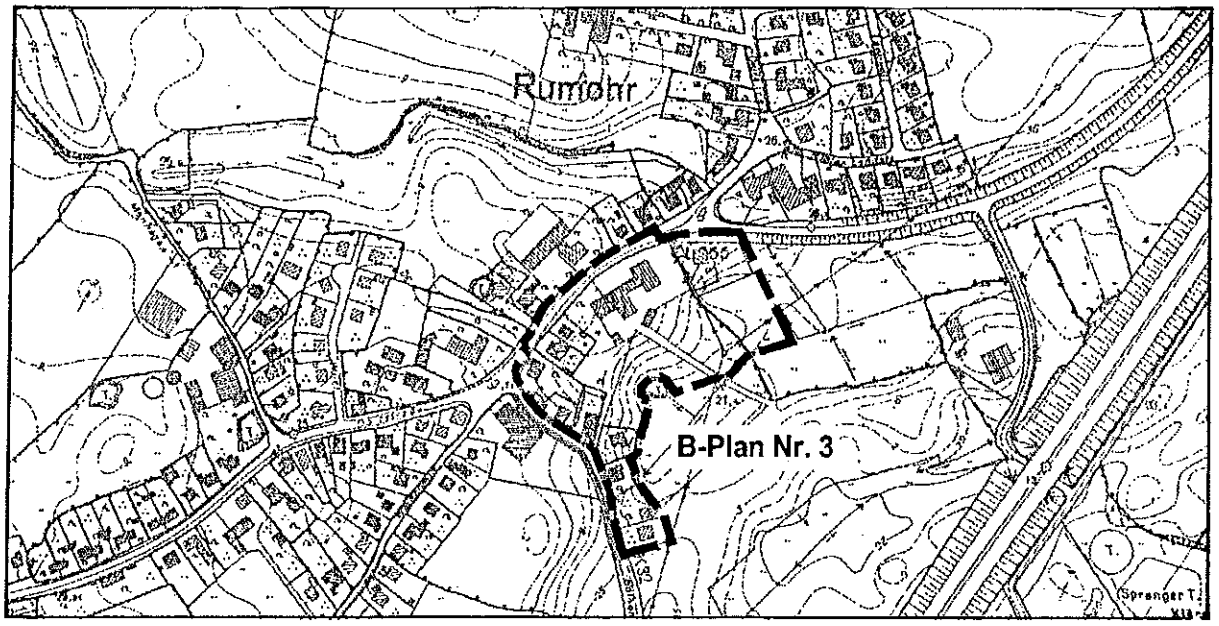
BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
FÜR DAS GEBIET „WISCHHOF"
IM BEREICH DER DORFSTRASSE/ROTHENHAHNER WEG
DER GEMEINDE RUMOHR,
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



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 4
3. BISHERIGE PLANVORSTELLUNGEN 5
4. ZIELE DER RAUMORDNUNG 6
5. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG 7
6. STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT 8
7. GRÜNORDNUNG 10
8. LÄRMSCHUTZ 14
9. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN 16
   - 9.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 16
   - 9.2. Bauweise 18
   - 9.3. Gestaltung 19
   - 9.4. Grünplanung 20
   - 9.5 Verkehr 21
   - 9.6. Ver- und Entsorgung 22
10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 22
11. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN 23

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Rumohr ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am 12. Juli 2004 gefasst.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde trat am 27. Februar 1997 nach erfolgter Bekanntmachung in Kraft. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 1. Dezember 2003 wurde parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 3 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Gemeindevertretung hat diese Änderung am 28. Februar 2005 beschlossen und den Erläuterungsbericht gebilligt. Die bestehenden Baugebiete und das geplante Neubaugebiet werden im Geltungsbereich dieser F-Planänderung als Wohnbauflächen dargestellt. Entsprechend § 8 (2) BauGB werden die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes aus den Darstellungen dieser F-Planänderung entwickelt. Ebenso werden die Darstellungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Rumohr beachtet.

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. Juni 2004 können Verfahren, die vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 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. Februar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 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 des B-Plan Nr. 3 hat diese Rechtsänderung jedoch nicht, da nach § 244 Abs. 2 das BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung anzuwenden ist, sofern das Bebauungsplanverfahren in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist. Dieses ist bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren der Fall. Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung erfolgte, wie bereits erwähnt, am 12. Juli 2004.

Für den Naturschutz bedeutsame Flächen werden von der vorliegenden Planung berührt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem B-Plan behandelt worden.

Die Bürger bzw. die Öffentlichkeit wurden sehr frühzeitig im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 9. Februar 2004 über die Grundzüge der städtebaulichen Planung in diesem Teil Rumohrs und ihre Auswirkungen auf die Nachbarbebauung informiert. Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 25. Oktober 2004 gemäß § 3 Abs. 1, Satz 2 BauGB durch Beschluss von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 14. Dezember 2004 bis einschl. 17. Januar 2005 öffentlich ausgelegen. Nach erfolgter Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen wurde der Bebauungsplan Nr. 3 am 28. Februar 2005 von der Gemeindevertretung Rumohr als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

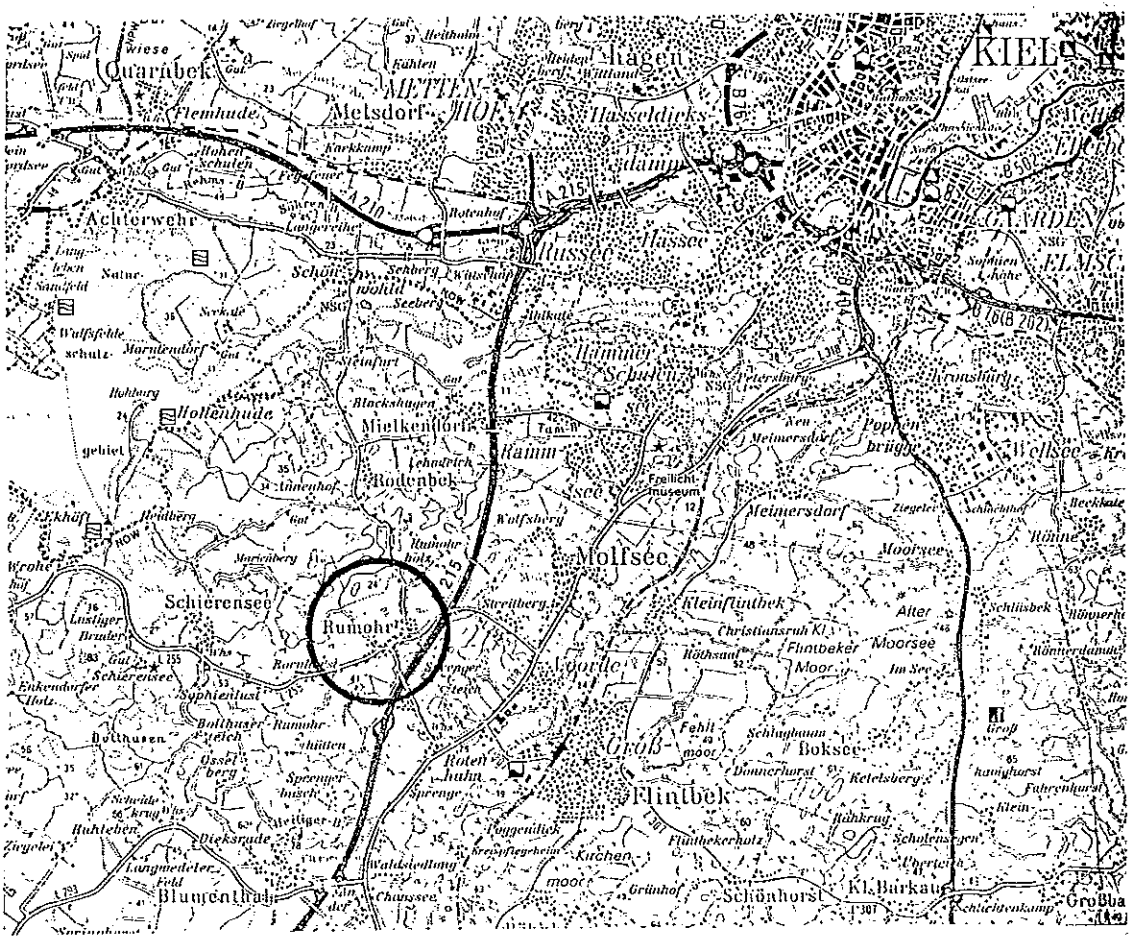
Die Gemeinde Rumohr liegt im östlichen Teil des Kreises Rendsburg-Eckernförde und gehört zum Nahbereich der Landeshauptstadt Kiel.

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 mit der A 215 Kiel-Neumünster-Hamburg, deren Trasse durch das Gemeindegebiet verläuft. Die Zufahrt befindet sich bei der Ortschaft Blumenthal.

Die A 210 Kiel-Rendsburg ist von Rumohr aus über Rodenbek mit den Zufahrten Melsdorf oder Achterwehr erreichbar.

Der Amtssitz der Gemeinde befindet sich in Molfsee, wo neben der Verwaltung auch wichtige Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie eine Grundschule vorhanden sind. Die Entfernung zu den Ortsteilen von Molfsee beträgt zwischen etwa 3,00 bis 5,50 km, die über die L 255 und L 318 erreicht werden.

ÜBERSICHTSPLAN



Die Gemeinde Flintbek wird über die L 255 Richtung Molfsee/Voorde (Ortsteil von Flintbek) und auch über die K 32 Richtung Rotenhahn und weiter auf der L 318 erreicht. Die Verkehrsanbindung nach Flintbek mit einer Entfernung von etwa 4,00 bis 5,00 km ist auf Grund der mangelnden Versorgungsstruktur in der Gemeinde relevant.

Neben vielschichtigen Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Branchen bietet Flintbek als Stadtkern II. Ordnung auch Bildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche (Grund-, Haupt- und Realschule) sowie Erwachsene.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 2,65 ha großes Gebiet in der Ortsmitte Rumohrs.

