



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 8 'Revensdorf Süd / Königsförder Straße' der Gemeinde Lindau, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet:
'Östlich der Königsförder Straße/Kreisstraße 92, westlich der Bebauung
Lärchenweg, am südlichen Ortsausgang des Ortsteiles Revensdorf'

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH

Knooper Weg 99-105 - 24116 Kiel - Telefon: 0431 / 99 79 60 - Mail: info@bhf-ki.de

Stand: 10.04.2019

Art des Verfahrens:
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - ~~Beschleunigtes Verfahren (§ 13 b BauGB)~~

Stand des Verfahrens:
~~§ 3 (1) BauGB~~ - **§ 3 (2) BauGB** - ~~§ 4 (1) BauGB~~ - **§ 4a (2) BauGB** - **§ 4 (2) BauGB** - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.	Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 8 und Rechtliche Grundlagen.....	4
3.	Verfahren nach § 13b BauGB	4
4.	Stand des Verfahrens.....	5
5.	Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung	6
6.	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
6.1.	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) und Fortschreibung 2018	6
6.2.	Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	7
6.3.	Planungen auf kommunaler Ebene	7
6.3.1.	1. Änderung zum Landschaftsplan der Gemeinde Lindau (2006).....	7
6.3.2.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindau (2006)	8
7.	Landschaftspflege und Artenschutz.....	8
8.	Inhalte der Planung – Festsetzungen	9
8.1.	Art der baulichen Nutzung	9
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
8.2.1.	Höhe baulicher Anlagen	9
8.2.2.	Grundflächenzahl (GRZ)	9
8.2.3.	Anzahl der Vollgeschosse	9
8.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
8.3.1.	Bauweise	10
8.3.3.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten.....	10
8.3.4.	Sichtdreiecke	10
8.3.5.	Mit Rechten zu belastende Flächen	10
8.4.	Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude	11
8.5.	Grünordnung.....	11
9.	Erschließung.....	11
10.	Ver- und Entsorgung.....	12
11.	Denkmalschutz / Archäologische Funde.....	12

12.	Altlasten	13
13.	Kampfmittel.....	13
14.	Auswirkungen der Planung	13
15.	Hinweise.....	13
16.	Anlagen	14

1. Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Lindau ist die Ausweisung eines Wohngebietes für zwei Einzelhausgrundstücke im Bereich 'östlich der Königsförder Straße/Kreisstraße 92, westlich der Bebauung Lärchenweg, am südlichen Ortsausgang des Ortsteiles Revensdorf'. In der Gemeinde besteht der dringende Bedarf nach Wohnraum. Das Planungsziel ist es daher, die am Rande des Ortsteil Revensdorf liegende landwirtschaftliche Fläche zur Arrondierung des bebauten Ortsgebietes und zur Schaffung eines einheitlichen Ortsrandes baurechtlich für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Da das Gelände außerhalb des Bebauungszusammenhanges liegt, wird die Fläche rechtlich zurzeit noch als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes können daher keine Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt werden. Zulässig wären hier derzeit nur privilegierte, landwirtschaftliche Vorhaben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird dadurch erforderlich, dass der Geltungsbereich derzeit als Außenbereich zu beurteilen ist und für eine Innenbereichsentwicklung nicht als klassische Baulücke zu bewerten ist. Somit fällt der Geltungsbereich nicht in die Zuständigkeit des Verfahrens nach § 34 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus v.g. Situation eine Satzungsaufstellungserfordernis, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die nicht bebaute Fläche herzustellen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Lindau beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 8 und Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Verfahren nach § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine kleinräumige Entwicklung auf einer Außenbereichsfläche der Gemeinde Lindau handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens des § 13b-Verfahrens, die Schaffung von Wohnnutzungen auf Flächen darstellt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Kriterien, die einem § 13b-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen;
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung;
- ✓ Die Grundfläche ist kleiner als 10.000 m².

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlie-

gen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Es wurden jedoch die Umweltbelange geprüft und eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Lindau sieht von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB ab. Auch auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da der Öffentlichkeit und den Behörden bereits während des vorherigen Verfahrens zur Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für das Plangebiet die Gelegenheit für Fragen, Anregungen gegeben wurde. Die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren zur Ergänzungs- und Klarstellungssatzung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 berücksichtigt.

