

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Ostlandstraße“ der Gemeinde Mielkendorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet nördlich der Ostlandstraße 3-15 und des Grundstücks Eiderblick 1 sowie südlich der Kieler Straße und östlich der BAB 215 der Gemeinde Mielkendorf

Bearbeitung:

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

FRANKE's Landschaften und Objekte

Legienstraße 16 – 24103 Kiel - info@frankes-landschaften.de

Stand: 30.01.2014

redaktionell geändert und ergänzt gem. Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.03.2014

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) -
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 4(1) BauGB - § 3(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4a(3) BAUGB - § 1(7) BAUGB - § 10 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	4
1.1	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen, Verfahren gem. § 13a BauGB	4
1.2	Lage, Größe, Nutzung und Situation des Geltungsbereiches	5
1.3	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
1.4	Anlass der Planung	7
1.5	Ziele und Konzept der Bauleitplanung	7
2.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	8
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen	8
2.2.2	Grundflächenzahl	8
2.2.3	Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	9
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	10
2.3.1	Dachneigung und Dacheindeckungen	10
2.3.2	Fassaden	10
2.3.3	Oberirdische Lagerbehälter	11
2.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	11
2.4.1	Erschließung, fließender Verkehr	11
2.4.2	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	11
2.5	Mit Rechten zu belastende Flächen	12
2.6	Emissionen	12
2.6.1	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen	12
2.7	Umweltbelange	14
2.8	Grünordnung	14
2.8.1	Erhalt des Baumbestandes	14
2.9	Artenschutz	15
2.10	Ver- und Entsorgung	15

Begründung zum B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Mielkendorf

2.11	Müllentsorgung	15
2.12	Altlasten und archäologische Bodenfunde	16
2.13	Bodenordnende Maßnahmen	16
3.	AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG	16
4.	ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG	16

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen, Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ostlandstraße“ der Gemeinde Mielkendorf für das Gebiet nördlich der Ostlandstraße 3-15 und des Grundstücks Eiderblick 1 sowie südlich der Kieler Straße und östlich der BAB 215 der Gemeinde Mielkendorf, erfolgt im beschleunigten Verfahren (B-Pläne der Innenentwicklung) gemäß § 13a BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.04.2012.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da der Geltungsbereich dem Innenbereich der Gemeinde zugeordnet ist. Dieses beschleunigte Verfahren sieht keine Umweltprüfung vor. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 (1) BauGB wurde nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB verzichtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 23.04.2013 in Form einer Einwohnerversammlung. Die planerisch relevanten Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 13 berücksichtigt.

Die Gemeindevertretung hat am 31.10.2013 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 19.12.2013 bis 21.01.2014 während der Öffnungszeiten des Amtes Molfsee nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.12.2013 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 (2) BauGB wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.12.2013 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan am 13.03.2014 als Satzung beschlossen.

Verfahren gem. § 13a BauGB:

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann angewendet werden, da es sich um eine bereits erschlossene Fläche handelt, die zu dem den Schwellenwert von 20.000 m² versiegelter Fläche unterschreitet. Des Weiteren sind die Eingriffe in die Natur- und Umweltbelange, aufgrund der Nutzung von „normalen“ privaten Gartenflächen, als gering zu bewerten. Die Fläche erfüllt daher die Vorgaben des § 13a BauGB und sie folgt anhand der Innenentwicklung den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes (LEP).