Hiervon gehören ca. 2,0 ha zum baulichen Bestand, der aus einer stillgelegten Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und teilweise versiegelten Betriebsflächen besteht sowie Wohngebäuden mit ihren Gärten entlang der Dorfstraße und des Rothenhahner Weges. Die übrige Fläche unterteilt sich in einen Anteil von etwa 1.500 m² brachliegenden Betriebsfläche mit versiegelten Hofflächen und Fahrsilo und einer etwa 5.000 m² großen intensiv genutzten Weidefläche.

Die Geländehöhe steigt von 21,00 m über NN im Südosten auf etwa 30,00 m über NN im Bereich der Straßeneinmündung Dorfstraße/Rothenhahner Weg an.

Im Norden bildet die Dorfstraße und im Westen der Rothenhahner Weg die Grenze. Im Osten und Süden des Gebietes grenzen Weideflächen das Plangebiet ein.

3. BISHERIGE PLANVORSTELLUNGEN

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rumohr wird das Plangebiet mit dem Bereich der bisherigen Hofstelle und den benachbarten Wohnbaugrundstücken als gemischte Baufläche dargestellt bzw. im Sinne der BauNVO als Dorfgebiet eingestuft. Der östlich der Hofstelle angrenzende Wirtschaftsbereich und die Weideflächen werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet wird bisher nicht durch einen Bebauungsplan geregelt.

Nach den Darstellungen des F-Planes gehört das westlich der Autobahn gelegene Gemeindegebiet zum Naturpark Westensee, somit liegt die Ortslage Rumohr in diesem Gebiet.

Die Darstellungen des am 16. Oktober 1998 festgestellten Landschaftsplanes über den Bereich des Plangebietes sind vielschichtiger.

Es werden die bebauten Grundstücke entlang der Dorfstraße und des Rothenhahner Weges dargestellt sowie eine Zone für die bauliche Erweiterung.

Dargestellt wird das historische Fachwerkhaus (D2) am Rothenhahner Weg mit dem Zusatz, dass eine Eintragung in das Denkmalbuch § 5 Abs. 1 DSchG vorgesehen ist. Ebenso eingetragen sind die Standorte der das Orts- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume sowie ein als „spärlicher Knick" bezeichnete Gehölzreihe, die auf Grund einer erfolgten Bebauung an der Dorfstraße aber in der dargestellten Länge nicht mehr besteht.

Die an die vorhandene Bebauung an der Dorfstraße/L 255 anschließende Fläche wird der aktuellen Situation entsprechend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Dargestellt wird im Landschaftsplan ein kleiner Teich, der als Kleingewässer gem. § 15 a LNatSchG geschützt ist. Der Teich mit seinen bewachsenen Uferbereichen liegt im hangigen Gelände, befindet sich aber außerhalb des Plangebietes. Vom Böschungsbereich des Teiches fällt das Gelände in östliche Richtung bis zu 2,00 m und geht in eine Pferdewiese über.

Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Weide wird im Landschaftsplan als Flutrasenbereich mit Schutzcharakter nach § 7 Abs. 2 LNatSchG bezeichnet. Ein Eingriff in diese Fläche ist ausgleichspflichtig. Die Darstellung der Weidefläche und der Abgrenzung der baulichen Entwicklung ist im Landschaftsplan jedoch eher schematisch und nicht flurstücksbezogen erfolgt. Die Abgrenzung folgt nicht dem Verlauf der tatsächlichen Höhenlinien und grenzt auch nicht die vormalig intensiv genutzten Betriebsflächen (Fahrsilo, Güllebecken) aus.

4. ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Molfsee finden sich im Entwurf der Gesamtfortschreibung von 1998 des Regionalplanes für den Planungsraum III (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 werden.

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."

Die Gemeinde gehört jedoch nicht zu den Siedlungsschwerpunkten auf der Achse Kiel-Bordesholm. Für Gemeinden, die nicht Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sind, gilt daher die Ziffer 7. 1 Abs. 4 des Landesraumordnungsplanes von 1998 für die wohnbauliche Entwicklung. Auch bei Änderungen von Flächennutzungsplänen ist der Entwicklungsrahmen von bis zu 20% der Wohneinheiten Anfang 1995 für den Planungszeitraum von 1995 bis 2010 anzuwenden.

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).

Derzeit wird von der Gemeinde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 an der Straße Langsoll im nordöstlichen Siedlungsgebiet durchgeführt mit dem Ziel einer Umwandlung der bisherigen Spielplatzfläche in eine Wohnbaufläche. In diesem Gebiet werden etwa 4 Wohneinheiten entstehen, so dass für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde noch 26 WE verbleiben. Erste Vorplanungen zur Gestaltung eines Neubaugebietes auf der bisherigen Hofstelle im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 3 haben eine Bebauung mit etwa 18 neuen Einheiten ergeben. Hiervon abzuziehen ist die vorhandene Wohneinheit der Hofstelle, die nach dem Abriss des Gebäudes wieder durch einen Neubau im Plangebiet ersetzt wird. Das verbleibende Potential beträgt somit 9 Wohneinheiten bis zum Jahr 2010.

5. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Die bisherige Hofstelle südlich der Dorfstraße, mit ihren teilweise etwa 150 Jahre alten Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und umfangreichen Betriebsflächen, wird seit mehr als einem Jahrzehnt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die angrenzenden Weiden dienen der Pferdehaltung.

Die Gebäude und Freiflächen haben sich zu einer baulichen Brache entwickelt. Trotz langjähriger Bemühungen eine adäquate und wirtschaftlich angemessene Folgenutzung zu etablieren, hat sich ein entsprechender Erfolg nicht eingestellt. Ebenso hat sich ein machbarer Erhalt der Gebäude auf Grund der Bausubstanz trotz eingehender Prüfungen nicht ergeben. Die Gemeinde beabsichtigt daher die Flächen zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Zudem hat sich der Charakter und die Eigenart der angrenzenden Baugebiete in den vergangenen Jahren eindeutig zu Wohnbauflächen verändert. Im Vorwort zu der bereits 1987 erschienenen Dorfchronik wird dieser Wandel wie folgt beschrieben:

> *„Die Gemeinde Rumohr hat in den letzten 40 Jahren wesentliche Veränderungen erfahren. Insbesondere die letzten 20 Jahre waren nicht nur durch eine weitere Wohnbebauung, sondern auch durch einen grundlegenden Strukturwandel gekennzeichnet. Die geänderten Wohnbedürfnisse der Menschen und die Stadtrandlage zu Kiel haben es mit sich gebracht, dass neben der ehemals vorherrschenden dörflichen Funktion der Gemeinde die Wohnfunktion und Freizeitbedürfnisse erheblich an Bedeutung gewonnen haben.*
>
> *Weniger offensichtlich hat sich der Wandel bei den ebenfalls zum dörflichen Leben zugehörigen Gewerbebetrieben wie Schmiede und Kaufmann, aber auch bei landwirtschaftlichen Betrieben selbst vollzogen. Gewerbebetriebe zogen sich aus dem dörflichen Leben zurück, manche Hofstelle wird heute nicht mehr bewirtschaftet. Veränderte Bedürfnisse oder fehlende Existenzgrundlage – häufig auch beides – waren für diese Entwicklung entscheidend".*

Diesen Strukturwandel berücksichtigt die Gemeinde bei ihrer zukünftigen städtebaulichen Planung. Bestehende und praktizierende Hofstellen grenzen nicht an das Plangebiet an.

Um die zukünftige städtebauliche Ordnung in diesem Teil der Ortslage zu bestimmen, beabsichtigt die Gemeinde Rumohr durch die 1. Änderung ihres F-Planes die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Bereich der bisherigen Hofstelle und den angrenzenden, teilweise bereits seit Jahrzehnten bebauten Flächen. Im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 3 soll dieses Gebiet fortan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die vorhandenen bebauten Grundstücke sollen dabei nicht in ihrer gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung und baulichen Entwicklung eingeschränkt werden. Ausgangslage ist hierbei die seit Jahren vorhandene Nutzungs- und Siedlungsstruktur.

Da zukünftig in dem Plangebiet südlich der Dorfstraße und östlich des Rothenhahner Weges keine entsprechend § 5 BauNVO dorftypische Nutzung mehr stattfinden wird, trägt die Gemeinde dieser Entwicklung hin zu einem Wohngebiet Rechnung.

Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines kleinen Wohngebietes zu schaffen, hat die Gemeindevertretung die Aufstellung der 1. Änderung des F-Planes und parallel hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Die naturschutzrechtlichen Belange und der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft sollen durch einen Grünordnungsplan bewertet und berücksichtigt werden, der im Zuge des B-Planverfahrens erarbeitet wird. Erforderliche externe Ausgleichsflächen sind im Gemeindegebiet vorhanden und können beansprucht und gesichert werden.

Gemeinsam mit Mitarbeitern der Landesplanungsbehörde, dem Innenministerium, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und dem Amt Molfsee wurde in einem Planungsgespräch am 21. Oktober 2003 im Dorfgemeinschaftshaus der Gemeinde Rodenbek der landesplanerische Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Rumohr bis zum Jahre 2010 erörtert und die Entwicklung eines Neubaugebietes im Bereich der bisherigen Hofstelle grundsätzlich als positiv bewertet.

Ansonsten bestünde die Gefahr, dass die leerstehenden Gebäude und ungenutzten Freiflächen in den folgenden Jahren das Orts- und Landschaftsbild von Rumohr beeinträchtigen könnten. Die längerfristig angelegte bauliche Ortsentwicklung soll, wie im Landschaftsplan der Gemeinde bereits angedeutet, an der südöstlichen Ortslage im Bereich der Straße Wiedenfeld auf bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

Ziele der übergeordneten Landschaftsplanung sind durch das im Innenbereich des Ortes liegende Planänderungsgebiet nicht betroffen. Die geringe Abweichung von den Flächendarstellungen des Landschaftsplanes erfordern keine Änderung dieses Planes, da die Abweichung von den Inhalten des Landschaftsplanes unerheblich sind.

