soweit erforderlich, werden bodenordnende Maßnahmen privatrechtlich oder durch die Gemeinde Rodenbek durchgeführt.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Weitergehenden Maßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

Der Baugrund im Plangebiet im Bereich der voraussichtlichen Bebauung besteht aus Sanden in lockerer bis mitteldichter Lagerung und ist generell tragfähig.

Rodenbek, den 8.3.2005



Sellner
Der Bürgermeister