



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6 'Revensdorf Zentrum' der Gemeinde Lindau, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet „angrenzend an die Raiffeisenstraße/Landesstraße 44 (L 44), nordwestlich der Königsförder Straße/Kreisstraße 92 (K 92) und nordöstlich des Lindenwegs“

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 (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (4) 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.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
3.	VERFAHREN NACH § 13A BAUGB	5
4.	STAND DES VERFAHRENS	6
5.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	6
6.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	7
6.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	7
6.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	8
6.3	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000)	8
6.4	Flächennutzungsplan (2006).....	9
6.5	1. Änderung des Landschaftsplan (2006).....	9
7.	UMWELTBELANGE	9
8.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....	10
8.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung	11
8.2.1	Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	11
8.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	12
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
8.3.1	Bauweise	12
8.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
8.3.3	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	13
8.3.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten.....	14
8.3.5	Freihaltung von Flächen	14
8.3.6	Sichtdreiecke	15
8.3.7	Mit Rechten zu belastende Flächen	15
8.4	Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften.....	15
8.4.1	Dachform und -neigung.....	15
8.4.2	Dacheindeckung.....	16
8.4.3	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	16
8.4.4	Oberirdische Leitungen und Lagerbehälter	16
8.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	17

8.6	Grünordnung	18
9.	ERSCHLIEßUNG	18
10.	VER- UND ENTSORGUNG	19
11.	DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE	20
12.	ATLASTEN	20
13.	KAMPFMITTEL.....	20
14.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
15.	HINWEISE	21
16.	ANLAGEN	22

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Zentrum des Ortsteils Revensdorf befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Raiffeisen Hauptgenossenschaft, das heute eine Brachfläche darstellt. Nach Aufgabe des Gewerbestandortes 2015 wurde die Fläche von der Gemeinde Lindau erworben, um diese einer geordneten Planung und Nachnutzung zuzuführen. Im Rahmen eines Bürgerworkshops und eines städtebaulichen Wettbewerbes wurden Ideen und Ziele für die Flächenentwicklung gesammelt.

Um nicht nur die Gewerbebranche allein zu überplanen, sondern den Ortskern von Revensdorf sinnvoll zu entwickeln und auch offene Potentiale auf angrenzenden Grundstücken zu nutzen, beinhaltet der Plangeltungsbereich neben dem Raiffeisen-Gelände weitere Flächen im Umfeld, auf denen sich Wohnbebauung, aber auch Gewerbe, wie Gastronomie und ein Elektro-Fachgeschäft, sowie soziale Einrichtungen, wie Feuerwehr und Kindergarten, befinden.

In der Gemeinde besteht der Bedarf nach Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen. Neben der klassischen Einzelhausbebauung für Familien, sind auch Wohnformen für Senioren sowie kleinere Wohnungen im Mehrfamilienhaus nachgefragt. In der Gemeinde benötigtes Gewerbe und soziale Einrichtungen sind weitestgehend vorhanden und befinden sich zum Teil im Plangeltungsbereich.

Ziel der Planung ist es daher, ein Urbanes Gebiet festzusetzen, um eine Mischung von Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und sozialen Einrichtungen zu ermöglichen. Geplant ist eine maximal zweigeschossige Bebauung, die sich in den Dorfcharakter von Revensdorf einfügt. Im Südosten des Plangeltungsbereiches wird zudem ein Grundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um auf diesem eine eingeschossige Einzel bzw. Doppelhausbebauung zu ermöglichen.

Im Vorwege des Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und auf Grundlage des Sieger-Entwurfes ein Baukonzept in mehreren Varianten erarbeitet. Das Konzept sieht eine Mischung von Einfamilien-, Reihen- und Mehrparteienhäusern, sowie kleinteilige gewerblich genutzte Bebauung vor.



Abb.1: Entwicklungskonzept Variante 1



Abb.2: Entwicklungskonzept Variante 2

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung fasste am 12.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 'Revensdorf Zentrum'. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2017 durch Abdruck im Amtsblatt Dänischer Wohld öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

3. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche de facto um eine reine Innenbereichsfläche handelt und das anvisierte Vorhaben, die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächen, dem Grundgedanken des § 13a-Verfahrens entspricht. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches;
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen;
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung;
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich;
- ✓ Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000m².