Zu beachten ist bei der zukünftigen Entwicklung des Wohngebietes der Lärmschutz auf Grund der Nähe zur Autobahn.

Hierzu sind bereits im Rahmen der Vorplanung zur Flächennutzungsplanung zum Bebauungsplan erste Ermittlungen zur Verkehrslärmbetroffenheit erfolgt. Es wurde dabei durch den Gutachter grundsätzlich festgestellt, dass durch passive Schallschutzmaßnahmen dem Lärmschutz für die Wohnbebauung genüge getan werden kann.

Weitere gemeindliche Zielvorstellungen in der weiteren Bauleitplanung sind:

- die behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung, unter Berücksichtigung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken in der bestehenden Ortslage,
- die Neubebauung mit Wohngebäuden auf den zur Verfügung stehenden Flächen unter Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, unter Beachtung des Übergangs von Bebauung zu Landschaft (Eingrünung des Ortsrandes),
- die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Verkehrslärmbelastung durch die Autobahn, Landes- und Kreisstraße, und erforderliche Lärmschutzmaßnahmen,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.

Der Bebauungsplan Nr. 3 wird künftig die Bebauung und Nutzung des Gebietes detailliert regeln. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes werden die grünplanerischen und naturschutzrechtlichen Aspekte der Planung durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) abgearbeitet, sowie die Einwirkungen des Verkehrslärmes auf den Geltungsbereich des Plangebietes und erforderliche Maßnahmen im Rahmen eines „Lärmtechnischen Gutachtens" untersucht.

6. STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT

Nach eingehender Prüfung der alten Bausubstanz, der mit ihrem hohen Baumbestand durchaus ortsbildprägenden Hofstelle, mit ihren Wirtschaftsgebäuden und umfangreichen Freiflächen hat sich der Erhalt der Gebäude, auch von Teilen wie dem Wohntrakt, als nicht wirtschaftlich herausgestellt. Auch haben sich Folgenutzungen nicht ergeben.

Nach Prüfung einiger Erschließungsvarianten, unter Berücksichtigung der mächtigen Lindenbäume, baut das gewählte Verkehrs- und Bebauungskonzept auf eine Straßenanbindung im Bereich des vorhandenen Wohngebäudeteils auf. Dieses ermöglicht den Erhalt von drei Linden aus einer Gruppe von vier Bäumen. Um einen städtebaulich verträglichen Übergang der westlich anschließenden Alt- und Neubebauung zu erreichen, entfällt jedoch ein Baum zu Gunsten einer Baufläche für einen neuen Wohnbau. Dieser soll in seinem Erscheinungsbild einen Bezug zur Nachbarbebauung herstellen.

Ausgehend von den derzeit hohen Gebäuden der Hofstelle und der Höhe der gegenüberliegenden Gebäude soll eine Neubebauung entlang der Dorfstraße in östliche Richtung bis zum vorhandenen Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise entstehen.

Die Trasse der Haupterschließungsstraße folgt dem leicht geneigten Höhenverlauf des Geländes und wird am Ende durch einen Wendeplatz abgeschlossen. Von diesem führt in nördliche Richtung zur Dorfstraße hin ein Fußweg. Dieser Weg ermöglicht eine Durchwanderung des Gebietes und dient auch dem besseren Anschluss der zukünftigen Grundstücke und seiner Bewohner an die nordwestlichen Baugebiete von Rumohr.

Ebenfalls vom Wendeplatz aus führt eine kurze Zuwegung zu den südlichen Pferdeweiden. In diesen Weg soll auch die Entwässerungsleitung für einen Großteil des Neubaugebietes geführt werden, mit Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem im Süden des Plangebietes.

Die Grundstücke entlang der Dorfstraße sollen an den vorhandenen Kanal in dieser Straße angeschlossen werden.

Städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll ist die beiderseitige Bebauung einer Straße. Auch können hierdurch gute Nachbarschaftsverhältnisse zwischen den Bewohnern gefördert werden und ein angenehmes Umfeld entstehen. Deshalb wird eine beiderseitige Bebauung entlang der Haupterschließungsstraße geplant. Dabei dürfen die Gebäude in der mittleren Zone etwas höher ausgebildet werden als in den Randlagen.

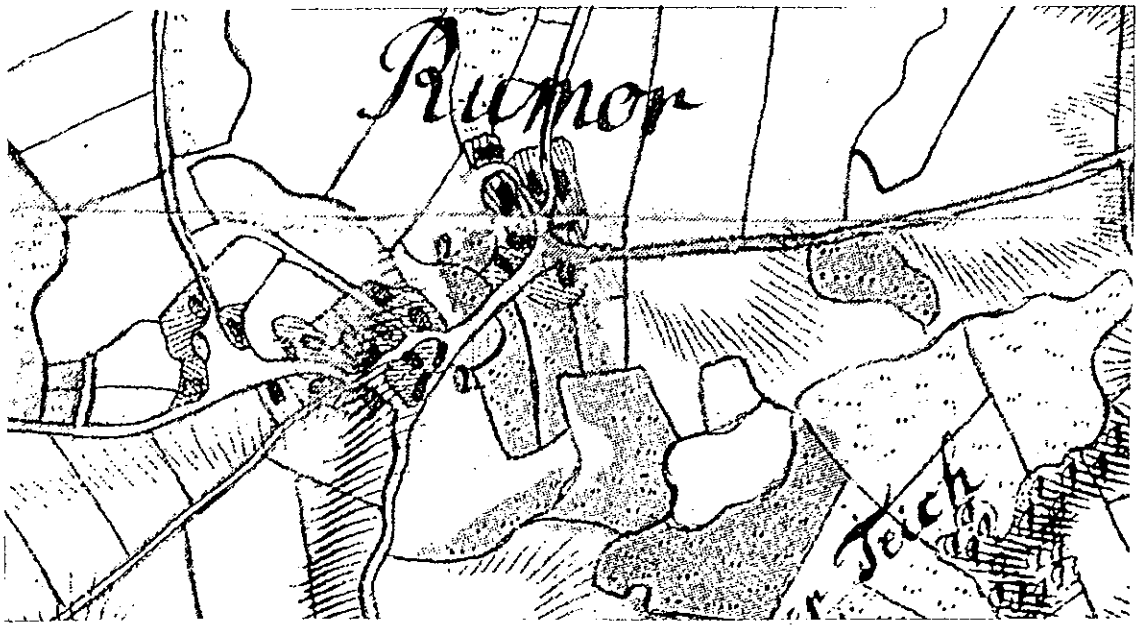
Die Architektur bzw. das Erscheinungsbild der Neubebauung soll sich durch geeignete gestalterische Festsetzungen auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung beziehen und sich insgesamt in das charakteristische Ortsbild von Rumohr einfügen. Die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung auf den neu zu bebauenden Flächen orientieren sich deshalb an der bestehenden Umgebungsbebauung und sollen dafür Sorge tragen, eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die Grundstücksgrößen im Neubaugebiet sollen je nach Lage im Bereich der Dorfstraße denen der Umgebung entsprechen und werden mit mindestens 800 m² ausgelegt. Im mittleren Bereich und der südlichen Randlage werden 700 m² und für die östliche Randlage mindestens 650 m² vorgegeben.

Durch Bepflanzungen an den südlichen und östlichen Grundstücksrändern soll ein landschaftsverträglicher Übergang zu den anschließenden Weiden geschaffen werden. Eine frei wachsende oder auch geschnittene Anpflanzung bzw. Hecke kann dauerhaft die Funktion der Eingrünung leisten. Unter anderem auch deshalb wurde auf die Anlage eines Knicks verzichtet, da dieser nach einigen Jahren auf den Stock herunter zu nehmen ist, d. h. er reduziert den Schutz gegen Witterung, Einsicht und – optisch – auch gegen Lärm.

Von der bisherigen Hofstelle führt ein vorhandener privater Verbindungsweg zum Rothenhahner Weg. Dieser soll erhalten bleiben und zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche weiterhin der Erschließung zweier vorhandener Grundstücke, wie auch für zwei neu geschnittene Grundstücke dienen. Die Befahrbarkeit soll jedoch nur beschränkt für die unmittelbaren Anlieger und für das Müllfahrzeug zulässig sein. Die Nutzung als Durchgangsstraße ist nicht beabsichtigt.

Dieser Verbindungsweg ist ein verbliebener Abschnitt eines einstmals historischen Weges, wie der eingefügte Ausschnitt der Karte „Topographisch Militärische Karte des Herzogtums Holstein (1789 – 1796) zeigt.



Südöstlich des Verbindungsweges befindet sich ein kleiner Teich mit Schilfbestand und teilweise Sträuchern auf der östlichen Böschungskante. Die Wasserfläche ist als Kleingewässer gesetzlich geschützt und soll erhalten bleiben.

Die vorhandenen Grundstücke an der Dorfstraße und am Rothenhahner Weg haben sich im Hinblick auf den allseits bekannten Struktur- und Funktionswandel ländlicher Dorfgebiete infolge der faktisch ausgeübten Wohnnutzung zu einem Wohngebiet entwickelt. Die Gemeinde trägt dieser Entwicklung Rechnung und weist deshalb die Flächen als Allgemeine Wohngebiete aus. Neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude" sieht der Nutzungskatalog für derartige Gebiete weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor.

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und eine Bebauung der nach dem Abriss der Hofstelle zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden geschaffen werden. Ebenso soll über den Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung der direkt anschließenden und unmittelbar betroffenen bestehenden Baugebiete geregelt werden.

Spiel- und Erholungsflächen sollen nicht im Plangebiet ausgewiesen werden, da diese Einrichtungen und Anlagen im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses mit ausreichender Ausstattung vorhanden und fußläufig auf kurzem Wege erreichbar sind.

