

BEGRÜNDUNG

ZUR

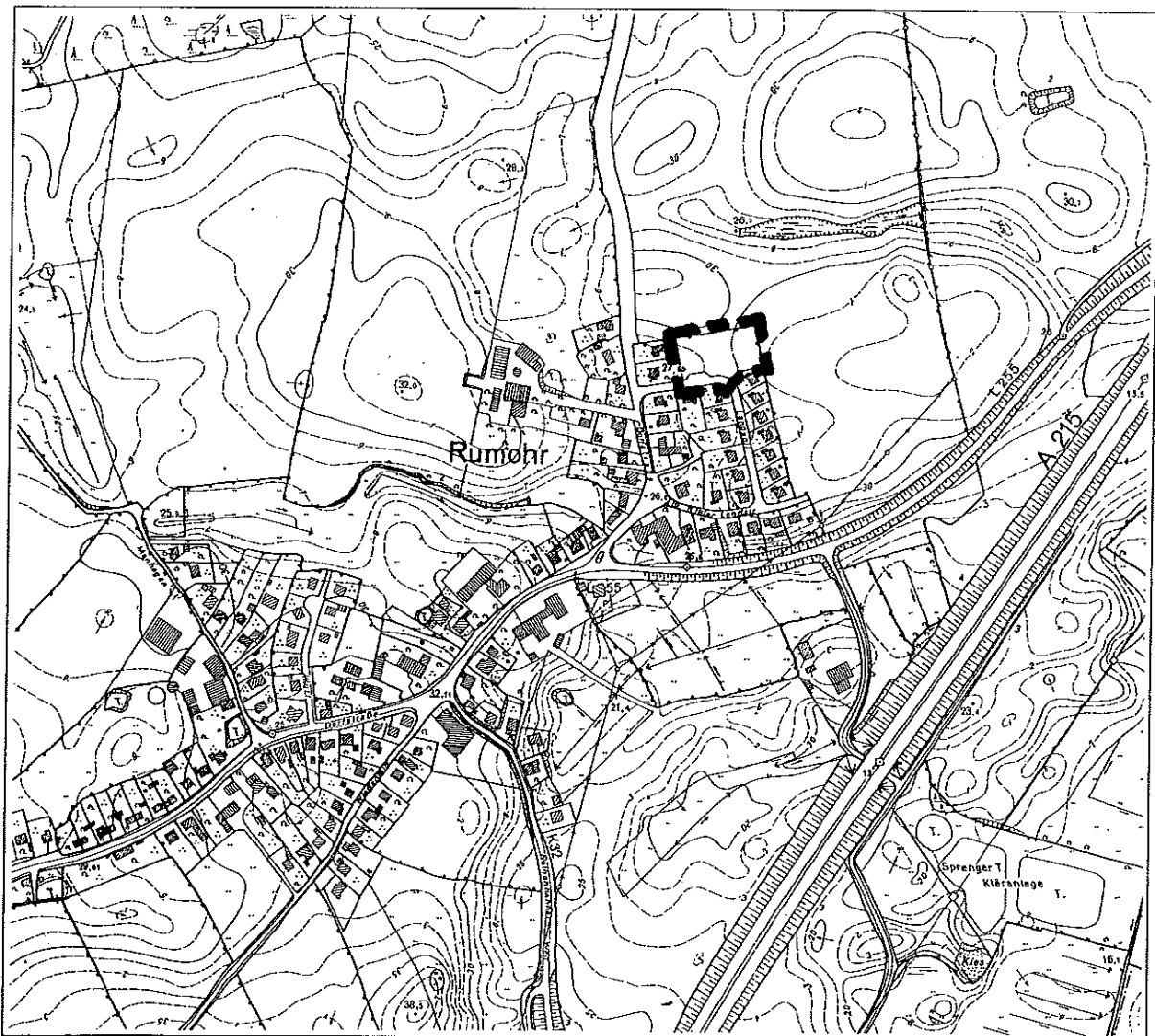
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

FÜR DAS GEBIET „STOCKS-HAUSKOPPEL“

DER GEMEINDE RUMOHR,

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Gemeinde Rumohr
Eing.: 29. April 2005
Anl.