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. 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 Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung macht die Gemeinde in dem hier vorliegenden Fall Gebrauch und verzichtet auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

4. Stand des Verfahrens

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 11.12.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.01.2019 bis zum 25.02.2019 statt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 14.01.2019 bis zum 17.02.2019 durchgeführt.

Die Planung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert.

Die Gemeinde fasste am 10.04.2019 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

5. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Lindau liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde und gehört dem Amt Dänischer Wohld an. Das Gemeindegebiet liegt ca. 9 km nordwestlich der Landeshauptstadt Kiel sowie ca. 7 km südlich der Stadt Eckernförde und grenzt im Westen an die Gemeinde Gettorf an. Die Gemeinde Lindau gliedert sich in die Ortsteile Lindau, Großkönigsförde, Revensdorf, Neu-Revensdorf, Hennerode, Waterdiek, Ruckforde und Neu-Ruckforde mit insgesamt ca. 1.250 Einwohnern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich zentral im Ortsteil Revensdorf entlang der Raiffeisenstraße sowie im Südwesten angrenzend an den Lindenweg und besteht aus dem ehemals gewerblich genutzten Betriebsgelände der Raiffeisen Hauptgenossenschaft sowie bereits bebauten Grundstücken, von denen einige gewerblich genutzt werden, der überwiegende Teil jedoch mit Wohnbebauung versehen ist. Zudem befinden

sich das Bürgerhaus, die Kindertagesstätte Revensdorf und die Feuerwehr im Plangeltungsbereich sowie das Vereinsheim des Schützenverein Revensdorf mit unterirdischer Schießanlage hinter dem Bürgerhaus.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,72 ha.

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. 6 zu berücksichtigen:

6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

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.

Hinsichtlich der Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie enthält der Textteil des Landesentwicklungsplanes folgende Aussagen:

Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsflächen genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden. (Kap. 2.6, Zi. 1G)

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 Wohnungsbauentwicklung 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). Mit dieser Planung wird die Entwicklung von voraussichtlich ca. 21 bis 25 Wohneinheiten im Bereich des ehemaligen HaGe-Geländes vorbereitet. Für ca. sechs bis acht weitere Wohneinheiten im Rahmen von Nachverdichtungen wird Baurecht geschaffen. Deren Realisierung hängt von der Bauwilligkeit der Eigentümer ab.

Mit der Überplanung einer innerörtlichen Konversionsfläche und der Mischung von Wohnen mit kleinteiligem, ortsangemessenem Gewerbe entspricht die Gemeinde Lindau den Zielen und Vorgaben des LEP.

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 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000)

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für die Gemeinde Lindau bzw. das Plangebiet folgende Ausweisungen:

- Teile der Gemeinde Lindau sind als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt, allerdings trifft dies nicht auf den Ortsteil Revensdorf zu.

- Der Ortsteil Revensdorf liegt in einem Verbundsystem von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbunds.

Die Darstellungen im Landschaftsrahmenplan haben keine Auswirkungen auf die Überplanung des innerörtlichen und überwiegend bereits bebauten Bereiches.

6.4 Flächennutzungsplan (2006)

Die Gemeinde Lindau hat im Jahr 2006 eine Neufassung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Dieser stellt den Plangeltungsbereich überwiegend als gemischte Bauflächen dar. Der Bereich des Kindergartens wird als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, die von der Königsförder Straße abgehenden Grundstücke im Südosten des Plangeltungsbereichs als Wohnbauflächen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes sowie eines allgemeinen Wohngebietes zwar in großen Teilen entsprochen, für die derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellten Bereich ist jedoch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Künftig soll dieser Bereich ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist den Unterlagen zum B-Plan Nr. 6 als Anlage beigefügt.