1.2 Lage, Größe, Nutzung und Situation des Geltungsbereiches

Die Kieler Stadtrandgemeinde Mielkendorf gehört dem Kreis Rendsburg-Eckernförde an. Sie verfügt über eine gute verkehrstechnische Anbindung an das ca. 8 km entfernte Zentrum der Landeshauptstadt Kiel und ist Teil des ÖPNV- Netzes Kiel/ Plön. Das Gemeindegebiet grenzt an die nördlich verlaufende Eider und wird durch die Bundesautobahn 215 (BAB 215) in einen östlichen und einen westlichen Abschnitt geteilt. Zu der Gemeinde mit ca. 1.200 Einwohnern gehören die Ortsteile Maase, Lehmteich, Ruhm, Blockshagen und Hohe Leuchte. Die ursprünglich landwirtschaftlich, dörflich geprägte Struktur Mielkendorfs hat sich in den vergangenen 40 Jahren einem Wandel hin zu einer attraktiven, stadtnahen Wohngemeinde unterzogen. Die Gemeinde ist Trägerin einer Grundschule und einer betreuten Grundschule sowie eines Kindergartens. Neben diesen Einrichtungen ist die Nahversorgung durch mehrere Einkaufsmöglichkeiten und ein Ärztehaus gegeben. Das Gemeindeleben findet unter anderem im Sportverein mit modernen Sportanlagen, dem Reitverein und der Freiwilligen Feuer- und Jugendwehr statt.

Der ca. 1,7 ha große Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich, im Osten der Ortslage Mielkendorf. Er umfasst das Gebiet nördlich der Ostlandstraße 3-15 und des Grundstücks Eiderblick 1 sowie südlich der Kieler Straße und östlich der BAB 215 in der Gemeinde Mielkendorf. Der Geltungsbereich liegt südlich an der Kieler Straße, umfasst die nördliche Bebauung entlang der Ostlandstraße und wird durch die südliche Bebauung der Ostlandstraße begrenzt. Westlich wird das Gebiet durch Gehölzstrukturen zur angrenzenden BAB 215 hin begrenzt und im Osten schließt es an die Gartenflächen der Bebauung der Straße Eiderblick an. Die Kieler Straße weist abschnittsweise dichten Bewuchs im Straßen- und Wegerandbereich auf, der aber von geringer landschaftlicher Bedeutung ist.

Derzeit wird das Gebiet als private Gartenfläche für die Bewohner der Gebäude an der Ostlandstraße genutzt.

1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungsplan“ (F-Plan = vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungsplan“ (B-Plan = verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan (LEP) 2010

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der LEP enthält im Hinblick auf die Gemeinde Mielkendorf folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Aussagen zur Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Mielkendorf liegt im Ordnungsraum und innerhalb des 10-Kilometer-Umkreises der Landeshauptstadt Kiel. Im LEP werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung differenziert dargestellt. Ein wesentlicher Grundsatz ist die besonders sorgfältige Abstimmung der unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche in den Ordnungsräumen (Ziffer 1.3, 3G LEP). Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen soll gem. LEP vorrangig auf den Siedlungsachsen erfolgen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte zu konzentrieren (Ziffer 1.3, 3Z LEP). Das Gemeindegebiet befindet sich an der Landesentwicklungsachse Kiel – Neumünster; es liegt jedoch nicht auf einer Siedlungsentwicklungsachse und ist auch nicht als Zentraler Ort gekennzeichnet. Gemäß LEP können in den Gemeinden, die keine Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung sind und in den Ordnungsräumen liegen, im Zeitraum von 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % gebaut werden (Ziffer 2.5.2, 4Z LEP). Hierbei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung und Neubauten sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten (Ziffer 2.5.2, 6Z LEP).

Die Gemeinde Mielkendorf hatte am 31.12.2009 einen Wohnungsbestand von 563 Wohneinheiten. Der maximale wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2025 beträgt gem. LEP 80 Wohneinheiten. Da es sich bei dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 um eine Innenbereichsfläche handelt, folgt die Planung den Zielen des LEPs.

Aussagen zu Natur und Umwelt

Die Gemeinde Mielkendorf liegt im nordöstlichen Bereich des Naturparks Westensee (Ziffer 3.7.1, 1Z, LEP). Nördlich des Siedlungsraumes der Gemeinde Mielkendorf, im Verlauf der Eider, erstreckt sich eine Biotopverbundachse, die den Naturpark Westensee mit dem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft im Süden Kiels verbindet.