7. GRÜNORDNUNG

(siehe GOP als Anlage Nr. 1 zu dieser Begründung)

Das Verhältnis der sogenannten naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung" zum Baurecht wird in § 8 a LNatSchG in Verbindung mit § 8 a BNatSchG und § 1 a (2) Nr. 2 BauGB geregelt. Die Eingriffsregelung ist auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu behandeln, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 (6) BauGB) zu berücksichtigen.

Ein Grünordnungsplan ist nach LNatSchG aufzustellen, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll und in Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Betroffen sind die Schutzgüter der Natur wie:

- Boden,
- Wasser,
- Landschaftsbild,
- Arten- und Lebensgemeinschaften,
- Klima und Luft.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP), einschließlich einer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist daher erforderlich. Mit der Erstellung des GOP ist das Büro ALSE (Landschaftsarchitekten) aus Selent beauftragt worden. Der GOP ist in enger inhaltlicher Abstimmung mit dem Bebauungsplan erarbeitet worden. Die städtebaulich relevanten Aussagen des GOP werden als Festsetzungen im B-Plan übernommen.

Die Zielsetzung für die Planung ist primär auf eine Vermeidung von unnötigen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen ausgerichtet. An zweiter Stelle steht die Verminderung der Eingriffswirkung vor einem weitest möglichen Ausgleich der durch den baulichen Eingriff verursachten Wirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Erst danach ist für alle nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen ein Ersatz zu leisten.

Für die Bearbeitung des mit der geplanten Schaffung von Wohnbauflächen einhergehenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende rechtliche Bestimmungen zugrunde gelegt:

- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom 3. Juli 1998, „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht"
- § 1 a BauGB
- §§ 8 a bis 8 c des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG)
- §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie der Knickerlass.

Aufbauend auf die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Kap. 2) erfolgt in Anlehnung an den Runderlass vom 3. Juli 1998 („Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht") zunächst die Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Baumaßnahme (Eingriffsbewertung) anhand der einzelnen Schutzgüter. Anschließend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt. Für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen besteht Kompensationsbedarf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend § 200 a BauGB zusammenfassend als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet.

Bei der Eingriffsbewertung wird unterschieden zwischen Flächen mit allgemeiner und mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz erfolgt die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung zusätzlich zu den zu untersuchenden Schutzgütern Wasser, Boden, Landschaftsbild und Klima/Luft auch für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.

Durch das geplante Vorhaben erfolgt auf den für die Neubebauung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich eine wesentliche und nachhaltige Veränderung von Natur und Landschaft (Bodenan- und -auftrag, Bodenversiegelung, Bautätigkeit, Nutzungsänderung und Veränderung des Landschaftsbildes). Somit liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Die Maßnahmen für Eingriffsminderung umfassen für die Schutzgüter:

- **Wasser:**

  Die Ausführung in wassergebundenen bzw. teilversiegelten Bodenbelägen auf Parkplätzen, privaten Stellplätzen und Grundstückszufahrten und auch einzelnen Stichwegen kann zu einer Minimierung des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Wasser führen; ebenso die Vorgabe zur Dachbegrünung von Nebengebäuden.

- **Boden:**

  Die unter „Wasser" beschriebene Teilversiegelung ist auch hierbei anzuführen.

  Eingriffsminderung während der Bauphase:

  Der vorhandene, belebte Oberboden ist vor und während der Baumaßnahmen zu sichern. Zusätzlich benötigter Boden ist aus örtlichem Bestand (Aushubboden) zu verwenden.

- **Arten- und Lebensgemeinschaften**

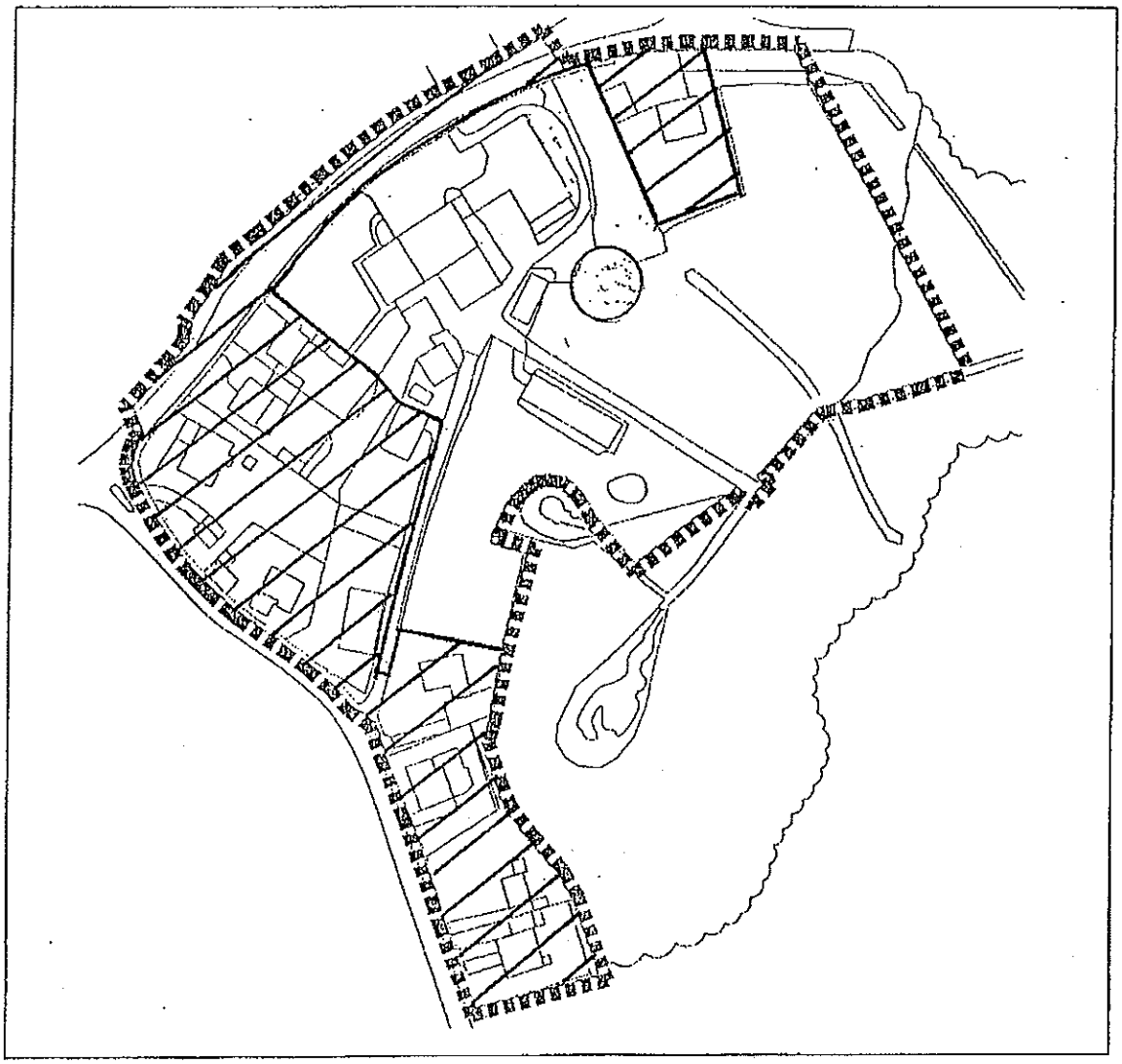
  Durch Einhaltung eines Abstandes von zumindest 5,00 m von den vorhandenen Großbäumen zu neuen Gebäudestandorten und 4,00 m im Radius vom Stammfuß zu Aufschüttungen, Abgrabungen und zur Aufstellung von unterschiedlichen Gerätschaften, Gartenschuppen, Carports, Garagen und Materialablagerungen wird eine unmittelbare Beeinträchtigung vermindert.

Baumaßnahmen in der Vergangenheit im Bereich der Hofstelle und auch im weiteren Umfeld haben bisher keine Rückschlüsse auf einen hohen Grundwasserstand ergeben. Für den GOP stand zum Bearbeitungszeitpunkt keine Baugrunduntersuchung zur Verfügung. Eine fachliche Beurteilung wurde jedoch aus der Verbindung der bestehenden Vegetationsstruktur mit Wasserständen der angrenzenden Gräben hinlänglich möglich. Daraus wurde eigens ein zusätzlicher Ausgleich für einen Anteil gemäß § 7 (2) 9 LNatSchG betroffener Fläche im Verhältnis 1 : 1 (vgl. GOP S. 36) über 2.112 m² festgelegt. Ferner erfolgte für die Angrenzung an Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz eine Verdoppelung des für das Schutzgut Boden errechneten Wertes. Der Ausgleich wird auf der externen Ausgleichsfläche vorgenommen.

Ob bei zukünftigen Baumaßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers erfolgen könnte, ist im Rahmen der später folgenden Erschließungsplanung sowie bei Bauanträgen zu gegebener Zeit zweifelsfrei in geeigneter Weise zu untersuchen und gegebenenfalls in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises durch Maßnahmen auszuschließen.

Die im westlichen und südlichen Teilgebiet vorhandene Bebauung, einschließlich zugehöriger Nebenanlagen, Zufahrten und Hofflächen werden übernommen und sind – da eine Bebauung bisher bereits nach § 34 BauGB zu bewerten war – daher nicht mehr ausgleichsbedürftig.