4. Stand des Verfahrens

Ursprünglich waren zwei Teilbereiche im Ortsteil Revensdorf Teil eines Aufstellungsbeschlusses für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die Überplanung des Teilgebietes 1 (nördlich der Raiffeisenstraße/Landesstraße 44, westlich der Bebauung Mühlenweg, südlich des Spiel- und Bolzplatzes und der landwirtschaftlichen Flächen, am westlichen Ortsausgang des Ortsteiles Revensdorf) sollte jedoch nicht mehr im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgen, da der Bereich stattdessen Teil der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Lindau wird. Somit stellte Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.06.2015 eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nur für das Teilgebiet 2 (östlich der Königsförder Straße/Kreisstraße 92, westlich der Bebauung Lärchenweg, am südlichen Ortsausgang des Ortsteiles Revensdorf) auf. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgte die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde entschieden, dass das Verfahren für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich 'Östlich der Königsförder Straße/Kreisstraße 92, westlich der Bebauung Lärchenweg, am südlichen Ortsausgang des Ortsteiles Revensdorf' eingestellt werden soll und stattdessen ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird. Von einem Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung wurde abgesehen.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeinde fasste am 10.04.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

5. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Lindau liegt im Amtsbereich Dänischer Wohld, Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Gemeinde ist ca. 2.518 ha groß und umfasst die Ortsteile Lindau, Großkönigsförde, Revensdorf, Neu-Revensdorf, Hennerode, Waterdiek, Ruckforde und Neu-Ruckforde. Das Gemeindebiet liegt 12 km nordwestlich von Kiel, 8 km südlich von Eckernförde sowie 17 km nordöstlich von Rendsburg und grenzt im Süden an den Nord-Ostsee-Kanal. 5 km nordöstlich von Lindau verläuft die Bundesstraße 76 von Kiel nach Eckernförde sowie 7 km nordwestlich die Bundesstraße 203 von Rendsburg nach Eckernförde. In Lindau leben ca. 1.319 Einwohner (2016).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt im Nord-Osten der Gemeinde Lindau, östlich der Königsförder Straße/Kreisstraße 92, westlich der Bebauung Lärchenweg, am südlichen Ortsausgang des Ortsteiles Revensdorf. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an wohnbaulich genutzte Flächen. Im Westen und Süden schließen landwirtschaftlich Ackerflächen an.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.423 m².

6. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 zu berücksichtigen:

6.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) und Fortschreibung 2018

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Lindau die folgenden Aussagen:

- Der Ortsteil Revensdorf befindet sich im ländlichen Raum zwischen dem Mittelzentrum Eckernförde und dem Oberzentrum Kiel.
- Nächstgelegener zentraler Ort ist das Unterzentrum Gettorf.
- Der Geltungsbereich befindet sich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Der Textteil des Landesentwicklungsplanes enthält im Kapitel 2.5.2 folgende Aussagen zur Wohnbauentwicklung in den Gemeinden:

Grundsätzlich können in allen Gemeinden Wohnungen gebaut werden. (Zi. 1G)

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. (Zi. 3Z)

Der Landesentwicklungsplan gibt einen Entwicklungsrahmen von 10% neuer Wohnungen im Zeitraum von 2010 bis 2015, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009, für Gemeinden im ländlichen Raum vor. (Zi. 4Z)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen.

Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2018) (Amtsbl. Schl.-h. 2018, S.1181) ist bereits zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Lindau ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem LEP 2010. Mit der Fortschreibung des LEP beträgt der Rahmen für die Wohnbauentwicklung für Gemeinden, die keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau darstellen, für den Zeitraum '2010 bis 2025' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 festgestellt wurde. Zu diesem Zeitpunkt existierten 592 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Demnach ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Kontingent von 59 Wohneinheiten (10 % von 592 Wohneinheiten).

6.2. Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Der Ortsteil Revensdorf befindet sich im ländlichen Raum zwischen dem Mittelzentrum Eckernförde und dem Oberzentrum Kiel.
- Nächstgelegener zentraler Ort ist das Unterzentrum Gettorf.