6.5 1. Änderung des Landschaftsplan (2006)

Für den Ortsteil Revensdorf gilt die 1. Änderung des Landschaftsplanes der Gemeinde Lindau aus dem Jahr 2006. Diese stellt im Plangeltungsbereich vor allem Siedlungsflächen für Wohnbebauung z.T. mit Gewerbe, Öffentliche Gebäude und die Fläche des ehemaligen Raiffeisengeländes als Gewerblichen Betrieb dar. Eine Fläche, die bereits heute mit einem Kindergarten bebaut ist, wird als Grünfläche dargestellt. Die Überplanung des Gebietes entspricht damit überwiegend den Darstellungen des Landschaftsplanes. Die Grünfläche wurde bereits bebaut und entspricht schon heute nicht mehr der Darstellung im Landschaftsplan.

Die „Hülkenbek“ und ihre Uferbereiche werden als Naturnahes Fließgewässer und als Flächen für den Erhalt und die Entwicklung von Verbundachsen dargestellt.

7. Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a 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 wurden daher ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (LPF) sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag fasst zum einen die Bestandssituation der relevanten Tier- und Pflanzenarten zusammen und beurteilt zum anderen die möglichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Fauna und Flora aus artenschutzrechtlicher Sicht, indem das mögliche Eintreten der in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote artbezogen geprüft wird. Diese artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Be-

rücksichtigung von Bauzeitenregelungen und mit Bereitstellung von Nistkästen für den Haussperling und Fledermauskästen im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüf-relevanter Brutvögel und Fledermäuse keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Gebäudebrüter sind im Plangeltungsbereich insgesamt 12 Nistkästen für den Haussperling anzubringen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Fledermäuse sind im Plangeltungsbereich insgesamt 4 Quartierkästen für Fledermäuse an oder in Gebäuden anzubringen. Hierbei ist eine Kombination aus zwei Fassadenkästen für die kleinwüchsigeren Pipistrellus-Arten und zwei Fassadenkästen für größere Gebäude bewohnende Arten wie die Breitflügelfledermaus zu berücksichtigen. Die Umsetzung der Maßnahme muss zwingend von einem fledermauskundlichen Biologen begleitet werden.

Die vollständigen Unterlagen zum Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (LPF) sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind der Begründung als Anlage beigefügt.

8. Inhalte der Planung - Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

In den Bauflächen Nr. 1 bis 8 (BFL 1-8) wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. In dem Urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

In der Baufläche Nr. 9 (BFL 9) wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Begründung:

Im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Nutzungsmischung von Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie sozialen Einrichtungen zum Teil bereits vorhanden und auch für die noch freien Flächen geplant. Dabei soll der Anteil an Wohnbebauung überwiegen und durch kleine, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und die bereits vorhandenen sozialen Einrichtungen Kindergarten und Feuerwehr sowie das Bürgerhaus und das Vereinsheim des Schützenvereins Revensdorf ergänzt werden. Durch die Festsetzung des Urbanen Gebietes wird die Funktion als „Ortskern“ von Revensdorf, die der Plangeltungsbereich durch die bestehenden Nutzungsvielfalt bereits erfüllt, in dem ansonsten durch Wohnbebauung geprägten Ort gefestigt und weiter ausgebaut. Die in einem Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da von Ihnen aufgrund ihrer Öffnungszeiten und der Ziel- und Quellverkehre starke Störungen für die bestehende und geplante Wohnbebauung ausgehen können.

Im Südosten des Plangeltungsbereiches wird ein Grundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Bereich wird unabhängig vom übrigen Plangeltungsbereich über die Königsförder Straße erschlossen und liegt dort innerhalb eines Gebietes, das vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Das Grundstück passt sich somit durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet in den umgebenden Bereich ein. Die in einem Allgemeinen

Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe aufgrund Ihres Flächenanspruchs nicht in das Gebiet passen und von Tankstellen aufgrund ihrer Öffnungszeiten und der Ziel- und Quellverkehre Störungen für die bestehende und geplante Wohnbebauung ausgehen können.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Urbane Gebiet wird in acht Bauflächen (BFL 1 – 8) unterteilt. Für die acht Bauflächen werden unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, je nach Lage, Größe sowie bestehender oder geplanter Nutzung getroffen.

Die Baufläche 9 (BFL 9) bildet das Allgemeine Wohngebiet.