Aufgestellt durch:

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

HARDENBERGSTRASSE 18

24105 KIEL

TEL: 0431/57091-90, FAX: 57091-99

BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	3
2. LAGE DES PLANGEBIETES.....	5
3. ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	6
4. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG.....	7
5. STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT.....	8
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....	9
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.2. Bauweise.....	10
6.3. Gestaltung.....	10
7. GRÜNORDNUNG.....	12
8. VERKEHRSERSCHLIESSUNG.....	13
9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	13
10. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN.....	14

1) RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Stocks-Hauskoppel“ ist nach erfolgter Schlussbekanntmachung am 12. September 1975 in Kraft getreten.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 1. Dezember 2003.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung in den jeweils zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassungen aufgestellt worden.

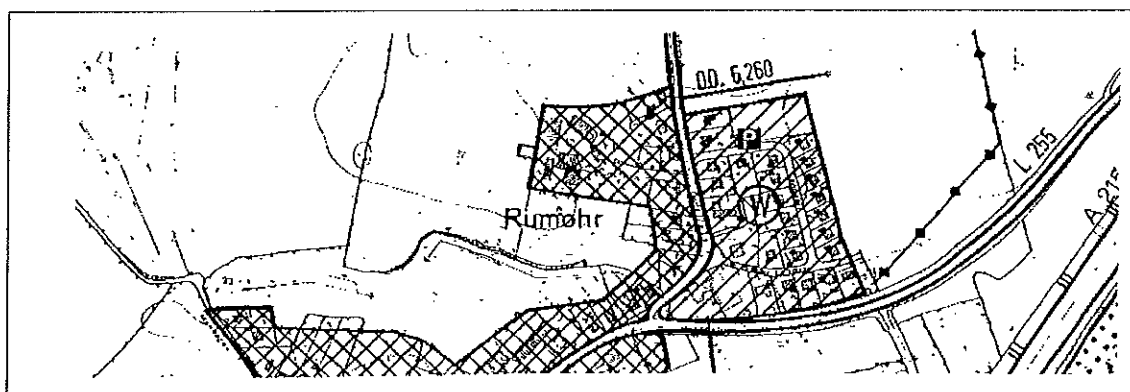
Gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 Abs. 1 und 244 BauGB des Baugesetzbuches in der Fassung der letztmaligen Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 können Verfahren, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurden und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt werden. Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird nicht in die Begründung aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Das Vorhaben ist unter dem für derartige Planungen empfohlenen Schwellenwert für die versiegelte Grundfläche angesiedelt.

Die maßgebliche Vorschrift über die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes ist durch das am 20. Juli 2004 in Kraft getretene Europarechtanpassungsgesetz Bau – EAG Bau - geändert worden. Der Umweltbericht ist danach obligatorisch. Unmittelbare Bedeutung für das vorliegende Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des B-Plan Nr. 1 hat diese Rechtsänderung jedoch nicht, da nach § 244 Abs. 2 das BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung anzuwenden ist, sofern das Bauleitplanverfahren in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden ist. Dieses ist bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren der Fall. Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung erfolgte, wie bereits erwähnt, am 1. Dezember 2003.

Entsprechend § 8 (2) BauGB werden die Festsetzungen der Änderung des B-Plan Nr. 1 aus den Darstellungen des am 27. Februar 1997 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rumohr entwickelt. Das Gebiet wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

PLANAUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Für den Naturschutz bedeutsame Flächen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dieser Planänderung behandelt.

Die Bürger bzw. die Öffentlichkeit wurden frühzeitig im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 9. Februar 2004 über die Grundzüge der Planung für den Änderungsbereich und ihre Auswirkungen auf die Nachbarbebauung informiert. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 14. Dezember 2004 bis einschließlich 17. Januar 2005 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden an der Planung beteiligt. Nach erfolgter Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 am 30. Mai 2005 von der Gemeindevertretung Rumohr als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

2) LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Rumohr liegt im östlichen Teil des Kreises Rendsburg-Eckernförde und gehört zum Nahbereich der Landeshauptstadt Kiel.