Der Regionalplan enthält keine abweichenden Ziele bzw. Vorgaben über den LEP 2010 hinaus.

6.3. Planungen auf kommunaler Ebene

6.3.1. 1. Änderung zum Landschaftsplan der Gemeinde Lindau (2006)

Für den Ortsteil Revensdorf gilt die 1. Änderung des Landschaftsplanes der Gemeinde Lindau aus dem Jahr 2006. Diese stellt in der Bestandskarte für den Geltungsbereich Intensiv-Grünland dar. In der Planungskarte ist der Geltungsbereich Teil einer großen Fläche die als „von baulicher Entwicklung freizuhalten“ gekennzeichnet ist. Zudem befindet sich an den Nord- und Ostseiten des Geltungsbereiches eine Markierung zur „Schaffung / Erhaltung von Ortsrandeingrünungen“. Mit der Einbeziehung der Grundstücke des Bereiches in den Innenbereich löst sich die Gemeinde in diesem Bereich von den Darstellungen des Landschaftsplanes, da die Realisierung von Wohnraum zur Ortsarrondierung ein höheres gemeindliches Interesse darstellt, als die weitere Nutzung der Flächen als Intensiv-Grünland.

Da sich die hier geplante Bebauung nur auf eine kleine Teilfläche der dargestellten Fläche bezieht und zwischen der vorhandenen Bebauung und der Kreisstraße liegt, wird das Vorhaben für landschaftsplanerisch vertretbar gehalten, da die im Landschaftsplan dargestellten Ziele weiterhin umsetzbar sind. Die Schaffung einer Ortsrandeingrünung kann dann südlich des Geltungsbereiches erfolgen.

6.3.2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindau (2006)

Die Gemeinde Lindau hat im Jahre 2006 eine Neufassung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Dieser stellt den Plangeltungsbereich sowie die westlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereiche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche werden als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Da auf der Fläche des Planungsvorhabens eine Veränderung der Nutzung hin zu einer Wohnbaufläche stattfinden soll, wird eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese Anpassung erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege eine Berichtigung.

7. Landschaftspflege und Artenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann verzichtet werden, da durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind allerdings grundsätzlich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen.

Es wurde daher durch das Büro BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (LPF) einschließlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Zusammenfassend werden folgende Aussagen für die Landschaftspflege und den Artenschutz getroffen:

Es wird durch das Vorhaben eine Grünlandfläche mit einem angrenzenden Knick überplant. Für den Knick an der Ostseite des Plangebietes wird die Gemeinde einen Antrag auf Entwidmung stellen. Als Ausgleich für den entwidmeten Knick mit einer Länge von ca. 55 m wird die Gemeinde an einem geeigneten Standort außerhalb des Plangebietes einen Knick mit derselben Länge neu anlegen (Verhältnis 1 : 1). Zudem setzt die Gemeinde zur Eingrünung der Wohngrundstücke die Neuanlage einer zweireihigen Heckenpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen an der südlichen Plangebietsgrenze zur offenen Landschaft fest.

Da die Umgebung bereits durch Wohnbebauung geprägt ist, sind keine weiteren maßgeblichen Beeinträchtigungen auf die umliegende Landschaft zu erwarten. Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden können und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für keine der geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich wird. Hinsichtlich der Fledermäuse können vorhabenbedingte Beeinträchtigungen durch die Beseitigung von Gehölzen (Tötungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ausgeschlossen werden, da

der östlich angrenzende Knick im Rahmen der Planung in seiner Funktion erhalten bleibt, auch wenn er entwidmet wird.

8. Inhalte der Planung – Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen in das vorhandene Ortsbild einfügen.

8.1. Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 wird gemäß der anvisierten Flächenplanung und in Abstimmung mit der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, zwei Baugrundstücke für Einzelhäuser zu schaffen. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sollen Nutzungen zugelassen werden, die zum einen mit einer Wohnnutzung verträglich sind und zum anderen ortstypisch sind.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

8.2.1. Höhe baulicher Anlagen

In dem Plangebiet wird die Höhe der geplanten Baukörper mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) von 9,00 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird gemessen von der Oberkante der Erschließungsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt, bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m ist angemessen, um eine gute Raumausnutzung im Dachgeschoss zu ermöglichen. Eine gute Raumausnutzung im Dachgeschoss ist besonders für Familien mit Kindern wichtig.