Regionalplan des Planungsraumes III (Fortschreibung 2000)

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

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

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

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

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III (Fortschreibung 2000)

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

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

Das nördlich gelegene Eidertal, zu dem über den Aalbek ein Verbund hergestellt werden soll, ist als gesetzlich geschützter Biotop, als Verbundsystem, als Geotop und als Gebiet

mit besonderer ökologischer Bedeutung erfasst. Auch dem südlichen Gemeindegebiet im Umfeld der Aalbek wird eine besondere ökologische Bedeutung zugewiesen. Darüber hinaus stellt der Landschaftsrahmenplan das Gemeindegebiet von Mielkendorf als Wasserschongebiet und als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Ein Großteil des Gemeindegebietes ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, wobei die Ortslage angenommen ist. Der westliche Gemeindeteil gehört zum Naturpark Westensee.

Landschaftsplan der Gemeinde Mielkendorf - 1995

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Gemeinde Mielkendorf als Siedlungsfläche dargestellt.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Mielkendorf - 1984

Die vom Geltungsbereich betroffenen Flächen werden in der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mielkendorf als Wohnbaufläche ausgewiesen. Daher entwickelt sich der Bebauungsplan Nr. 13 aus dem Flächennutzungsplan. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird daher eingehalten.

1.4 Anlass der Planung

Die Grundstückseigentümer der Bebauung an der Ostlandstraße beabsichtigt das überplante Gebiet zwecks einer Wohnbebauung zu veräußern.

Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben zur Schaffung von innerörtlichem Wohnraum, da die Kapazitäten innerhalb der Neubaugebiete der Gemeinde ausgeschöpft sind. Eine Nachverdichtung im Innenbereich trägt zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum innerhalb der Gemeinde bei und kommt den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplans (LEP) nach.

1.5 Ziele und Konzept der Bauleitplanung

Ziel der Bebauungsplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von acht Einzel- bzw. Doppelhäusern entlang der Kieler Straße als rückwärtige Anknüpfung an die bestehende Bebauung an der Ostlandstraße zu schaffen. Die baulichen Anlagen sollen sich in das vorhandene Ortsbild einfügen und eine ortsverträgliche Wohnbauentwicklung gewährleisten.

Die unbebauten rückwärtigen Gartenflächen der Gebäude an der Ostlandstraße sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA, gem. § 9 (1) Nr. 1 + § 4 BauNVO) ausgewiesen werden, um bedarfsorientiert Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Mielkendorf zu entwickeln und gleichzeitig die bestehende Wohnbebauung an der Ostlandstraße dauerhaft zu sichern.

Aufgrund der orthogonalen Grundstruktur der Planfläche und der direkten Zugänglichkeit über die Kieler Straße, ist eine geordnete Siedlungsentwicklung mithilfe dieses Bebauungsplans geplant, welche sich als rückwärtige Bebauung an die bestehenden Gebäude der Ostlandstraße anpasst und gleichzeitig die bestehenden Strukturen in ihrer Eigenart nicht beeinträchtigt. Durch die lineare Anordnung der geplanten Gebäude an den nördlichen Grundstücksgrenzen entstehen zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung an der Ostlandstraße jeweils rückwärtige Gartenflächen, die als Pufferbereiche zwischen den einzelnen Baukörpern fungieren.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Mielkendorf sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen der Allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA 1-3) an das vorhandene Ortsbild und die umgebende Bebauung anpassen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

Als Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 sind drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1-3) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 (5) BauNVO folgende nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen: nicht störende Handwerksbetrieb und Anlagen für sportliche Zwecke. Des Weiteren sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen unzulässig. Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die o.g. vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um den städtebaulichen Zielen der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete zu folgen. Die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung an der Ostlandstraße und der Kieler Straße wird überwiegend wohnbaulich genutzt, sodass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Die Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie der verursachte Ziel- und Quellverkehr durch Kunden und die Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Bauweise, Baugrenzen

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

Um sich der angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung anzupassen, sind als Bauweise innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) nur Einzelhäuser [E] mit maximal zwei (2) Wohnungen und Doppelhäuser [D] mit maximal einer (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe zulässig.