LAGEPLAN ÜBER DIE ABGRENZUNG DER ALTBEBAUUNG ZUR NEUBEBAUUNG
(Die Flächen der Altbebauung werden schraffiert dargestellt)

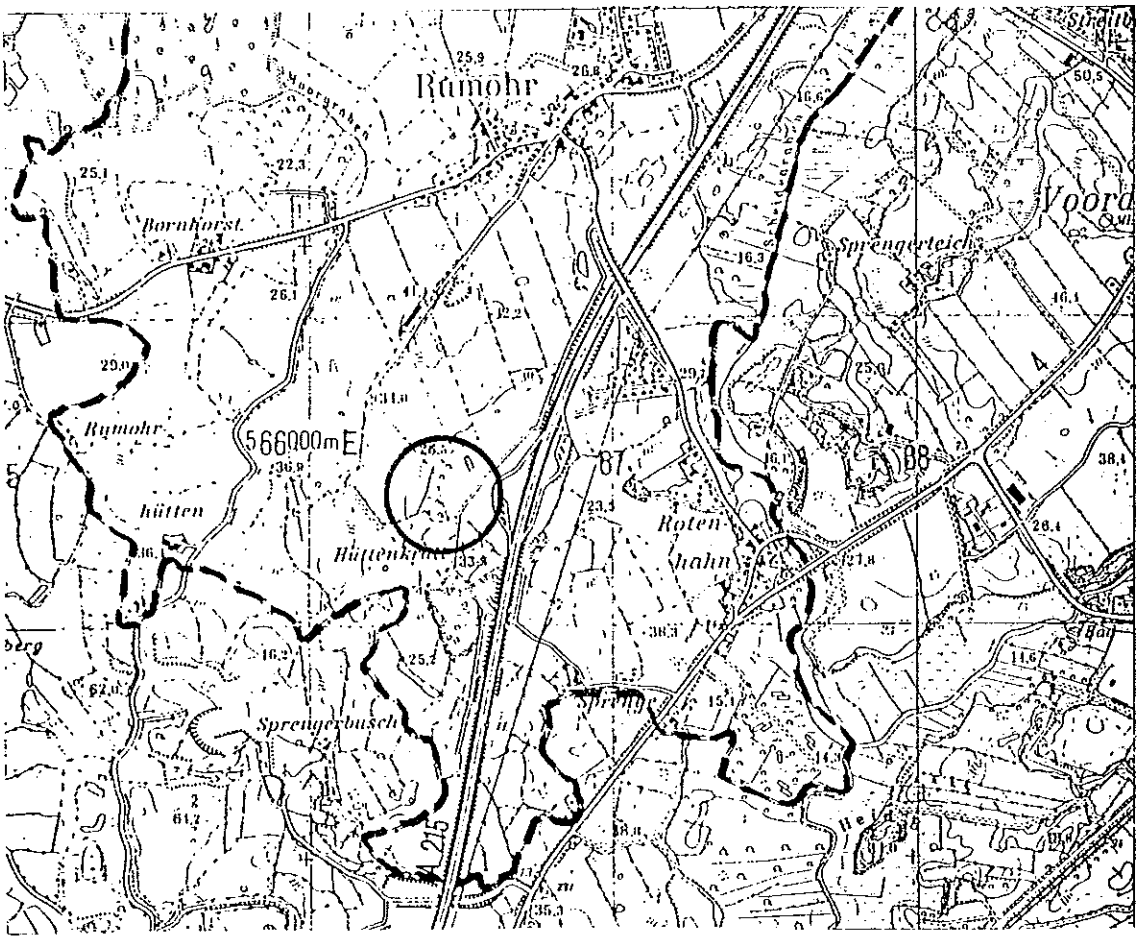


Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung durchgeführt werden. Daher werden dem Eingriff im Gebiet Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet und diese textlich festgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der Grünlandniederung nördlich der Hofstelle „Hüttenkratt" (Entfernung ca. 1,5 km, südliches Gemeindegebiet) im Flur 7 auf dem Flurstück 34/1. Die Fläche befindet sich im Privatbesitz. Zur Durchführung und Kostentragung werden entsprechende vertragliche Regelungen der Gemeinde mit dem Erschließungsträger und Grundstückseigentümer abgeschlossen werden. Die Fläche ist bereits durch eine Grundbucheintragung am 9. Dezember 2004 dauerhaft gesichert worden. Der im Rahmen des GOP ermittelte Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt.

1.	Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	1.406,51 m²
2.	Verdoppelungsansatz für benachbarte vorrangige Fläche	1.406,51 m²
3.	Ausgleichsbedarf für Eingriff in § 7 (2) 9 Wiese	2.112,00 m²
	Summe Ausgleichsfläche	4.925,02 m²

Da die externe Ausgleichsfläche bei Hüttenkratt als Weideland für Robustrinder nicht ganz einer intensiven Ackerfläche vergleichbar ist, wird hierfür ein Deckungsbeitrag von 90% angesetzt. Somit führt dies über 4.925,02 m² : 0,9 zu einer Gesamtfläche von **5.472,24 m².** Die exakte Lage der Ausgleichsfläche ist den Plankarten zum anliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

ÜBERSICHTSPLAN ÜBER DIE LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHEN



Die Neubebauung erfordert die Beseitigung von einer ortsbildprägenden Linde im Bereich der bisherigen Hofstelle. Gefällt werden kann die 1. Linde – zur Dorfstraße hin – einer Gruppe von vier Bäumen an der Südwestseite der alten Hofstelle (Stammdurchmesser 0,8 m). Gemäß Tabelle 4.2 Knickerlass S.-H. vom 30.08.1996 errechnet sich hieraus ein Ausgleichsbedarf über Neupflanzungen von 10 Bäumen in entsprechender Stärke, zumindest 14 – 16 cm Stammdurchmesser. Dieser wird über die Neupflanzung von insgesamt 12 Bäumen im Geltungsbereich (vgl. Planungskarte GOP und Planzeichen B-Plan) erbracht.

Die Stand- und Verkehrssicherheit der Linden und damit auch ihre Erhaltung kann durch einen fachgerechten Rückschnitt der Baumkronen erreicht werden. Die Maßnahme wird durch einen anerkannten Baumfachmann bzw. Baumchirurgen nach fachlichen Gesichtspunkten erfolgen.

Ein Vorkommen von streng geschützten Tierarten im Geltungsbereich und hier speziell im Bereich der alten Hofstelle wurde bisher nicht festgestellt. Auch die Befragung von Anwohnern und Beteiligung von anerkannten Naturschutzverbänden am Aufstellungsverfahren zum B-Plan haben keine weiterführenden Hinweise auf entsprechende Artenvorkommen ergeben. Zur zweifelsfreien Klärung wird dennoch vor Beginn von Abriss- und Baumaßnahmen von einem Fachbiologen eine Untersuchung im Frühjahr 2005 durchgeführt.

Sollte sich die Vermutung hinsichtlich von Vorkommen streng geschützter Tierarten dann bestätigen, so wird die erforderliche Befreiung und Ausgleichsregelung mit dem Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) verbindlich geregelt.

Für die vermuteten streng geschützten Tierarten, wie Fledermäuse und Eulen, können im nahen Umfeld – z. B. am Dorfgemeinschaftshaus / Alte Schule – Nistkästchen und Quartiere in noch näher mit der Naturschutzbehörde festzulegenden Umfang und Art angebracht werden.

Weitere Angaben zu Natur- und Landschaft sowie Abweichungen vom bisherigen Landschaftsplan der Gemeinde sind dem Erläuterungsbericht zum GOP zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage Nr. 1 beiliegt.

Die Abweichung der aktuell angestrebten Planung im Bereich der Pferdeweide von den Darstellungen des Landschaftsplanes (siehe Kapitel 3) begründet sich (siehe Kapitel 3) u. a. wie folgt:

- der in Frage kommende Bereich misst eine Tiefe von ca. 20,00 m und wird im Landschaftsplan der Gemeinde als „sonstiges Feuchtgebiet" (Knickfuchsschwanz-Flutrasen) dargestellt. Die Darstellung erfolgte im Maßstab 1 : 5 000 und die Fläche wurde nicht entsprechend den tatsächlich vorhandenen Höhen abgegrenzt. Bei dem Bereich handelt es sich nicht um eine Wiese, sondern um eine Weide, die bisher der Pferdehaltung diente.
- Eine Folgenutzung für die alte Hofstelle hat sich in den vergangenen Jahren nicht ergeben. Nach Verfall oder Abriss der alten Gebäude besteht die Gefahr einer innerörtlichen baulichen Brache.
- Nutzung innerörtlicher geeigneter Flächen für die bauliche Entwicklung bevor die Siedlungsentwicklung in die „freie Landschaft" hinausgreift.

8. LÄRMSCHUTZ

(siehe Schallgutachten als Anlage Nr. 2 zu dieser Begründung)

Im Rahmen der Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden die zu erwartenden Schallimmissionen ermittelt, die von dem Straßenverkehr auf der BAB A 215, der Landesstraße L 255 und der Kreisstraße K 32 ausgehen. Die Untersuchung wurde durch das Büro Schallschutz-Nord GmbH, Langwedel, erstellt.

Für die schalltechnische Berechnung und Beurteilung wurden die am stärksten betroffenen Immissionsorte IO 1 bis IO 4 an den jeweiligen Baugrenzen der Grundstücke im Plangebiet ausgewählt. Die Immissionsorte befinden sich in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA). Die Lage der Orte ist dem Bericht zum Gutachten zu entnehmen.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßen werden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 18005, Teil 1, /1/ sowie der Anlage 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /3/ nach der RLS-90 /4/ berechnet. Die Verkehrslärmschutzverordnung schreibt für die im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes relevanten Nutzungsgebiete folgende Grenzwerte für Allgemeine Wohngebieten (WA) vor:

- tagsüber 59 dB (A)
- nachts 49 dB (A)

Die Ergebnisse der Schalluntersuchungen wurden mit den im Beiblatt 1 zu DIN 18005 festgelegten Orientierungswerten und den nach der 16. BImSchV (Verkehrlärmschutzverordnung) zulässigen Immissionsgrenzwerten verglichen.

Wie der Tabelle 3 des Gutachtens zu entnehmen ist, werden im Plangebiet **ohne** Berücksichtigung der vorgesehenen Bebauung bei **freier** Schallausbreitung tagsüber und nachts an den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 die jeweils zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bei Zugrundelegung des Gesamtpegelwertes überschritten. Bei Zugrundelegung der Bundesimmissionsschutzverordnung wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV bei **freier** Schallausbreitung tagsüber am Immissionsort IO 1 eingehalten und an den Immissionsorten IO 2 – IO 4 überschritten. Nachts wird der Immissionsgrenzwert an allen Immissionsorten (IO 1 bis IO 4) überschritten. Die Werte sind der Beilage Nr. 2 des Schallgutachtens vom 9. November 2004 zu entnehmen. Das Gutachten liegt dieser Begründung als Anlage Nr. 2 bei.