8.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Begründung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an die Umgebung auf 0,2 festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gewährleistet, dass die Verhältnismäßigkeit des Baukörpers zum einzelnen Grundstück und der Kontext zur vorhandenen Bebauung gewahrt bleiben.

8.2.3. Anzahl der Vollgeschosse

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Begründung:

In der Umgebung des Plangebietes überwiegt eine eingeschossige Bauweise. Damit sich

das Höhenprofil der neuen Bebauung harmonisch in die Bestandsbebauung einfügt, wird für diese eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben.

8.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.3.1. Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Bauweise nur Einzelhäuser [E] zulässig.

Begründung:

Die Bauweise als Einzelhausbebauung [E] entspricht der vorhandenen, die angrenzenden Bereiche und das Ortsbild prägenden Bauweise.

8.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) werden Baugrenzen festgesetzt. Es werden zwei Baufenster festgesetzt. Diese werden durch das Leitungsrecht geteilt.

Begründung:

Die Lage der Baufenster orientiert sich an der Lage der vorhandenen Bebauung und führt diese für das überplante Grundstück weiter. Die Baufenster bieten ausreichend Platz für gestalterische Möglichkeiten und halten dennoch auf dem Grundstück wesentliche Bereiche für große Freiflächen, wie sie in ländlichen Bereich üblich sind, frei.

8.3.3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der 'Königsförder Straße' werden Bereiche festgesetzt, an denen Ein- bzw. Ausfahrten nicht zulässig sind.

Begründung:

Die Grundstücke dürfen nur über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden, da das Planungsgebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt.

8.3.4. Sichtdreiecke

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,80m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Begründung:

Die Festsetzung von Sichtdreiecken ist notwendig, um die Einsehbarkeit der Straße zu gewährleisten.

8.3.5. Mit Rechten zu belastende Flächen

Die als Leitungsrecht (L) festgesetzte Fläche ist mit Rechten zugunsten der Gemeinde belastet.

Begründung:

Die Festsetzung des Leitungsrechtes sichert den Verlauf und die Unterhaltung der Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen, die durch das Baugebiet verlaufen.

8.4. Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude

In dem Plangebiet sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Begründung:

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, Einzelhäuser zu schaffen. Die Unterbringung einer zweiten Wohneinheit in den Einzelhäusern kann im Interesse des Eigentümers liegen, um ein Familienmitglied oder eine andere nahestehende Person im Haus unterbringen zu können. Dies ist angesichts des demographischen Wandels insbesondere im ländlichen Raum relevant. Erfahrungsgemäß wird jedoch die zweite Wohnung bei Erstbezug eines Einzelhauses nur von ca. 10 % genutzt. Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude erfolgt außerdem, um dem Bestand in der Nachbarschaft Rechnung zu tragen und um den Verbrauch an Kontingentsflächen (Innenbereichskontingent) gering zu halten.

8.5. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 sind darauf ausgerichtet, schützenswerte Bestandteile im Plangebiet zu sichern und dauerhaft zu erhalten sowie durch Neupflanzungen einer Hecke eine ausreichende Eingrünung zu schaffen. Es werden daher die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

Erhalt des entwidmeten Knickabschnittes:

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind in einem Rhythmus von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Beeinträchtigungen der Gehölze sind nicht zulässig. Die Ablagerung von Rasenschnitt und die Anlage eines Komposthaufens im Bereich der Gehölze sind nicht zulässig. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Pflanzung von Hecken:

Die Hecke ist zweireihig mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen. Es sind zwei Pflanzen je laufenden Meter zu setzen. Es sind die folgenden Pflanzqualitäten zu wählen: Sträucher - zweimal verpflanzt, 3 - 5 Triebe, ohne Ballen, 60 - 100 cm; Heister - zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 80 - 100 cm. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Knickausgleich:

Im Bereich der gemeindeeigenen Flächen am neuen Regenrückhaltebecken ist an geeignetem Standort ein Knick mit einer Länge von mindestens 55 m ordnungsgemäß neu anzulegen und dauerhaft gem. der Regelungen des § 21 Abs. 4 LNatSchG zu unterhalten.

9. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke soll über die Anbindung an die Straße 'Königsförder Straße' erfolgen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Aufgrund dieses Sachverhaltes ist es erforderlich, beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV) eine Sondergenehmigung zu beantragen, um Zufahren zu den privaten Grundstücken anlegen zu dürfen sowie Baukörper innerhalb der Anbauverbotszone (15 m) errichten zu können. Der LBV hat mit Schreiben vom 04.02.2019 seine Zustimmung zu den festgesetzten Baulinien innerhalb der Anbauverbotszone mitgeteilt. Die Grundstücke werden über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen.

10. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Dänischer Wohld mit Sitz in Schwedeneck.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Dänischer Wohld genutzt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Es verläuft eine Regenwasserleitung der Gemeinde Lindau durch den Geltungsbereich. Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Lindau eingeleitet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Kläranlage Gettorf.

Regenwasserbeseitigung

Es verläuft eine Regenwasserleitung der Gemeinde Lindau durch den Geltungsbereich. Die Prüfung einer Anschlussmöglichkeit an diese sowie die konkrete Entwässerungsplanung erfolgt gesondert zu einem späteren Zeitpunkt.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Lindau ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH, Borgstedtfelde 15 in Borgstedt durchgeführt.

Sämtliche in diese Satzung einbezogenen Grundstücke sind durch die öffentliche Straße „Königsförder Straße“ erschlossen. Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen für die Versorgung mit Frischwasser, Strom und Gas sowie Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

11. Denkmalschutz / Archäologische Funde

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Hinweise für ein mögliches Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmälern im Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt. Ein entsprechender Hinweis findet sich unter Kapitel 15 sowie in den textlichen Festsetzungen (Teil B – Text, Hinweis zum Denkmalschutz).

12. Altlasten

Altlasten 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. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Altlasten findet sich unter Kapitel 15 sowie in den textlichen Festsetzungen (Teil B – Text, Hinweis zu Altlasten).

13. Kampfmittel

Die Gemeinde Lindau gehört zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Die Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel ist bereits beantragt. Ein entsprechender Hinweis findet sich unter Kapitel 15 sowie in den textlichen Festsetzungen (Teil B – Text, Hinweis zu Kampfmitteln).

14. Auswirkungen der Planung

Da die geplante Bebauung an die bereits vorhandene Bebauung anschließt, stellt sie keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Ortsbaulich werden aufgrund des Arrondierungsaspektes positive Auswirkungen erwartet. Da der Geltungsbereich durch die Hauptstraße bereits verkehrstechnisch erschlossen ist, sind auch Beeinträchtigungen hinsichtlich allgemeiner Erschließungsmaßnahmen auszuschließen. Eine die Wohnruhe störende Zunahme des Fahrverkehrs, wird wegen der geringen Anzahl der neuen Baugrundstücke nicht erwartet.

Die Umsetzung des Vorhabens ermöglicht eine Verdichtung und Erweiterung der Bebauung am Siedlungsrand von Revensdorf und verändert damit das Landschaftsbild. Überplant wird eine Grünlandfläche mit einem angrenzenden Knick. Da die Umgebung bereits durch Wohnbebauung geprägt ist, sind keine weiteren maßgeblichen Beeinträchtigungen auf die umliegende Landschaft zu erwarten.

15. Hinweise

Hinweis zum Denkmalschutz:

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

Hinweis zu Kampfmitteln:

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Lindau zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden.

Hinweis zu Altlasten:

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Boden-schutzbehörde umgehend zu informieren.

Hinweis zum Artenschutz

Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) besei-tigt werden.

16. Anlagen

1. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, erstellt durch BHF Benfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Kiel, 2019

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Lindau, den

Unterschrift/Siegel

.....
Jens Christof Krabbenhöft

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 10.04.2019

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k-architekten.de - www.b2k-architekten.de