In Verbindung mit einer Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhäuser von 450 m² und einer Mindestgrundstücksgröße der Doppelhaushälften von 225 m² wird eine zu dichte Bebauung innerhalb des überplanten Gebietes ausgeschlossen.

2.2.2 Grundflächenzahl

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

Die Grundflächenzahl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 wird einzeln für die 3 Allgemeinen Wohngebiete (WA 1-3) festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.25 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches und geordnetes Siedlungsbild zwischen der geplanten Bebauung und der Bebauung an der Ostlandstraße zu schaffen.

Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.25 festgesetzt. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Sicherung der Bestandsbebauung sowie gleichzeitig durch die Position der Baufenster die Zugänglichkeit zu den innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Schmutz- und Regenwasserkämen (Leitungsrechte), die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Die Grundflächenzahl des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird auf 0.3 beschränkt. Diese Größenfestsetzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches und sichert die bestehende Wohnbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3).

Diese Festsetzungen entsprechen in etwa den angrenzenden Einzelhausgrößen im benachbarten Wohngebiet und bleiben unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0.4.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

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

In den Allgemeinen Wohngebieten 1-3 (WA 1-3) wird die Höhe der baulichen Anlagen mit einer maximalen Höhe (GHmax) über einem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als Bezugshöhe dient der auf dem Grundstück festgesetzte Höhenbezugspunkt. Die Wahl der Höhenfestsetzungen mit Höhenbezugspunkt ü.N.N. wurde getroffen, da dieser leichter zu kontrollieren und einzuhalten ist. Damit ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in das umgebende Ortsbild und die Landschaftsstrukturen einfügt.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) ist auf 9,00 m festgesetzt und orientiert sich damit an den Gebäudehöhen der angrenzenden Wohnbebauung an der Ostlandstraße und der Kieler Straße.

Um eine gewisse Flexibilität in der baulichen Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen ist eine Unter- bzw. Überschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes durch die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF EG) des Erdgeschosses um maximal 0,50 m unter oder über dem auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Hinsichtlich des stark abfallenden Geländes zur Kieler Straße hin wird durch die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF EG) in Verbindung mit einem Höhenbezugspunkt sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung trotz der bewegten Topografie an die Höhen der umgebenden Wohnbebauung anpasst und ein geordnetes und strukturiertes Siedlungsbild innerhalb der Gemeinde bestehen bleibt.

Die Anzahl der Vollgeschosse innerhalb des Geltungsbereiches wird aufgrund eines sinnvollen Einfügens in die Umgebungsbebauung auf maximal zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt. Um eine zur Umgebung überproportional hoch aufragende Bebauung auszuschließen, werden die zulässigen Dachneigungen (s.u. 2.3.1) in Abhängigkeit zur Geschossigkeit in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

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

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen vorgenommen, und zwar für die Dacheindeckungen, Fassadenflächen und oberirdische Lagerbehälter.

2.3.1 Dachneigung und Dacheindeckungen

Dachneigung

Die Dachneigungen werden als geneigtes Dach (GD) festgesetzt. Die gewählten Dachneigungen von 35°- 45° für ein Vollgeschoss (I) sowie 18°- 25° für zwei Vollgeschosse (II) entsprechen den klassischen, die Umgebung prägenden Dachformen. Damit eine zur Umgebung überproportional hoch aufragende Bebauung ausgeschlossen werden kann, wird die Dachneigung in Abhängigkeit von der Geschossigkeit festgesetzt.

Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen für das Haupthaus sind nur nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit sowie mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Vegetationswachstum auch in ferner Zukunft insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines „ruhigen“ Siedlungsbildes innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) vorgegeben. Es wird dementsprechend eine ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farbe der Bedachung festgesetzt. Unterschiedlich farbige und hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Für die Dacheindeckungen der Nebenanlagen sind in Hinblick auf die ländliche Umgebung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) zusätzlich zu den nichtglänzenden Dachsteinen in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit auch Gründächer zulässig. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines einheitlichen Bildes des Wohngebietes und des gesamten Ortsbildes zugestanden. Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf Nachhaltigkeit und aufgrund energetischer Gesichtspunkte zugelassen.

2.3.2 Fassaden

An mindestens 60% der fensterlosen Fassaden sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. An den übrigen Fassadenflächen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Die Fassadenflächen der Nebenanlagen (Stellplatzüberdachungen, Garagen, Abstellräume) können aufgrund ihrer geringeren Fernwirkung auch durch andere Materialien hergestellt werden.

Für die Fassadengestaltung werden ebenfalls Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) optisch an die angrenzende Wohnbebauung an der Ostlandstraße und der Kieler Straße anzupassen.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) besitzen und sich nicht an die angrenzende Bebauung anpassen würden.

2.3.3 Oberirdische Lagerbehälter

Um das strukturierte Bild innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen eine ansprechende Fernwirkung. Das ansprechende Gesamtbild der Allgemeinen Wohngebiete (WA) würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Quartiers und in die umliegende Umgebung unterbrochen werden.

2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

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

2.4.1 Erschließung, fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die direkte Lage zwischen der Kieler Straße und der Ostlandstraße gesichert. Die Voraussetzungen für eine Abfallentsorgung der geplanten Grundstücke sind aufgrund der angemessen breiten Straßenquerschnitte der Kieler Straße und der Ostlandstraße gegeben. Da die Planung einen Zuwachs von nur 8 Einzel- bzw. Doppelhäusern für das Siedlungsgebiet sowie die Sicherung der bestehenden Bebauung vorsieht, ist ein vorhabenbedingtes Aufkommen von zusätzlichem belastenden Ziel- und Quellverkehr für die Anwohner nicht zu erwarten.

Die nördlichen Grundstücke, die von der Kieler Straße erschlossen werden, können die öffentliche Anpflanzungsfläche für Bäume und Sträucher, mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, mit einer Zufahrt pro Grundstück in einer maximalen Breite von 5,00 m queren bzw. unterbrechen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Entlang der Ostlandstraße wird beidseitig eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich festgesetzt, um den bestehenden Fußweg innerhalb des Gebietes und die fußläufige Verknüpfung zu den angrenzenden Quartieren zu gewährleisten. Ebenfalls wird entlang der Kieler Straße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich sowie zum Parken festgesetzt.

Als Verbindung zwischen der Kieler Straße und der Ostlandstraße wird im östlichen Bereich des Plangebietes die bestehende fußläufige Verknüpfung durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich festgesetzt.

Die Straße Eiderblick wird aufgrund ihrer Eigenart als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

2.4.2 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 11, 12, 14 und 19 (4) Nr. 3 BauNVO)

Eine Regelung der Stellplätze, der überdachten Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen wird dahingehend vorgenommen, dass v.g. Anlagen nur in den auf den Grundstücken gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Festsetzungen dienen der Strukturierung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Durch die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen entlang der Kieler Straße wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Gartenflächen zur Bebauung an der Ostlandstraße freigehalten werden und somit ein Puffer zwischen den jeweiligen Gebäuden entsteht.

Des Weiteren wird für die Verkehrssicherheit noch ein Mindestabstand für die überdachten Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen vom Fahrbahnrand der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m festgesetzt.

2.5 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Leitungsrechte [L] von jeweils 4,00 m Breite zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingetragen, die von jeglicher Bebauung und Bewuchs freizuhalten sind.