Bei der Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den städtebaulichen Belangen ist jedoch zu betrachten, dass durch die ganztägig viel befahrene Autobahn die Werte nach der Verkehrslärmschutzverordnung tags nur am Immissionsort 2 um 0,8 dB (A) überschritten werden.

Die Überschreitung nachts betrifft zwar alle Messpunkte, jedoch liegt sie zwischen 0,4 (IO 4) und 3,9 (IO 2). Die Wohnruhe bzw. gebotene Schutzanforderung kann hier durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes, wie z. B. Einbau geeigneter Fenster oder Grundrissgestaltung, erfüllt werden.

Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist durch den Verkehr auf der Landes- und Kreisstraße jedoch höher als die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche der Autobahn. Hier muss die Vorbelastung und die wesentlich geringere stündliche Verkehrsstärke in der nächtlichen Ruhezeit von 22.00 – 6.00 Uhr von 17 KFZ auf der Landesstraße und 15 KFZ auf der Kreisstraße berücksichtigt werden. Auf Grund der jahrzehntelangen tatsächlichen Vorbelastung hat sich bei den Anwohnern ein Gewöhnungseffekt ergeben, durch den die Beeinträchtigung hingenommen bzw. toleriert wird. Stark betroffen sind auch nur die Grundstücksflächen, die unmittelbar an die Verkehrsstraßen angrenzen. Durch die Neubebauung werden keine erheblichen Zusatzbelastungen – vor allen Dingen in den Nachtstunden – entstehen.

Bei den Ermittlungen des Schallschutzgutachtens ist zu betrachten, dass die Untersuchung auf freier Schallausbreitung basiert und die Werte nach Vollendung der Bebauung geringer ausfallen werden. Bei vollständiger Bebauung treten bei den von den Verkehrswegen entfernter gelegenen Häuserreihen auf Grund der Abschirmwirkung der vorgelagerten Häuser geringere Beurteilungspegel auf.

In Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben. Die Beurteilung von Schallimmissionen bei der städtebaulichen Planung erfolgt grundsätzlich unter dem Gesichtspunkt der Abwägung zwischen den Anforderungen des Immissionsschutzes und anderen Belangen.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsansatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann gemäß DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Sofern andere Belange überwiegen, werden auf Grund der auftretenden Verkehrslärmimmissionen folgende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen durch den vorhandenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen vorbelasteten Bereich, in dem die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" und nach der 16. BImSchV nicht einzuhalten sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen im vorliegenden Fall nicht in Betracht. Die Errichtung von Lärmschutzwällen oder –wänden zur Abschirmung des Verkehrslärms von der Bundesautobahn A 215 ist praktisch nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich. Im Bereich der Dorfstraße und des Rothenhahner Weges kann aus ortsgestalterischen Gründen ein Lärmschutzwall ebenfalls nicht vorgesehen werden und im Übrigen sind die Grundstücke bereits bebaut.

Dem Belang der Überplanung und sinnvollen Nutzung des Plangebietes und damit der Schaffung von Wohnraum in der bestehenden Ortslage, sowie der Wahrung und Weiterentwicklung des Ortsbildes, wird hier der Vorrang gegenüber der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte nach der 16. BImSchV auf allen Flächen im Plangebiet eingeräumt. Um die gebotenen Schutzanforderungen für den Innenwohnbereich zu erfüllen, werden daher im B-Plan Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorgesehen und festgesetzt, die bei den geplanten Baumaßnahmen zu beachten sind. Alle Teilgebiete liegen in den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Dementsprechend wird festgesetzt, dass in den Teilgebieten die Fassaden der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich III auszuführen sind.

Hierbei muss für die gesamte Außenfläche eines schutzbedürftigen Raumes das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R`w,res mindestens 35 dB betragen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen. Als Fenster für schutzbedürftige Räume, wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmer, dürfen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 mit integrierten Lüftungseinrichtungen der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die hausnahen Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone, werden in der Regel in den Sommermonaten und dieses tagsüber genutzt. Hier sind also die Tageswerte anzusetzen, die bei Betrachtung des Gesamtpegels der Straßen eine Überschreitung an den Immissionsorten 1 und 2 Werte von 0,4 bzw. 1,1 dB (A) nach der 16. BImSchV ergeben. Nur im Bereich der vorbelasteten Dorfstraße ergibt sich an den Immissionsorten 3 und 4 eine Überschreitung von 1,5 bzw. 2,3 dB (A).

Bei den hausnahen Außenwohnbereichen kann eine Verbesserung der Immissionsschutzsituation erreicht werden durch aktiven Lärmschutz, wie z. B. durch die Stellung von Garagen, Nebengebäuden oder das Anbringen von Windschutzblenden auch als Schallschirm. Das Flächengewicht dieser Bauelemente sollte 10 kg/m² nicht unterschreiten.

Generell sollten Außenwohnbereiche von der jeweiligen Hauptschallquelle abgewandt errichtet werden.

Weiterführende Aussagen zum Schallschutz sind dem Schallgutachten, das dieser Begründung zum B-Plan Nr. 3 anliegt, zu entnehmen. In der Planzeichnung werden alle Flächen mit zu treffenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

In dem zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger zukünftig zu schließenden Erschließungsvertrag wird vereinbart, dass die potentiellen Grundstückskäufer auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und demzufolge auch auf den zu treffenden Lärmschutz hingewiesen werden.

9. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

9.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ausgehend vom vorhandenen und verbleibenden Baubestand eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Nach Abriss der bisherigen Hofstelle soll sich die Neubebauung sowohl im Maß der baulichen Nutzung, als auch in der Art der Nutzung an dem vorhandenen Gebietscharakter orientieren. Das gesamte Plangebiet hat sich in den vergangenen Jahren von einem Dorfgebiet zu einem Wohngebiet (WA) festgesetzt und soll zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen.

Das Plangebiet wird auf Grund

- seiner zukünftigen Struktur mit Alt- und Neubebauung,
- unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- verschiedener Grundstücksgrößen,
- der Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude,
- der Stellung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen,
- von grünordnerischen Festsetzungen

in 16 Teilgebiete untergliedert.

Die vorhandene Altbebauung entlang der Dorfstraße und des Rothenhahner Weges, mit den Teilgebieten 8 bis 11 und 14 bis 16, wird ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als WA-Gebiet festgesetzt. Da diese Baugebiete analog zum bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebiete eingestuft waren, sind zukünftig nur ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, die also nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen können. Durch diese ausnahmsweise zulässige Nutzung soll den Bewohnern und Grundstückseigentümern im Baubestand die weitere Möglichkeit gewährt bleiben, gewerbliche Nutzungen durchzuführen.

Die ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten.

Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

Die für die Neubebauung vorgesehenen Teilgebiete 1, 3 bis 7 und 13, einschließlich der Teilgebiete 2 und 12 mit ihren darauf vorhandenen Wohngebäuden, werden entsprechend der künftigen Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In diesen WA-Gebieten soll eindeutig das Wohnen vorherrschen und es sind daher die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

Zur Regelung der Nutzungsdichte im neu zu bebauenden Teil des Plangebietes werden je nach Lage im Gebiet die Mindestgrößen der zukünftigen Baugrundstücke festgesetzt. Die Größen sind bezogen auf die bereits bebauten Grundstücke im Plangebiet, den Nachbargebieten und darüber hinaus auf die Grundstückstruktur anderer vergleichbarer Wohngebiete in Rumohr. Die Grundstücksgröße beträgt im Neubaugebiet entlang der Dorfstraße und in der Planmitte 700 bis 800 m². In den Randbereichen soll die Größe der Grundstücke mindestens 650 bis 700 m² betragen.

In Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung sind in allen Teilgebieten die Baufelder als Bauflächen und wo erforderlich als einzelne Baufenster festgesetzt und so ausgelegt, dass sie einen Rahmen vorgeben aber dennoch ausreichend Spielraum für die Platzierung des Gebäudes oder angemessene Erweiterungen bestehender Gebäude auf dem Grundstück lassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Teilgebiete über die Festsetzung einer absoluten Zahl für die maximal überbaubare Grundstücksfläche (GR) und Geschossfläche (GF) gesteuert. Hierbei orientieren sich die Werte für die vorhandenen Baugebiete an dem Ausnutzungsgrad des Baubestandes. Die vorgegebene Größe lässt Erweiterungen zu.

Nach Abriss der bisherigen Hofstelle, mit ihren prägenden hohen Wirtschaftsgebäuden, soll der städtebauliche Schwerpunkt wieder an der Dorfstraße im Teilgebiet 1 entwickelt werden, mit zweigeschossigen Gebäuden, aufbauend auf einer maximalen Grundfläche von 200 m² und einer Geschossfläche von 350 m².

Das Teilgebiet 7 mit zwei Grundstücken stellt im Plangebiet eine Sonderstellung dar auf Grund des zu erhaltenden Bestandes von drei Linden und Straßenanbindung. Hier entspricht das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe der Gebäude der Grundstücksgrößen sowie der Nachbarbebauung.

Das mittig gelegene Teilgebiet 3 bildet einen Übergang von der Bebauung entlang der Dorfstraße zu den südlichen und östlichen Randgebieten. Das Maß der Nutzung beträgt in der Gebietsmitte 175 m² für die Grundfläche und bei möglicher zweigeschossiger Bauweise 275 m² für die Geschossfläche.

Für die Randgebiete mit den Teilgebieten 4 bis 6 und 13 beträgt bei einer eingeschossigen Bauweise die maximal zulässige Grundfläche am östlichen Randbereich 150 m² bzw. 175 m² am südlichen Rand.

In allen Teilgebieten bilden die festgesetzten maximalen Werte für die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen die Ausgangsbasis für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO um bis zu 50% .