8.2.1 Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

In den Bauflächen werden die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben über Normalnull (ü.NN.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten.

Baufläche 1 - 8

In den Bauflächen 1 bis 8 werden zwei Vollgeschosse sowie folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

BFL 1: 23,80 m ü.NN.

BFL 2: 24,70 m ü.NN.

BFL 3: 25,50 m ü.NN.

BFL 4: 25,50 m ü.NN.

BFL 5: 23,30 m ü.NN.

BFL 6: 23,20 m ü.NN.

BFL 7: 23,40 m ü.NN.

BFL 8: 25,20 m ü.NN.

Begründung

Die Höhenfestsetzungen zwischen 23,20 m und 25,50 m ü.NN. entsprechen einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 10,50 m. Diese Höhe ermöglicht eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, die geeignet ist, die geplanten Nutzungen unterzubringen und sich gleichzeitig in die bestehende Bebauung einfügt.

Baufläche 9

Für die Baufläche 9 wird eine maximale Gebäudehöhe von 23,70 m ü.NN und ein Vollgeschoss festgesetzt. Zusätzlich wird für die Baufläche 9 eine Traufhöhe von 18,20 m ü.NN festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut) bezeichnet.

Begründung:

Die Gebäudehöhe von 23,70 m ü. NN. entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 9,50 m. Dadurch ist eine eingeschossige Bebauung entsprechend der umgebenden Bebauung in der Königsförder Straße möglich. Die Festsetzung der Traufhöhe von 18,20 m ü.NN ent-

spricht einer realen Höhe von ca. 4,00 m. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung an die umliegende Bebauung anpasst.

Im gesamten Plangebiet darf die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

8.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauflächen 1 - 8

Für die Bauflächen 1, 2, 7 und 8 wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Für die Bauflächen 4 und 6 wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Für die Bauflächen 3 und 5 wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Begründung:

Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl richtet sich zum einen nach der Größe und Bebaubarkeit der Grundstücke, aber auch nach der geplanten Nutzung.

Während in den Bauflächen 1, 2, 7 und 8 überwiegend Wohnbebauung vorhanden oder vorgesehen ist, sind in den übrigen Bauflächen auch Gewerbe und soziale Einrichtungen vorhanden oder sie eignen sich besonders für eine Mischung der Nutzungen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,6 sind geeignet, die Grundstücke sinnvoll nutzen zu können und gleichzeitig eine für den dörflichen Charakter von Revensdorf angemessene Bebauung zu schaffen.

Baufläche 9

Für die Baufläche 9 wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Begründung:

Eine GRZ von 0,3 entspricht in etwa der Bestandsbebauung der umliegenden, wohnbaulich genutzten Grundstücke, so dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.3.1 Bauweise

Bauflächen 1 - 2

Für die Bauflächen 1, 2 und 9 wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Begründung:

Aufgrund der Grundstücksgrößen und der bestehenden sowie umliegenden Bebauung sind die Grundstücke der Bauflächen 1, 2 und 9 bereits durch Einzelhäuser geprägt. In diesen

Bereichen ist vorwiegend Wohnbebauung geplant und zum Teil schon vorhanden. Eine Einzelhausbebauung fügt sich hier gut ein.

Bauflächen 3 - 8

Auf den Bauflächen 3, 4, 5, 6, 7 und 8 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise wird ein gewisser Spielraum in der Bebaubarkeit der Grundstücke gegeben, so dass den Anforderungen unterschiedliche Nutzungen entsprochen werden kann. Durch die Begrenzung der Gebäudelänge auf 50m wird jedoch gewährleistet, dass sich die Bebauung in den dörflichen Charakter von Revensdorf einfügt.

Baufläche 9

Für die Baufläche wird eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Begründung:

Aufgrund der Grundstücksgrößen und der bestehenden sowie umliegenden Bebauung sind die Grundstücke der Bauflächen 1 und 2 bereits durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. In dem Bereich der Baufläche 9 ist Wohnbebauung geplant. Eine Einzel- oder Doppelhausbebauung fügt sich hier gut ein.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bauflächen 1 bis 9 werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Baugrenzen werden im Plangebiet relativ weit gefasst, so dass bei der Anordnung der Gebäude ein großer Spielraum bleibt. Auf diese Weise kann den Ansprüchen unterschiedlicher Nutzungen entsprochen werden. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bebauungen oder Grünstrukturen gewährleistet.

Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nach dem städtebaulichen Konzept (siehe Abbildungen 1 und 2) sind auf den Bauflächen 6 und 7 zum Teil Sammelstallplatzanlagen vorgesehen. Diese Bereiche befinden sich bewusst außerhalb der Baugrenzen, um sie zugunsten der Stellplätze von der Hauptbebauung freizuhalten.

8.3.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Pro Wohnung sind in den Bauflächen 1, 2 und 9 (BFL 1, 2, 9) mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

Pro Wohnung sind in den Bauflächen 3 bis 8 (BFL 3 - 8) bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

Pro Wohnung sind in den Bauflächen 3 bis 8 (BFL 3 - 8) bei einer Bebauung mit Hausgruppenscheiben oder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer Mindestzahl von Stellplätzen pro Wohnung auf den privaten Grundstücken wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Bei Einzel- und Doppelhäusern soll auch die Unterbringung eines Zweifahrzeugs sichergestellt werden. Bei Mehrfamilienhäusern und Hausscheiben hat sich ein Stellplatzschlüssel von 1,5 bewährt, da hier meist nicht alle Wohnungen von zwei Erwachsenen bewohnt werden, bzw. nicht zwei PKW benötigt werden (Wohnungen für Singles, Alleinerziehende, Senioren etc.).

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen in dem Urbanen Gebiet (MU) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Allerdings muss der Abstand von den Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen zu den Verkehrsflächen mindestens 3,00 m betragen.

Begründung:

Durch einen Mindestabstand der Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen auf den privaten Grundstücken zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird gewährleistet, dass Sichtbeziehungen im öffentlichen Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer freigehalten werden.

8.3.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Auf den Bauflächen 5, 6 und 7 entlang der Raiffeisenstraße werden Bereiche festgesetzt, an denen Ein- bzw. Ausfahrten nicht zulässig sind.

Begründung:

Die Raiffeisenstraße ist als Landesstraße 44 und Verbindungsstraße zur Nachbargemeinde Gettorf relativ stark frequentiert. Zwar befindet sich der Plangeltungsbereich innerhalb der Ortsdurchfahrt, in der Zufahrten grundsätzlich zulässig sind. Um jedoch die Verkehrssicherheit auf der vielbefahrenen Raiffeisenstraße zu erhöhen, sollen auf Grundstücken, die auch über den Lindenweg oder die Planstraße erschlossen werden können, die Ein- und Ausfahrten in diesen Bereichen angeordnet werden.

8.3.5 Freihaltung von Flächen

Die Flächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang des Gewässers „Hülkenbek“ sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Begründung:

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches fließt die „Hülkenbek“ von Norden nach Südwesten durch das Gebiet. Während die Abschnitte im Bereich der Raiffeisenstraße und des Lindenweges verrohrt sind, verlaufen die Abschnitte nördlich der Raiffeisenstraße sowie zwischen Raiffeisenstraße und Lindenweg als offener Graben. In diesen Bereichen wird beidseitig ein 5m breiter Grünstreifen (gemessen ab Böschungsoberkante) festgesetzt, der zum einen dem Schutz des Gewässers und des Uferbereiches und zum anderen als Unter-

haltungstreifen dient und daher von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Der Unterhaltungstreifen entspricht § 6 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Gettorfer-Lindauer-Au.

8.3.6 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.

8.3.7 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die als Leitungsrecht (L1) festgesetzte Fläche ist mit Rechten zugunsten der Gemeinde und des Wasser- und Bodenverbandes Gettorfer-Lindauer-Au belastet.

Begründung:

Die Festsetzung des Leitungsrechtes sichert den Verlauf und die Unterhaltung der in dem Bereich verrohrten „Hülkenbek“.