Die im Plangebiet bereits verlaufenden Schmutz- und Regenwasserkanäle (Anlage 2) sind in ihrem Bestand zu sichern. Es ist eine 4,00 m breite Trasse von jeglicher Bebauung und Bewuchs freizuhalten, um die Zugänglichkeit zu den bestehenden Rohrleitungen zu gewährleisten.

2.6 Emissionen

2.6.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Um die geplante Bebauung weitestgehend vor Lärmimmissionen zu schützen, wurde der Plangeltungsbereich hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm (*Lärmtechnische Untersuchung, Teil 1+2, Anlage 1*) untersucht.

Verkehrslärm nach DIN 18005

Es wird die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Im Feld mit der Bezeichnung LBP III sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle an West-, Nord- und Ostfassaden angeordneten Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 für alle Geschosse vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 sind für Wohnräume mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 35$ dB auszuführen. Für Büroräume o.ä. sind diese Werte um 5 dB(A) zu senken.

Die Schalldämmmaße sind für alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe Tabelle 9, DIN 4109).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfangbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

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

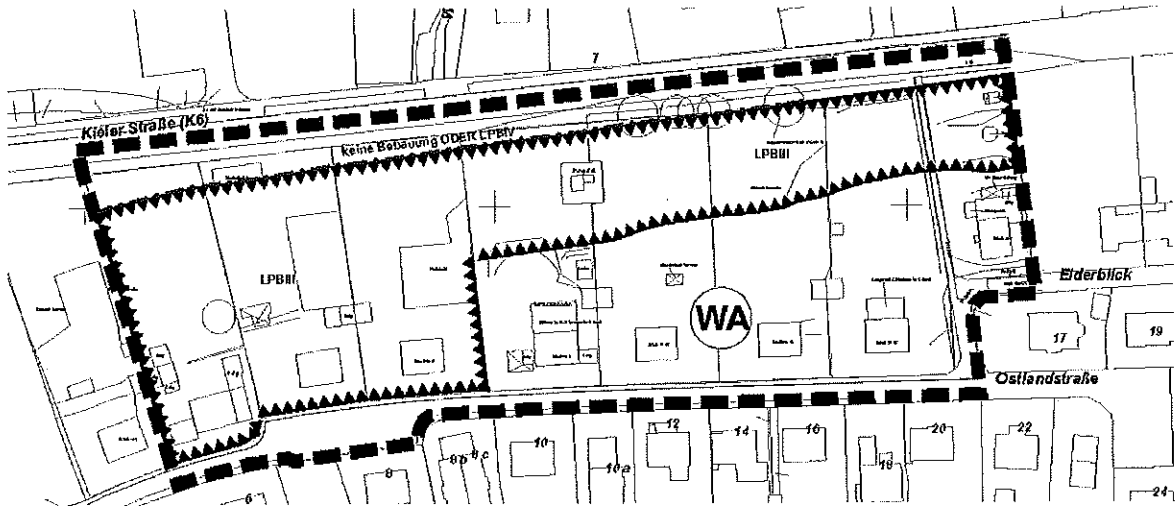
Zusätzliche Hinweise:

Für alle Schlafräume an den West-, Ost- und Nordfassaden wird empfohlen, schalldämmende Lüftungselemente gemäß VDI-Richtlinie 2719 (12) vorzusehen. Es ist ratsam, passive Lüftungselemente in den Fenstern zu integrieren, da diese den Vorteil haben, dass sie die Belüftung aufgrund der natürlichen Druckdifferenz zwischen der erwärmten verbrauchten Luft und der kühleren Außenluft sicherstellen, d.h. der Betrieb eines Ventila-

