



ÜBERSICHTSPLAN o. M.

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE MIELKENDORF, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7, FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER STRASSE MOORKAMP UND NORÖSTLICH DER STRASSE 'ZUM TAMBERG' FÜR DIE FLURSTÜCKE 12/75, 12/76, 12/77, 12/78 UND 12/79

BEARBEITUNG : 10.04.2007

SCHRABISCH + BOCK
 FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
 PAPANDEKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29
 E - MAIL : ARCHITEKTEN @ SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT :

STAND DER PLANUNG: §4(1) BauGB §3(1) BauGB §4(2) BauGB §3(2) BauGB §1(7) BauGB §4a(3) BauGB §10 BauGB

Inhaltsangabe

	Seite
1. Allgemeines	- 1 -
2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben	- 2 -
3. Inhalt der Planung	- 3 -
4. Erschließung	- 4 -
5. Ver- und Entsorgung	- 4 -
6. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Grünordnungsplan	- 4 -
7. Altlasten	- 5 -
8. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung	- 5 -
9. Kosten für die Gemeinde	- 5 -

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mielkendorf gem. § 12 BauGB für das Gebiet südlich der Straße 'Moorkamp' und nordöstlich der Straße 'Zum Tamberg' für die Flurstücke 12/75, 12/76, 12/77, 12/78 und 12/79 erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.03.2007.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und dem Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG/LNatSchG).

Da durch diese 1. Änderung die Grundzüge der Ursprungsplanung bzw. die Festsetzungen zum Ursprungsbebauungsplan nur unwesentlich verändert werden (Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche – mit der Zweckbestimmung Spielplatz – zugunsten von zwei Grundstücken für die Bebauung mit Einzelhäusern), macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, das Verfahren gem. § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchzuführen. Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch diese 1. Änderung nicht verändert und negative Auswirkungen auf die direkte Nachbarschaft sind aufgrund dieser Planung nicht zu erwarten.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung:

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegt im Südosten des Gemeindegebietes von Mielkendorf und umfasst hier den südöstlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7, welcher sich südlich der Straße 'Moorkamp' und nordöstlich der Straße 'Zum Tamberg' befindet und folgende Flurstücke umfasst: 12/75, 12/76, 12/77, 12/78 und 12/79.

Im östlichen und südwestlichen Bereich wird der Plangeltungsbereich dieser 1. Änderung durch einen vorhandenen Knick, der auch - bis auf die Grundstückszufahrten - erhalten werden soll, begrenzt. Der nördliche Bereich wird durch die bereits vorhandene Wohnbebauung mit Einzelhäusern begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2776m² und ist derzeit als öffentlicher Spielplatz im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich.

1.3 Aufgabe, Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Bauleitpläne ‚Flächennutzungsplan‘ (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die gewollte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Der Ursprungsbebauungsplan hat eine relativ große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Da diese Gesamtgröße nie vollständig für die v.g. Zweckbestimmung genutzt wurde und daher auch bereits einige Teilbereiche an die nördlich angrenzenden Grundstücke verkauft wurden, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) weiter zu reduzieren und zwei weitere Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Da dies von der bisherigen Festsetzung des Ursprungsplanes abweicht ist diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mielkendorf erforderlich.

1.4. Umweltprüfung und Umweltbericht

Rechtliche Rahmenbedingungen:

Gem. § 2a BauGB ist zu jeder Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im einem Umweltbericht dokumentiert werden. Dieser Umweltbericht ist der Begründung (als gesonderter Teil,) beizufügen.

Abweichend davon wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13(3) BauGB von der Umweltprüfung bzw. vor der Erstellung eines Umweltberichtes gem. §§ 2(4) und 2a BauGB und von der Angabe nach § 3(2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dem v.g. entsprechend ist für diese 1. Änderung die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben. Im Regionalplan für den Planungsraum III, Region K.E.R.N., Fortschreibung 2000, wird Mielkendorf dem Nahbereich von Kiel zugeordnet. Diese Zuordnung beinhaltet allerdings keine besonderen Aufgaben für die Siedlungsentwicklung, so dass die Gemeinde Mielkendorf an den Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2010 gebunden ist. Derzeit ist das Zuwachskontingent bereits überschritten. Da es sich hier aber lediglich um zwei Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern handelt und diese zudem eine sinnvolle Nachfolgenutzung, der in diesem Umfang nicht mehr benötigten Spielplatzfläche, darstellt sowie eine Arrondierung des Ortsrandes bildet, ist die Überschreitung vertretbar.

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mielkendorf stellen den Geltungsbereich als Wohnbau- bzw. Siedlungsfläche dar.

2.3 Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Mielkendorf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 setzt wie schon v.g. eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' fest. Die Randbereiche zur freien Landschaft und den privaten Grundstücksflächen sollten durch festgesetzte Anpflanzungen in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden. Desweiteren sind Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und zur Grünordnung in dem Ursprungsbebauungsplan enthalten (in Planzeichnung und im Text). Diese werden, soweit sie für den Änderungsbereich relevant sind, in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 übernommen (siehe auch Pkt. 3.6). Für den

Änderungsbereich wird nur bezügl. der Gebäudehöhenbegrenzung eine Ergänzung der Festsetzungen vorgenommen.

3. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung - Festsetzungen -

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 bleiben die Festsetzungen unverändert und werden nur durch eine genauere Gebäudehöhenfestsetzung zum Schutz der vorhanden Nachbarbebauung ergänzt. Folgende wesentlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich übernommen.

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1. BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Der Plangeltungsbereich wird, dem v.g. Ziel folgend, als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt; die zulässigen Nutzungen sind im Teil B –Text- des Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und bleiben bestehen. Mit der v.g. Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgenommen, weiterentwickelt und eine sinnvolle Ortsrandarrondierung vorgenommen. Weiterhin wird die verbleibene Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt. Der Spielplatz wird durch den vorhandenen Weg von der Straße 'Moorkamp' erschlossen.