Die als Leitungsrecht (L2) festgesetzte Fläche ist mit Rechten zugunsten der Gemeinde belastet.

Begründung:

Die Festsetzung des Leitungsrechtes sichert den Verlauf und die Unterhaltung der Schmutzwasserleitung die durch das Baugebiet verläuft. Eine weitere bestehende Schmutzwasserleitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den Bereich der neuen öffentlichen Erschließungsstraße verlegt, weshalb für diese kein Leitungsrecht ausgewiesen werden muss.

8.4 Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

8.4.1 Dachform und -neigung

Bauflächen 1 - 8

Für die Bauflächen 1 bis 8 werden Dächer mit einer Neigung bis maximal 45° festgesetzt.

Begründung

Durch die Festsetzung einer Dachneigung bis 45° wird ein weiter Rahmen an Möglichkeiten gegeben. Es sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer möglich, so dass den Anforderungen unterschiedlichster Nutzungen entsprochen werden kann.

Baufläche 9

Auf der Baufläche 9 sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von maximal 45° zulässig.

Begründung

Durch die Eingrenzung der Dachform und die Festsetzung einer Dachneigung bis 45° wird eine Gestaltung entsprechend der benachbarten Bebauung vorgegeben, so dass sich die neue Bebauung einfügt und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet wird.

8.4.2 Dacheindeckung

Im gesamten Plangebiet sind als Dacheindeckung für das Haupthaus nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind zulässig.

Für Dächer mit einer Dachneigung von 10° und weniger sind auch abweichende Dachmaterialien zulässig.

Begründung:

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese im Gegensatz zu den Fassadenflächen trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, zurückhaltende Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die im Gebiet bestehende und angrenzende Bebauung). Für die Dacheindeckungen, sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung Lindaus und die Durchgrünung des Geltungsbereiches, zusätzlich zu den nichthochglänzenden Dacheindeckungen auch Gründächer zulässig.

So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Gebietes zugestanden.

Hochglänzende Dacheindeckungen haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes.

Für flache und flach geneigte Dächer sind auch abweichende Materialien zulässig, da diese sowohl aus kurzer Distanz als auch in der Fernwirkung kaum zu sehen sind.

8.4.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig jedoch nur parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,5m über der Dachfläche, wobei die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden darf.

Begründung:

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Allerdings werden Vorgaben zur Positionierung auf den Dachflächen gemacht, um Störungen des Ortsbildes auszuschließen.

8.4.4 Oberirdische Leitungen und Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung sowie oberirdische Leitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Begründung:

Um das strukturierte Bild innerhalb des Plangebietes und des Ortskerns weiter zu stärken, sind das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen im Gebiet nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe sowie oberirdische Leitungen besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter und oberirdische Leitungen gestört.

8.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, welches aus drei Teilen besteht. Der Teil 1 behandelt die Schallimmissionen durch Gewerbelärm im Plangebiet, der Teil 2 die Schallimmissionen durch Verkehrslärm und der Teil 3 den Schutz gegen Außenlärm.

Die Gutachten zeigen, dass die Grenzwerte für Gewerbelärm eingehalten oder unterschritten, für Verkehrslärm und Außenlärm im Gebiet jedoch teilweise überschritten werden. Zwar ist im gesamten Plangeltungsbereich Wohnen möglich, allerdings werden zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse folgende Festsetzungen getroffen:

Schutz vor Verkehrslärm:

Schlafräume und Kinderzimmer nördlich und östlich der 45 dB(A)-Isophone müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Landesstraße 44 bzw. der Kreisstraße 92 zugewandten Gebäudeseite besitzen oder die Fenster mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden.

Schutz vor Außenlärm:

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: $R'_{w,ges} = L_a - 30$ dB.

Für Außenbauteile von Büroräumen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: $R'_{w,ges} = L_a - 35$ dB.

Auf den Baufeldern 1 bis 8 gilt, dass für Außenbauteile auf den von der Landesstraße 44 abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden darf. Auf dem Baufeld 9 gilt, dass für Außenbauteile auf den von der Kreisstraße 92 abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden darf.