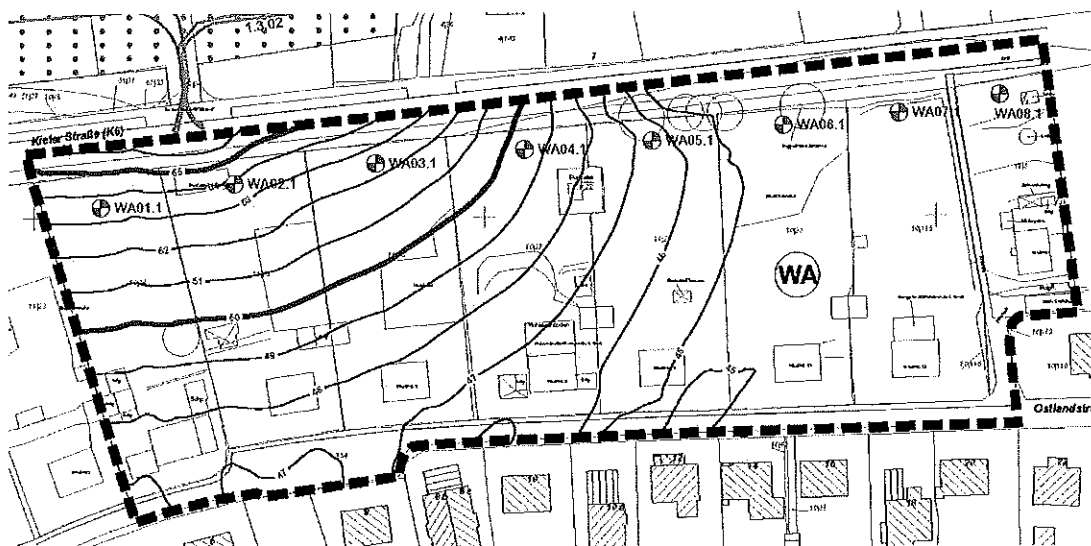
Begründung zum B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Mielkendorf

tors innerhalb des Lüftungselements ist nicht erforderlich, so dass keine Betriebskosten entstehen.

Eine Nutzung der Gärten in der angestrebten Qualität eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* ist für nach Süden ausgerichtete Gärten westlich des Flurstücks 10/24 möglich. Im Bereich des Flurstücks 10/24 im Westen des Geltungsbereiches ist der Immissionsgrenzwert der 16. *BImSchV (3)* im Außenwohnbereich überschritten; der zukünftige Nutzer des Flurstücks sollte auf diese erhöhten Lärmimmissionen hingewiesen werden.

Gewerbelärm nach TA Lärm

Festsetzungen von Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des *BImSchG (6)* sind zum Schutz vor Gewerbelärm nicht erforderlich.



2.7 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Mielkendorf wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, da durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im südlichen Teil des Plangebietes (WA 2 und WA 3) erfolgt eine Bestandssicherung. In diesem Zusammenhang entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Im nördlichen Teil (WA 1) ermöglicht die Bauleitplanung eine zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Böden von 2.873 m². Zusätzlich sind aufgrund des stark geneigten Geländes auf den Grundstücken östlich der Kläranlage größere Bodenbewegungen zur Geländeprofilierung zu erwarten. Die gesamtzulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO für den Bebauungsplan Nr. 13 beträgt 5.542 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m², so dass keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des § 3c UVPG erforderlich ist.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in diesem Rahmen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

2.8 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 sind darauf ausgerichtet sich an die Umgebung auch innerhalb des Plangebietes anzupassen und gleichzeitig die schützenswerten Bestandteile zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

2.8.1 Erhalt des Baumbestandes

Der in der Planzeichnung festgesetzte, ortsbildprägende Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität - Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm - zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Baumaßnahmen im näheren räumlichen Umfeld des ortsbildprägenden Baumes, sind zu dessen Schutz die DIN „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, der RAS-LG4, „Richtlinie für Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ und der ZTV-Baumpfleger „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

Der Baum- und Gehölzbestand auf der Böschung im nordöstlichen Plangebiet wird nicht festgesetzt. Bei den Einzelbäumen handelt es sich um Pappeln. Diese Baumart ist im höheren Alter windbruchgefährdet und soll im unmittelbaren Umfeld von Wohngebäuden nicht dauerhaft erhalten werden. Der strauchige Bestand aus knicktypischen Gehölzarten kann im Rahmen der erforderlich werdenden Geländeprofilierungen beseitigt und durch Neuanpflanzungen ersetzt oder, soweit möglich, in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche gemäß 2.8.2 einbezogen werden.