Die Zahl der Vollgeschosse variiert im gesamten Plangebiet. Maßgeblich für die vorgenommenen Festsetzungen ist bei der vorhandenen Bebauung an der Dorfstraße und dem Rothenhahner Weg der Gebäudebestand und bei den Neubauten die Lage im Gebiet und ihr Bezug zur Nachbarbebauung.

Eine Festsetzung zur Anzahl von zwei Vollgeschossen erfolgt in einigen Teilgebieten um zugunsten der optimalen Ausnutzung der Dachgeschosse auch eine nach Landesbauordnung rechnerische Zweigeschossigkeit zuzulassen. Mit der teilweisen Festsetzung von 2 Vollgeschossen soll den Bewohnern eine bessere Möglichkeit gegeben werden, neben der Wohnfläche im Erdgeschoss auch im oberen Geschoss adäquate Räume für Wohnzwecke zu entwickeln. Hierbei wird berücksichtigt, dass bei Ausbau der Ober- bzw. Dachgeschosse mit Drempeln und Dachgauben sich häufig gemäß § 2 Abs. 5 LBO eine Vollgeschossigkeit des oberen Geschosses ergibt.

Zur Einfügung der Baukörper in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung werden bei der Alt- wie auch der Neubebauung die Maximalhöhe des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Bezugspunkt der Höhe bildet daher die Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsfläche.

Die bisherige Hofstelle mit ihren hohen ortsbildprägenden Gebäuden und großen Linden bildet zweifellos einen städtebaulichen Akzent im Bereich der Dorfstraße. Ergänzt wird dieses Straßenbild durch ebenfalls mächtige Wirtschaftsgebäude, Wohngebäude sowie hohe Bäume auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Nach Abriss der Hofgebäude ist es das ortsgestalterische Ziel im Teilgebiet 1 wieder eine Bebauung zu erreichen, die annähernd der Höhenentwicklung der vorhandenen Gebäude in diesem Abschnitt der Dorfstraße entspricht. Daher wird neben der maximalen Gebäudehöhe auch eine Mindest- und Maximalhöhe für die Traufe vorgegeben.

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 in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

9.2. Bauweise

Die vorhandene Bauweise des Bestandes wird durch freistehende Einzelhäuser unterschiedlicher Größen geprägt. Demzufolge sind im Bebauungsplan für die bestehenden Baugebiete, wie in Ergänzung hierzu auch für die Neubaugebiete, nur Einzelhäuser im Sinne einer offenen Bauweise zulässig. Einzuhalten ist hierbei der seitliche Grenzabstand gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO).

Auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten weicht von dieser Festsetzung nur das Teilgebiet 10 am Rothenhahner Weg ab. Ein genehmigter Flachdachanbau reicht bis zu 1,40 m an die vordere Grundstücksbegrenzung heran. Diese Lage des Gebäudes wird anerkannt und daher wird für dieses Grundstück neben der Einzelhausbauweise zusätzlich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden privaten Grundstücken werden eingehalten.

In den bestehenden Baugebieten sind die Grundstücksgrößen, ihre Zuschnitte und auch die Stellung, Grundfläche und Gestaltung der darauf befindlichen Häuser sehr individuell und unterschiedlich. Um das Erscheinungsbild dieser Baugebiete zu bewahren, werden die vorhandenen Gebäude durch Baugrenzen umschlossen. Innerhalb dieser sogenannten Baufenster sind Möglichkeiten für Erweiterungen und Anbauten auf den geeigneten Grundstücksflächen gegeben. Zum Bestand werden lediglich die Gebäude im Teilgebiet 1 durch ein übergreifendes Baufeld umschlossen.

Im Teilgebiet 9 werden zwei Baufenster ausgewiesen. Auf diesem Eckgrundstück ist zur Abweichung der Straßenrandbebauung im Baufenster 2 die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit bis zu 100 m² Grundfläche möglich.

In den Teilgebieten für die Neubebauung werden je nach Lage der vorgeschlagenen Grundstücke einzelne Baufenster oder in den Teilgebieten 1, 3 bis 5 entlang der öffentlichen Straßen und des Wendeplatzes übergreifende Baufelder ausgewiesen, da die Grundstücksgrenzen keinen verbindlichen Festsetzungscharakter haben und der Zuschnitt der Grundstücke weitestgehend noch unbekannt ist.

Für alle vorhandenen und zukünftigen Grundstücke gilt generell die Freihaltung der Vorgartenzone von wesentlichen baulichen Anlagen zu Gunsten einer gärtnerisch gestalteten Grundstücksfläche. Die einzelnen Baufenster und Baufelder halten daher einen Abstand zu den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen ein. Entlang der Dorfstraße und hier speziell im Teilgebiet 1, beträgt der Abstand wegen der hohen Lindenbäume bis zu 12,00 m. Ansonsten beträgt der Abstand der vorderen Baugrenze entlang der Planstraße A 4,00 bis 5,00 m und des Weges A (Verbindungsweg) 3,00 bis 4,00 m.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und der Stellung ihrer Gebäude, wird in den Teilgebieten 1, 7 bis 11 innerhalb der Baufenster entlang der Dorfstraße und des Rothenhahner Weges, die Stellung der Hauptgebäude vorgegeben durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sollen von den öffentlichen Erschließungsflächen 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.

9.3. Gestaltung

Im Sinne der Bewahrung und Weiterentwicklung 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.

Die Festsetzungen über die Gestaltung der Fassaden und Dächer der bestehenden Hauptgebäude erfolgt auf den tatsächlich vorhandenen Gestaltungsmerkmalen. Um einen möglichst harmonischen Übergang zur Neubebauung zu erreichen, werden die für den Bestand geltenden Merkmale auch für die Gestaltung von Wänden und Dächern der Neubebauung festgesetzt. Wie auch bei einigen bereits vorher erläuterten Festsetzungen wird bei den gestalterischen Bauvorschriften auch nach Lage und städtebaulicher Bedeutung des Gebietes im Plangebiet selbst unterschieden.

Beiderseits der Dorfstraße und dem Rothenhahner Weg herrscht die Gestaltung der Fassaden mit rotem oder braunem Verblendmauerwerk vor. Dementsprechend ist in den Teilgebieten 1 und 7 bis 10 nur eine derartige Gestaltung zulässig. Nur im Teilgebiet 1 ist in Anlehnung an die Architektur landwirtschaftlicher bzw. dörflicher Gebäude die Gestaltung der Fassadenflächen oberhalb der Erdgeschosszone mit einer Holzverkleidung zulässig.

In den rückliegenden Teilgebieten 2 bis 6 und 12 und der vorhandenen Bebauung südlich des Verbindungsweges (Weg A) ist, ebenfalls dem vorhandenen Erscheinungsbild entsprechend, die Gestaltung der Fassaden mit roten und braunen Steinen, die Verwendung eines weißen Mauersteines sowie ein weißer Außenputz zulässig.

Ausnahmsweise können zu Gunsten einer kostenreduzierenden Bauweise in den von der Dorfstraße und dem Rothenhahner Weg abgesetzten Teilgebieten 3, 5, 6 und 13 in der Mitte und im Randbereich des Neubaugebietes Gebäude mit Holzverkleidungen errichtet werden. Die Farbgebung ist auf die Farben Rot und Braun beschränkt, um eine Anpassung an die Verblendfassaden mit roten oder braunen Steinen zu erreichen.

Eine besondere Situation ist bei den historischen Gebäuden (Rote Kate) im Teilgebiet 11 gegeben. Hier sind die Vorgaben auf das tatsächlich vorhandene Erscheinungsbild beschränkt.

Wie schon bei den gestalterischen Festsetzungen für die Fassaden, werden auch die Bauvorschriften für die Ausbildung der Hauptdächer nach der Lage der Teilgebiete im Plangebiet geregelt.

Im mittleren Abschnitt der Dorfstraße sind in den Teilgebieten 1, 7 und 8 nur Satteldächer zulässig. In den Teilgebieten 3 bis 6 und 9 und 11 dürfen neben Sattel- auch Krüppelwalmdächer ausgeführt werden. In den übrigen Teilgebieten dürfen, da im Bestand vorhanden, zusätzlich auch Krüppelwalmdächer beim Hausbau errichtet werden.

Die Materialwahl und Farbgebung der Dacheindeckung entspricht für das gesamte Plangebiet den vor Ort bereits verwendeten Materialien. Ausnahmsweise darf in den von der Dorfstraße und dem Rothenhahner Weg abgesetzten Teilgebieten 3, 4 (teilweise) bis 6 und 13 die Eindeckung mit einem bewachsenen Gründach erfolgen.

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig. Ihre Dachneigung entspricht der bereits vorhandenen Bebauung oder der Lage der Gebäude im Plangebiet.

Zu Gunsten einer weitest gehend ruhigen Dachlandschaft werden auch Regelungen zu der Ausbildung von Dachaufbauten getroffen.

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

Alle Wohngebiete im Geltungsbereich unterliegen den Verkehrsimmissionen der umgebenden Verkehrsstraßen (vergleiche Kapitel 8 – Lärmschutz). Daher sind im gesamten Gebiet Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen. Die Flächen werden gemäß dem Planzeichen 15.6 PlanzV entsprechend dargestellt. Die Gebiete liegen im Lärmpegelbereich III und daher ist bei der Gestaltung der Gebäude die DIN 4109 über den Schallschutz im Hochbau zu beachten.

Um insgesamt eine entsprechende Gestaltung des Gebietes zu erreichen, 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.

Zu Gunsten einer ansprechenden Gestaltung des Straßenraumes der Vorgartenzone und Durchgrünung der Wohngebiete werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der offenen Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten, sowie über die Gestaltung der Standorte für Müllbehälter getroffen.