Der Ortsteil Rumohr erstreckt sich entlang der Landesstraße 255 (L 255), die Rumohr im Nordosten über die Hamburger Chaussee (L 318) mit Kiel und in südwestlicher Richtung mit Schierensee und Westensee verbindet. Über die Kreisstraße K 32 erfolgt in nördlicher Richtung nach Rodenbek die weitere Verbindung nach Rendsburg. Die K 32 verbindet Rumohr über den Ortsteil Rotenhahn in Form einer Überführung der Bundesautobahn A 215 Kiel-Neumünster-Hamburg, deren Trasse durch das Gemeindegebiet verläuft. Eine Autobahnabzweigung in das Gemeindegebiet ist nicht vorhanden.

Die Gemeinde Flintbek wird über die L 255 und auch über die K 32 und L 318 erreicht. Die Verkehrsanbindung nach Flintbek ist auf Grund der mangelnden Versorgungsstruktur in der Gemeinde relevant.

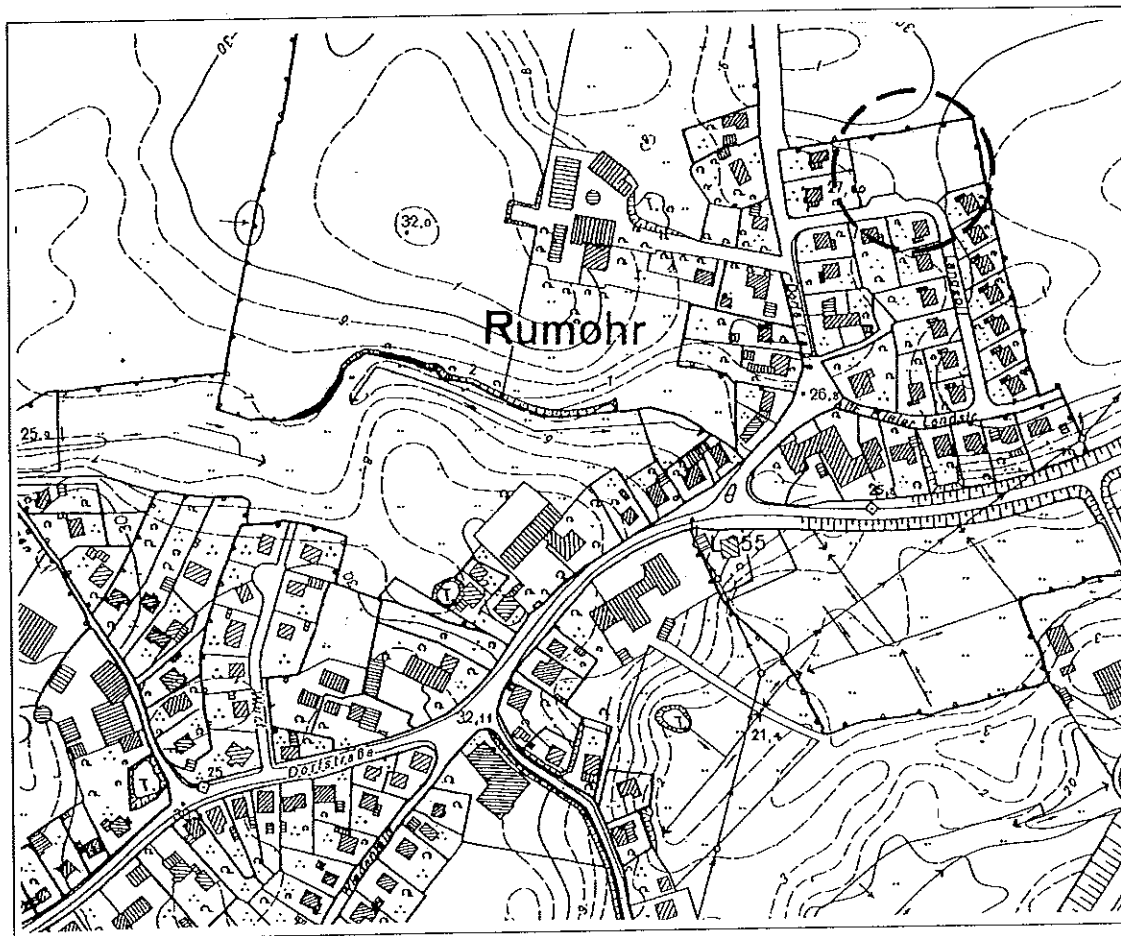
Die Landeshauptstadt Kiel liegt nordöstlich der Gemeinde in ca. 10 km Entfernung. Sie wird über die L 255/ L 318 erreicht.