2.9 Artenschutz

Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Mielkendorf sind ausschließlich genutzte Siedlungsflächen betroffen, bei dem Bebauungsplan handelt es sich zu großen Teilen um eine Bestandfestschreibung. Aus diesem Grund wird hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange vorab auf eine spezifische Untersuchung verzichtet. Gemäß § 27 a LNatSchG ist Gehölzschnitt und –rodung in der Zeit vom 15. März bis 30. September zu unterlassen.

Es empfiehlt sich jedoch eine differenzierte, gutachterliche Betrachtung erst bei einem konkreten Bauvorhaben vorzunehmen und anschließend auf den Eingriff bezogene Maßnahmen einzuleiten. Die Erforderlichkeit artenschutzrechtlicher Stellungnahmen wäre daher bei zukünftigen Bauanträgen im Einzelfall zu prüfen.

2.10 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Energieversorgung

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

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutzwasserentsorgung/ Regenwasser

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandenen Leitungen in das vorhandene Kanalisationsnetz eingeleitet. Die zusätzlichen Schmutz- und Regenwassermengen überlasten das vorhandene Netz nach vorläufigen Erkenntnissen nicht. Im weiteren Planungsvorgang (Umsetzung/ Baugenehmigungsverfahren) sind gemäß DIN 1986 entsprechende Berechnungen nachzuweisen.

2.11 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Rendsburg (AWR) sichergestellt. Sie erfolgt für die neuen Baugrundstücke über die Kieler Straße und für die Be-

standsbebauung über die Ostlandstraße. Diese Straßen sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Es handelt sich hierbei um vorhandene Straßen die bereits voll ausgebaut sind.

2.12 Altlasten und archäologische Bodenfunde

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

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2.13 Bodenordnende Maßnahmen

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

3. Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Aus dieser Planung sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich hier um eine relativ kleine, innerörtliche Siedlungsfläche handelt. Die Erschließung ist durch die unmittelbare Lage der Grundstücke an der Kieler Straße bereits vollständig vorhanden. Ein zusätzlicher Ausbau ist für die geplanten Grundstücke nicht erforderlich. Die Belastungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr können durch die vorhandene Straße ohne Probleme aufgenommen werden. Da das Gebiet bisher als private Gartenfläche genutzt wurde, werden die Auswirkungen auf die Umwelt sehr gering ausfallen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist für die Gemeinde Mielkendorf eine Möglichkeit im verträglichen Maß innerörtlichen Wohnraum zu schaffen.

4. Anlagen zu der Begründung

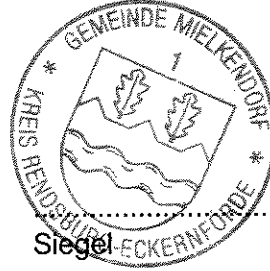
- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Lärmtechnische Untersuchung,
<i>erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (2013)</i>
bestehend aus <ul style="list-style-type: none">• <i>Verkehrslärm nach DIN 18005 (Teil 1)</i>• <i>Gewerbelärm nach TA Lärm (Teil 2)</i> |
| Anlage 2 | Lageplan Kanalbestand, <i>erstellt durch Ingenieur Büro Hauck, Flintbek (2012)</i> |

Begründung zum B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Mielkendorf

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 13.03.14 gebilligt.



Gemeinde Mielkendorf
(Bürgermeister)



Aufgestellt: Kiel, den 04.11.2013, ergänzt 30.01.2014, redaktionell geändert und ergänzt
gem. Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.03.2014.

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