Die Zufahrtbreite zu den Grundstücken darf maximal 4,00 m betragen, um eine möglichst geschlossene Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum zu erreichen. Die Länge der Zufahrten muss von der Dorfstraße aus mindestens 12,00 m und von anderen Erschließungsflächen mindestens 6,00 m betragen, um einen Zweitwagen abstellen zu können oder auch die Vorgärten von Garagen und Carports freizuhalten. Ebenso ist ein Abstand zu den zu erhaltenden Bäumen einzuhalten.

Zu Gunsten eines reduzierten Versiegelungsgrades müssen die öffentlichen Parkstände, die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Auch bei der Errichtung von Nebenanlagen sind Abstände zu den Erschließungsflächen, Pflanzflächen und Baumstandorten einzuhalten.

Als Einfriedungen sind nur Laubholzhecken, Feldsteinmauerwerk, Holz-, Draht- oder Metallgitterzäune oder bepflanzte Wälle aus Feldsteinen zulässig. Diese Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Eingrünung und Begrenzung des öffentlichen Straßenraumes und entsprechen auch den örtlichen Gestaltungsmerkmalen. Auf Einfriedungen anderer Art wurde um dieses Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe. Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen. Im Teilgebiet 11 befindet sich das Kulturdenkmal „Rotenhahner Weg 3". Hierbei handelt es sich um eine reetgedeckte Fachwerkkate. Das Kulturdenkmal wird nachrichtlich übernommen und der Standort mit dem entsprechenden Planzeichen 14.3 PlanzV gekennzeichnet.

9.4. Grünplanung

Für alle Bepflanzungen auf festgesetzten Flächen und Standorten sind standortgerechte heimische Baum- und Straucharten mit einer bestimmten Baumschulqualität zu verwenden. Eine Pflanzliste ist als Anhang dem Bericht des Grünordnungsplanes beigefügt. Dieser Bericht ist die Anlage Nr. 1 zu der vorliegenden Begründung zum B-Plan.

Bei Abgang sind die Pflanzen und Bäume entsprechend zu ersetzen.

Um eine Durchgrünung des Neubaugebietes zu erreichen und das Orts- und Landschaftsbild positiv zu entwickeln, sind in den Teilgebieten 3 bis 5 je Baugrundstück ein Baum zu pflanzen und der äußere Randbereich der Teilgebiete 4 und 5 mit einer 2,00 m breiten Anpflanzfläche, als Übergang zu den Weideflächen, auszubilden.

Entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen regeln den Abstand von Gebäuden, Nebenanlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen zu Pflanzflächen und Baumstandorten.

Durch die Beseitigung von einer ortsbildprägenden Linde im Bereich der bisherigen Hofstelle werden im Plangebiet 12 Bäume neu angepflanzt.

Im Randbereich der Teilgebiete 5 und 6, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer. Die Wasserkante liegt etwa 2,00 m von der Böschungskante entfernt. Das Gewässer bleibt unverändert. Im Teilgebiet 5 ist der bewachsene Böschungsbereich zu erhalten und im Teilgebiet 6 ist ein 2,00 m breiter Saumstreifen zur Verminderung von Stoffeinträgern aus den Gärten, geringfügig zu modellieren. Im Grenzbereich beider Teilgebiete ist ein 3,00 m breiter Schutzstreifen anzulegen und von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten. In der Planzeichnung wird die Fläche als private Grünfläche mit Zweckbestimmung dargestellt.

Auf Grund des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft im Bereich der Neubebauung sind Ausgleichsmaßnahmen auf externer Fläche im südöstlichen Gemeindegebiet erforderlich. Der Ausgleich wird mit Angabe der Fläche verbindlich festgesetzt. Der Bericht zum GOP enthält inhaltlich weiterführende Aussagen (vergl. Anlage 1 zur Begründung).

9.5. Verkehr

Die Grundstücke der bestehenden Bebauung wie auch einige Neubaugrundstücke entlang der Dorfstraße und des Rothenhahner Weges werden direkt von diesen beiden Straßen aus erschlossen. Die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Verkehrsflächen bzw. Teilflächen von Flurstücken, die für Verkehrszwecke beansprucht werden, sind in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Dorfstraße ist ein Sichtdreieck in der Planzeichnung ausgelegt. Deshalb ist dieser Abschnitt der Dorfstraße Bestandteil des B-Plangebietes. Auch im Einmündungsbereich des Weg A in den Rothenhahner Weg wird ein Sichtdreieck dargestellt, dieses befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Bereich des Zusammenschlusses der Dorfstraße mit der L 255 wird die südliche Randzone der Straße mit ihrem Bürgersteig in die Darstellungen der Planzeichnung einbezogen. Die Flächen gehören dem Land Schleswig-Holstein und werden zukünftig im Bereich der Teilgebiete 2 und 4 als Fußweg und begleitenden Verkehrsgrünstreifen festgesetzt. Die restliche Flurstücksfläche wird den angrenzenden privaten Grundstücken zugeordnet.

Für die Erschließung der zurückliegenden Grundstücke des Neubaugebietes wird eine Stichstraße (Planstraße A) mit Wendeplatz (20,00 m Durchmesser zuzüglich 1,00 m Abstand zu Einfriedungen) als öffentliche Straßenverkehrsfläche gebaut. Diese Straße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Längsparkbuchten zur Aufstellung von PKW`s entlang der Straße A ermöglichen die Schaffung von insgesamt 13 Parkständen. Unterbrochen wird diese Verkehrsfläche nur durch regelmäßige Baumstandorte.

Der Straßenquerschnitt entspricht dem Regelprofil der EAE 85/95. Von dem Wendeplatz der Straße A führt in nördliche Richtung ein Fuß- und Radweg (Weg B), der im südlichen Abschnitt auch zur Grundstückserschließung dient. Dementsprechend wird die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg bzw. verkehrsberuhigter Bereich dargestellt.

Vom Wendeplatz der Planstraße A führt ein privater Weg zu den südlich angrenzenden Weideflächen. Der Weg ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt und dient neben den Nutzern der Landwirtschaftsflächen auch der Ableitung des Schmutz- und Regenwassers in den südlich gelegenen Hauptwasserkanal der Gemeinde Rumohr.

Der vorhandene Verbindungsweg (Weg A) bleibt erhalten und dient zukünftig als öffentlicher Weg der Erschließung direkt angrenzender Grundstücke und der Durchwanderung des Gebietes. Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Nutzung als Durchgangsstraße ist nicht beabsichtigt, jedoch eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge.

9.6. Ver- und Entsorgung

Besondere Festsetzungen für die Ver- und Entsorgungsanlagen sind zeichnerisch und textlich nicht erforderlich.

Die Grundstücke entlang der Dorfstraße, des Rothenhahner Weges und des südlichen Abschnittes des Verbindungsweges (Weg A) können an die in ihrer Straßenfläche bereits vorhandenen Leitungen und Kanäle angeschlossen werden.

Für die zu entwickelnden Baugebiete im mittleren und südöstlichen Teil des Plangebietes ist die Verlegung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum der Planstraße A und des Weges B vorgesehen.

Vom Wendeplatz der Planstraße soll der Mischwasserkanal über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zu dem vorhandenen Mischwasserkanal in der südlichen Weidefläche geführt werden. Die Entfernung vom Wendeplatz zur Hauptleitung beträgt ca. 150,00 m Die Hauptleitung verläuft in West-Ostrichtung und mündet in die gemeindliche Teichkläranlage Rumohr, die sich auf der östlichen Seite der Autobahn befindet.

10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Dorfstraße und des Rothenhahner Weges liegen alle erforderlichen Versorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation.

Im Teil des Plangebietes für die Neubebauung sind neben der Errichtung von Verkehrsanlagen auch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und an die bestehenden Systeme anzuschließen.

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

Die Planung und Ausführung der Wasserversorgung ist in Abstimmung mit dem WBV - Rumohr durchzuführen.

Belange der Löschwasserversorgung sind in Abstimmung mit der Gemeinde zu berücksichtigen. Für den Brandfall kann nicht nur das bestehende Gebiet sondern könnte auch die Neubebauung mit Löschwasser mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Bei öffentlichen wie auch privaten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushalts- und Landeswassergesetzes (WHG/LWG) zu beachten.

Eine Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Grundwassers sollte durch zukünftige Baumaßnahmen nicht erfolgen. Falls eine Grundwasserabsenkung im Einzelfall erforderlich ist, so ist diese Erlaubnis im Rahmen einer Bauantragsstellung und im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Wegen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind sämtliche Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen. Im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließung des Gebietes wird die Leitungsverlegung mit dem Versorgungsträger zu gegebener Zeit abgestimmt.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt in der Gemeinde Rumohr über ein Mischsystem. In der Dorfstraße befindet sich ein Entsorgungskanal mit DN 500. Die straßenseitigen Grundstücke können hieran angeschlossen werden. Der Kanal führt weiter zum Rothenhahner Weg, in dem eine Leitung von DN 700 verlegt ist. Diese Leitung führt letztendlich südlich des Plangebietes im Bereich der Pferdewiese zur Teichkläranlage Rumohr, deren Standort sich auf der östlichen Seite der Autobahn befindet. Träger für die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser ist die Gemeinde Rumohr.

Neben der Altbebauung kann auch die Neubebauung an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen werden.

Wasser, geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf die öffentlichen Straßenflächen geleitet werden.

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

Östlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von etwa 25,0 m ein offener Graben, der Teil des Verbandgewässers ist. Das Gewässer mündet in einem Graben, der teilweise das südliche Plangebiet begrenzt aber in diesem Abschnitt nicht Bestandteil des Verbandsgewässers ist. Das Gewässer des Verbandes fließt in östliche Richtung. Die zuständige Stelle ist der „Wasser- und Bodenverband Eider am Schulensee".

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes werden ggf. im weiteren Planverfahren aufgenommen.

11. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

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

Die Umsetzung der Planung erfordert nur eine öffentliche Finanzierung der Gemeinde für den Umbau der öffentlichen Parkbucht.

Rumohr im Februar 2005

GEMEINDE RUMOHR 2 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Dieter Wistinghausen
- Der Bürgermeister -