Der Amtssitz der Gemeinde befindet sich in Molfsee, wo neben der Verwaltung auch wichtige Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind. Die Entfernung bis Molfsee beträgt zwischen etwa 2,5 bis 4 km.

Das ca. 4.150 m² große Plangebiet ist Bestandteil der Siedlung beiderseits der Straße Langsoll. Die Siedlung liegt am nordöstlichen Ortsrand und wird über die Dorfstraße (K 32 Richtung Rodenbek) erreicht. Die Siedlung entstand in der Zeit um 1975.

ÜBERSICHTSPLAN

1 : 5.000



3) ZIELE DER RAUMORDNUNG

Die Gemeinde Rumohr gehört nach dem Landesraumordnungsplan S.-H. von 1998 zum Planungsraum III – Schleswig-Holstein Mitte. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Rumohr 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 Rumohr 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 % (örtlicher Bedarf) 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.

Bei der Realisierung sollen von den Gemeinden die Möglichkeiten einer über den Zeitraum von 15 Jahren gestreckten Umsetzung ausgeschöpft werden. Die 20%-Regelung bezieht sich dabei auf die Zahl der Wohneinheiten und nicht auf die Zahl der Einwohner/innen der Gebäude oder auf die Siedlungsflächen. Gemäß der aktuellen Gemeindedatenbank der Landesplanung S.-H. verbleibt der Gemeinde bis zum Jahr 2010 noch ein Spielraum von 30 Wohneinheiten (WE).

Im vorliegenden Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 werden auf den vier Grundstücken erfahrungsgemäß ebenfalls 4 WE entstehen. Während des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 1 wurde fast zeitgleich der Bebauungsplan Nr. 3, Gebiet „Wischhof“ in der Ortsmitte, aufgestellt. In diesem Baugebiet können etwa 17 neue Wohneinheiten entstehen. Das verbleibende Potential der Gemeinde beträgt somit 9 Einheiten bis zum Jahr 2010.

Ziele der übergeordneten Landschaftsplanung sind durch das im Innenbereich des Ortes liegende Planänderungsgebiet nicht betroffen.

4) ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept für die Entwicklung der Wohnsiedlung sah neben der Errichtung von 17 Wohnhäusern auch die Anlage einer Grünfläche als Spielplatz vor. Die Umsetzung der Planung erfolgte vor ca. 30 Jahren. Die Grünfläche wird nunmehr seit mehreren Jahren nicht mehr als Spielfläche genutzt und daher als solche auch nicht mehr benötigt. In den vergangenen Jahren ist im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses (Alte Schule) an der Straße nach Rotenhahn ein großer Spiel- mit Bolzplatz errichtet worden.

Ein Teil der Spielfläche wurde in den vergangenen Jahren abgetrennt und als Fläche zum Gedenken der Gefallenen der Gemeinde in den Weltkriegern gärtnerisch angelegt.

Die Gemeinde beabsichtigt die restliche Grünfläche nunmehr einer Wohnbebauung mit 4 Einzelhäusern zuzuführen. Diese Planvorstellung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für das Änderungsgebiet eine Wohnbaufläche ausweist. Die Gemeinde Rumohr ist Eigentümerin dieser Grünfläche bzw. des Flurstücks.

Im Landschaftsplan der Gemeinde wird die betreffende Fläche analog zu den bisherigen Festsetzungen des B-Plan Nr. 1 als Spielplatz dargestellt. Außerdem wird der vorhandene Knick an der Nord- und Ostgrenze aufgenommen und als wertvolles Biotop klassifiziert.

Die geplante Nutzung der Fläche für die Wohnbebauung entspricht zukünftig nicht mehr den Darstellungen des Landschaftsplanes. Die Abweichung wird allerdings als geringfügig bewertet, zumal die Spielplatzfläche dem Siedlungszweck zugeordnet war und außerdem keine wichtigen Ziele für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind. Eine Fortschreibung des Landschaftsplanes ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises und der Landesplanung nicht erforderlich.