Einige Flächen wurden bereits an Nachbargrundstücke verkauft, da sich schon damals abzeichnete, dass die geplante Spielplatzfläche zu groß bemessen ist. Diese Bereiche werden nun den privaten Grundstücken auch baurechtlich zugeführt und von der bisherigen Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche befreit.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1. BauGB i.V.m. §§ 19,20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung und ist mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,25 festgesetzt worden. Dies entspricht der hier am Ortsrand vorhandenen Dichte. Ein ausgewogenes Verhältnis von überbaubarer Grundfläche zu Grundstücksfläche ist damit gegeben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den gesamten Änderungsbereich - ausgehend von der bestehenden Bebauung - auf eins (**I**) festgesetzt.

Zusätzlich zur Vorgabe der maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird die maximale Gebäudehöhe von 7,75m über einen angegebenen Höhenbezugspunkt für das jeweilige Grundstück festgesetzt (s. Teil B –Text- Ziff. 2). Die neue Festsetzung gilt nur für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mielkendorf und wird vorgenommen, um die im nördlichen Bereich angrenzenden Wohngebäude vor Beeinträchtigungen (Verschattungen) durch zu hohe Gebäude zu auszuschließen. Denn ohne die Gebäudehöhenfestsetzung wären durchaus Gebäudehöhen von ca. 8,50-9,00m möglich, die sich auf die angrenzende Wohnbebauung und auch auf das Landschaftsbild negativ auswirken könnten.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)1. BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass der vorhandene Gebietscharakter erhalten bleibt und auf den neu zu bebauenden Flächen fortgeschrieben wird. Die Festsetzung der offenen Bauweise (**O**) mit Einzelhäusern (**E**) entspricht der vorhandenen Bebauungsform. Die Baugrenzen werden als grundstücksbezogene Baugrenzen dargestellt, um sicherzustellen dass die Gebäude auf den Grundstücken sinnvoll angeordnet werden und gegenseitige Störun-

gen durch Verschattungen weitgehend vermieden werden. Desweiteren soll die Anordnung der Baufenster dazu dienen die vorhandenen Grünstrukturen (Großbäume und Knick) zu schützen.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und gemäß der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan wird die Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf zwei Wohnungen festgelegt. Mit dieser Festsetzung wird das Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur der ortsrantypischen Einzelhausbebauung gesichert und dadurch der Gebietscharakter erhalten.

3.5 Sonstige Festsetzungen

In der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt werden die vorhandenen Knicks und Großbäume (Überhälter) am östlichen und südwestlichen Geltungsbereichsrand. Ein Knickdurchbruch für die geplanten Grundstückszufahrten (ca. 8m – 9m breit) sowie ein Schutzbereich für die v.g. Grünstrukturen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, wird ebenfalls als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

3.6 Zur Erhaltung des städtebaulichen Entwurfes bzw. Konzeptes des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 wurden die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Ziff. 1, 2, und 4.1 Teil B -Text-) für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 inhaltlich übernommen. Hierbei wurden die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan textlich präzisiert. Die textlichen Festsetzungen, die für diesen Änderungsbereich nicht notwendig waren, sind entfallen. Für diese 1. Änderung bedeutet dies, dass nur die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 einzuhalten sind.

4. Erschließung

Die Erschließung der zwei Grundstücke erfolgt von der Straße 'Am Tamberg'. Diese Erschließung ist vorhanden. Die Grundstückszufahrten werden durch die Herstellung eines Knickdurchbruches sichergestellt. Die Straße 'Am Tamberg' ist ausreichend ausgebaut, um die Fahrzeugverkehre, die durch die zwei zusätzlichen Grundstücke entstehen, aufzunehmen.

5. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den Straßen 'Am Tamberg' oder 'Moorkamp' bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert. Die Grundstücksanschlüsse müssen allerdings noch hergestellt werden.

6. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich / Grünordnungsplan

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Grundstücken stellt gem. § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar; daher sind - entsprechend der Gesetzessystematik - folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

Zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, in dessen Rahmen der vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelt und die Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen benannt wurden.

Die Planung dieser 1. Änderung verursacht einen kleinen zusätzlichen Eingriff (Knickdurchbruch von ca. 8,00-9,00m Breite und zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 550-600m²), so dass eine weitere Kompensation wie folgt erforderlich wird: ca. 300m² Ausgleichsfläche und ca. 16-18m Knickneuanlage.

Wie die Kompensation im Detail erfolgen soll, wird im weiteren Verfahren abgestimmt und hier in der Begründung redaktionell erläutert bzw. ergänzt.

7. Altlasten

Falls Altablagerungen vorhanden sind, werden diese redaktionell in der Begründung aufgeführt und in der Planzeichnung ergänzt.

8. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Wesentliche negative Auswirkungen aus dieser Bauleitplanung sind nicht zu erwarten, da die Bebauungsdichte gegenüber der Ursprungsplanung übernommen wird und es sich hier um eine relativ kleine zusätzliche Ortsrandarrondierung handelt. Negative, die Wohnruhe störenden Beeinträchtigungen, wie z.B. zunehmender PKW-Verkehr, etc. sind nicht zu erwarten.

9. Kosten für die Gemeinde

Erschließungskosten fallen für die Gemeinde durch diese Planung nicht an. Die Kosten für die Bauleitplanung werden von der Gemeinde getragen.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.07.2007.
Mielkendorf, den...03. Aug. 07.

Gemeinde Mielkendorf
Der Bürgermeister

[Handwritten Signature]