Mit der vorliegenden Änderung des B-Plan Nr. 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung und Bebauung geschaffen werden.

Die Umsetzung der Planung hat einen Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge. Der erforderliche Flächenausgleich ist von dem gemeindlichen Ökokonto abzubuchen.

5) STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT

Für die geplante Bebauung ist es Planungsziel, unter Beachtung des Charakters der vorhandenen baulichen Strukturen die gewachsene Siedlung in städtebaulich verträglichem Umfang zu ergänzen bzw. abzurunden. Beachtung findet hierbei die Stellung der vorhandenen Gebäude mit ihren Hauptfirstrichtungen.

Vorgesehen ist eine Parzellierung mit vier Grundstücken. Die Erschließung erfolgt entweder direkt von der öffentlichen Straße oder für die östlichen Grundstücke über eine private Zuwegung.

Die privaten Stellplätze für Garagen oder Carports sind in einem Abstand zu den Erschließungsflächen zu errichten, um die Unterbringung eines eventuellen Zweitwagens auf den jeweiligen Grundstücken zu ermöglichen und damit den öffentlichen Straßenraum nicht zusätzlich zu belasten.

Auch die Errichtung von Nebenanlagen wird eingeschränkt, um den vorderen Bereich der Vorgartenzone von baulichen Anlagen freizuhalten und einen Abstand zur Gedenkstätte für die Kriegsoffer zu gewährleisten.

Die Festsetzungen der vorliegenden B-Planänderung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung auf den neu zu bebauenden Flächen orientieren sich an der bestehenden Bebauung in der Umgebung. Sie sollen dafür Sorge tragen, eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Der an zwei Seiten angrenzende Knick mit seinen Überhängen bleibt erhalten. Gebäude und Nebenanlagen haben einen Abstand vom Knickfuß einzuhalten.

Die Bebauung der Fläche wird zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung führen und die Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändern. Der geplante Eingriff in den Naturhaushalt wird bewertet und extern durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Der Baumbestand im Bereich des Parkplatzes bleibt erhalten.

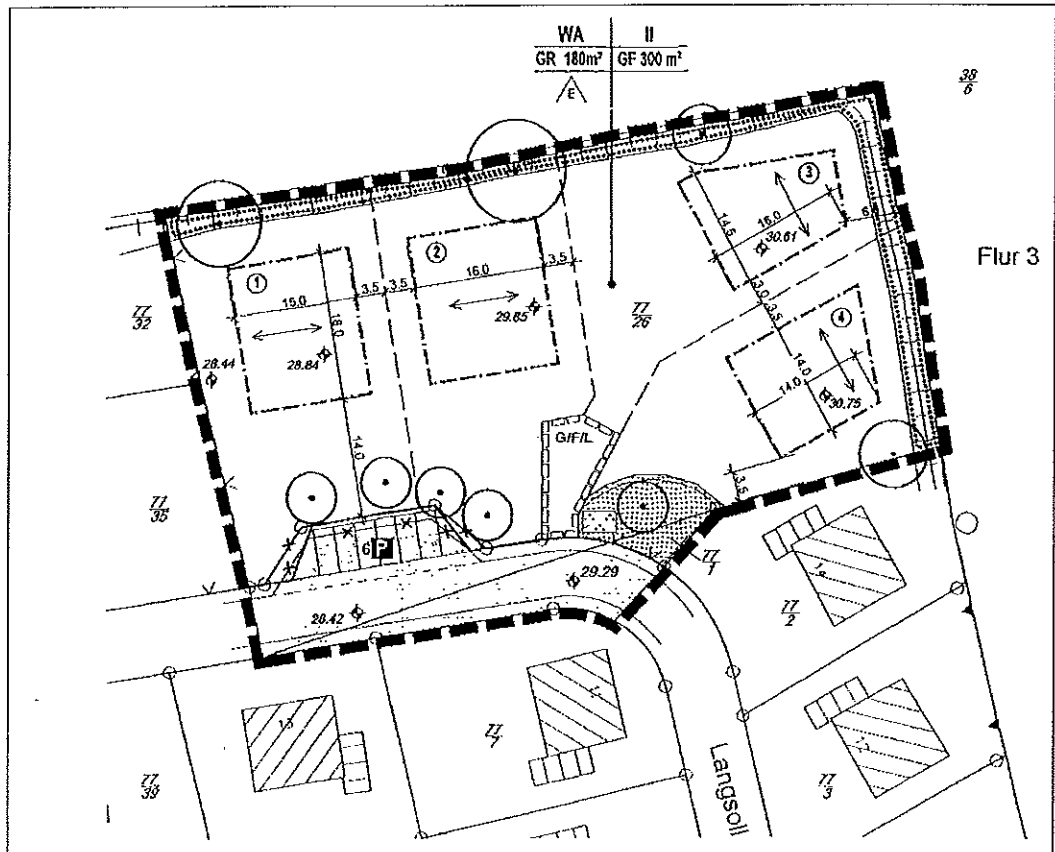
Der öffentliche Parkplatz am Langsoll wird geringfügig umgestaltet. Die Verkehrssicherheit auf der gering frequentierten Straße erfordert keinen verschwenkten Gehweg. Die beiderseitigen Dreiecksflächen werden umgestaltet und in geeigneter Weise bepflanzt.

6) PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1 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.

PLANAUSSCHNITT DES BEBAUUNGSPLANES (Verkleinerung)



Das Plangebiet wird entsprechend der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen und künftigen Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) 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.

Die vorgesehenen vier Grundstücke erhalten jeweils eine überbaubare Fläche, die ausreichend Spielraum bietet für die Platzierung der Gebäude. Bei der Größe der Grundstücke von mindestens 800 m² wird das Maß der Nutzung über die Festsetzung einer maximalen Größe der Grundflächen für bauliche Anlagen als absolute Zahl mit 180 m² bestimmt.

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 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%.

Im Plangebiet wird die Errichtung von zwei Vollgeschossen bei Einhaltung der vorgegebenen Trauf- und Gebäudehöhen zugelassen zu Gunsten einer besseren Ausnutzung des Dachgeschosses. In diesem Zusammenhang wird auf den Systemschnitt zur Höhe der baulichen Anlagen auf der Planzeichnung hingewiesen. Die Geschossfläche darf dabei eine Größe von 300 m² nicht überschreiten.

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.

Zur Einfügung der Baukörper in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung werden die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens je Baufenster (umfasst durch Baugrenzen) sowie die Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.

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 4,25 m für die Trauf- bzw. 9,00 m für die Gebäudehöhe. Ein Systemschnitt – integriert in die Planfassung – verdeutlicht die Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen.

6.2 Bauweise

Im Plangebiet wird eine Bauweise entsprechend der Nachbarbebauung entlang der Straße Langsoll mit Einzelhäusern im Sinne der offenen Bauweise zugelassen.

Die jeweiligen Baufenster auf den vorgesehenen einzelnen Grundstücken werden durch Baugrenzen eingefasst. Zu dem vorhandenen Knick wird je nach Lage ein Abstand von 3,0 bis 5,0 m festgesetzt.

Die Ausrichtung der Baufenster sowie die Vorgabe der Hauptfirstrichtungen entspricht den Stellungen der Gebäude in der Umgebung bzw. dem kleinräumigen Ortsbild der Siedlung.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sollen von den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sowie der Gedenkstätte zurückgesetzt sein, um eine bebauungsfreie, gärtnerisch gestaltete Vorzone zu gewährleisten und in Bezug auf die Unterbringung von Fahrzeugen eine Möglichkeit zum parken eines Zweitwagens zu ermöglichen.

Von diesen Festsetzungen ausgeschlossen sind jedoch Nebenanlagen für Abfallbehälter und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO.

6.3 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 oder weißem Verblendmauerwerk, wie auch mit Außenputz in weißer Farbgebung. Die vorhandene Bebauung in der Siedlung ist durch die Verwendung einer derartigen Fassadengestaltung geprägt, was der Siedlung insgesamt ein 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 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 der Umgebungsbauten orientiert nur Satteldächer zulässig. Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zu der Ausbildung von Dachaufbauten getroffen. 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 des Straßenraumes, 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, Holz-, Draht- oder Metallgitterzäune zulässig oder bepflanzte Wälle aus Feldsteinen zulässig.

Zugunsten eines reduzierten Versiegelungsgrades müssen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Erschließungsflächen, die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Die Zufahrtsbreite zu den Grundstücken darf maximal 4,00 m betragen, um eine möglichst geschlossene Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum zu erreichen. Die Länge der Zufahrten muss mindestens 7,00 m betragen, um einen Zweitwagen abstellen zu können.

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

7) GRÜNORDNUNG

Die Realisierung der Planinhalte hat prinzipiell einen erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge, da die bisherigen Festsetzungen des B-Plan Nr. 1 in diesem Bereich keine Bebauung vorsahen. Die Fläche wurde bisher als intensive Rasenfläche von der Gemeinde gepflegt.

Betroffen sind im vorliegenden Einzelfall des ca. 3.500 m² großen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plan Nr. 1 im wesentlichen nur die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch den geringen Umfang der zusätzlich möglichen Bebauung sind die Schutzgüter der Natur wie Landschaftsbild, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Klima und Luft nicht beeinträchtigt.

Zur Vermeidung und Minimierung des vorbereiteten Eingriffs zählen folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und deren Zufahrten
- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen
- Festsetzung einer bebauungsfreien Vorgartenzone mit standortgerechter Bepflanzung aus heimischen Baum- und Gehölzarten entlang der öffentlichen Erschließungsfläche.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die zusätzliche Bebauung orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten S.-H. vom Juli 1998. Die Bilanzierung ergibt folgenden Ausgleichsbedarf:

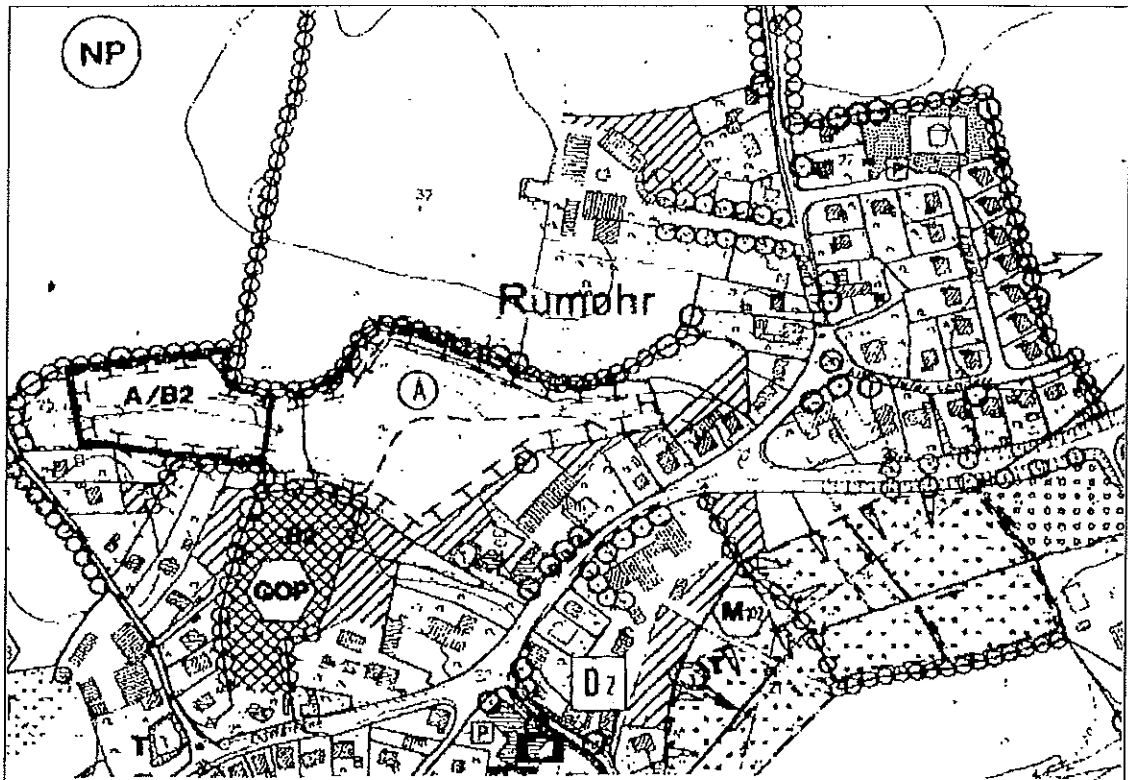
■ **Für die geplante Wohnbebauung**

Versiegelungsfläche bei einer Grundfläche von 180 m ² je Grundstück	720 m ²
zzgl. Flächen für Nebenanlagen laut § 19 BauNVO von 50%	<u>360 m²</u>
Auszugleichende Versiegelungsfläche	1.080 m ²
<u>Ausgleichsverhältnis 1 : 0,5 (Faktor)</u>	<u>540 m²</u>
Notwendige Ausgleichsfläche	540 m ²

■ **Für die private Verkehrsfläche (GFL)**

Wegefläche	93 m ²
<u>Ausgleichsverhältnis 1 : 0,3 (Faktor)</u>	<u>28 m²</u>
Notwendige Ausgleichsfläche	28 m ²

Insgesamt entsteht durch die vorgesehene Bebauung ein Ausgleichsbedarf von 568 m². Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Daher werden dem Eingriff Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet, die von dem Ökokonto der Gemeinde durch die Untere Naturschutzbehörde abzubuchen sind. Die Fläche für die Maßnahmen liegt in der Gemarkung Rumohr im Flur 6, Flurstück 17/51, und wird als gemeindliches Ökokonto geführt. Sie befindet sich im Gemeindebesitz, so dass die Durchführung und dauerhafte Absicherung der Maßnahmen gegeben ist. Die Fläche wurde bereits im 1998 festgestellten Landschaftsplan, als geeignete Ausgleichsfläche für Entwicklungsmaßnahmen zu Gunsten der Natur und Landschaft dargestellt.



Die Fläche mit der Bezeichnung A/B-2 wurde im Zusammenhang mit der erforderlichen Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 2 von der Gemeinde erworben und hat sich als vielfältige Feuchtgrünlandfläche entwickelt. Für den Ausgleich stehen bisher 8.500 m² zur Verfügung. Auf Grund der bereits hohen ökologischen Ausgangswertigkeit finden jedoch nur 50% Anerkennung. Demnach stehen faktisch nur 4.250 m² als Ökokonto zur Verfügung. Nach Abbuchung des Ausgleichsbedarfs von 568 m² verbleiben somit 3.682 m² für das Ökokonto.

8) VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke im Plangebiet werden entweder direkt von der Straße „Langsoll“ oder über eine private Fläche (GFL) aus erschlossen. Besondere Maßnahmen zur Verkehrserschließung sind nicht erforderlich.

Die vorhandenen 6 öffentlichen Parkplätze bleiben bestehen. Die Anlage wird lediglich umgebaut.

Damit der öffentliche Verkehrsraum nicht durch parkende Autos beeinträchtigt wird, sind Garagen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen nur in einem Abstand von 7,0 m zu den Erschließungsflächen zulässig. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit zur Abstellung eines Zweitwagens in der Auffahrt. Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht auf Grund von den vier Neubauten erfahrungsgemäß nicht.

9) TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Umsetzung der Planinhalte der 1. Änderung des B-Plan Nr. 1 bedeutet keine Durchführung von Maßnahmen der technischen Infrastruktur im öffentlichen Bereich. Im Straßenraum Langsoll befinden sich alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Strom, Gas, Trinkwasser und Telefon sowie die Kanäle für Schmutz- und Regenwasser.

Der Anschluss von lediglich vier zusätzlichen Gebäuden führt zu keiner nennenswerten zusätzlichen Belastung der Leitungen und Kanäle.

Versorgungsträger für die Elektrizität ist die E. ON -Hanse AG, für Frischwasser der Wasserbeschaffungsverband Rumohr, für Gas die Stadtwerke Kiel und Träger der Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen ist die Deutsche Telekom AG.

Für den Brandfall kann Löschwasser für das Plangebiet mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Träger für die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser ist die Gemeinde Rumohr.

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

10) BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

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

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Planung erfordert nur eine Finanzierung durch die Gemeinde für den Umbau der vorhandenen öffentlichen Parkbucht.

Rumohr im Mai 2005


.....
Dieter Wisninghausen
- Der Bürgermeister -