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind keine Festsetzungen erforderlich, da die vorhandenen Betriebe und Anlagen die Immissionsrichtwerte einhalten oder unterschreiten und somit das Wohnen nicht wesentlich stören. Allerdings wird aus sachverständiger Sicht empfohlen für zukünftig geplanten Nachtbetrieb (zwischen 22 Uhr und 6 Uhr) einen schalltechnischen Einzelnachweis zu fordern, damit vorhandene oder geplante Betriebe diese Anforderungen auch künftig erfüllen.

Darüber hinaus wird durch das Gutachten aufgezeigt, dass durch den im westlich des Planungsbereiches gelegenen Gewerbegebiet vorhandenen Betrieb die Immissionsrichtwert für das Wohnen in der Baufläche 1 des B-Plan Nr. 6 zwar derzeit nicht überschritten werden, sollten jedoch die im westlich angrenzenden Gewerbegebiet die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 5 zulässigen Emissionskontingente von tagsüber 69 dB(A)/m² und nachts 54 dB(A)/m² vollständig genutzt werden, kann es auf der Baufläche 1 des geplanten Urbanen Gebietes zu einer Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes kommen. Laut Genehmigung darf der vorhandene Betrieb keinen Nachtbetrieb durchführen. Daher sollte auch zukünftig schalltechnisch relevanten Nachtbetrieb nicht zugelassen werden.

Das vollständige Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

8.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 sind darauf ausgerichtet, schützenswerte Bestandteile im Plangebiet zu sichern und dauerhaft zu erhalten sowie durch Neupflanzungen von Bäumen eine ausreichende Durchgrünung zu schaffen, so dass sich das Gebiet in die Landschaft und die ländliche Umgebung einfügt.

Es werden daher die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Für die zu pflanzenden Bäume im Bereich der Planstraße und dem Lindenweg sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 16-18 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Einzelbäume im Bereich der Verkehrsflächen müssen mit einer mindestens 6 m² großen unversiegelten, luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe versehen sein.

Die in der Planzeichnung festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sowie die neu anzupflanzenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind sie durch die Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume zu ersetzen.

Die Flächen unterhalb der Baumkronen der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind von Versiegelungen frei zu halten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. Ausnahmsweise sind baubedingte Abgrabungen oder geringfügige Versiegelungen zulässig, sofern sie wurzelschonend in Handschachtung und unter fachlicher Begleitung eines Baumpfleger durchgeföhrt werden.

9. Erschließung

Das Gebiet grenzt im Südwesten an den Lindenweg, im Südosten an die Königsförder Straße und wird in Ost-West-Richtung von der Raiffeisenstraße durchquert. Die anliegenden Grundstücke werden größtenteils von diesen bestehenden Straßen aus erschlossen. Zusätzlich ist eine Stichstraße in das Gebiet von der Raiffeisenstraße aus geplant, die als Mischverkehrsfläche vorgesehen ist und daher als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird. Vom Lindenweg aus wird eine fußläufige Verbindung zu dieser Stichstraße hergestellt, welche gleichzeitig als Notzufahrt in das Gebiet genutzt werden kann. Zudem soll dieser

Verbindungsweg für die Müllabfuhr befahrbar sein, da eine für die Müllfahrzeuge ausreichend große Wendemöglichkeit im Gebiet nicht gegeben ist.

Die zwei Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes im Südosten des Plangebietes werden direkt von der aus Königsförder Straße erschlossen.

Öffentliche Parkplätze werden in ausreichender Zahl entlang der Stichstraße hergestellt, welche von der Raiffeisenstraße abgeht. Private Stellplätze sind jeweils auf den Grundstücken herzustellen.

Auf der nördlichen Seite der Raiffeisenstraße endet ein von Osten kommender, straßenbegleitender Gehweg etwa in der Mitte des Plangeltungsbereiches. Im Anschluss daran befindet sich derzeit ein Grünstreifen. In Hinblick auf die künftige Bebauung nördlich der Raiffeisenstraße und auch mögliche zukünftige Entwicklungen im Ortsteil Revensdorf wird dieser Grünstreifen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt, so dass die Option zur Fortführung des bestehenden Fußweges gegeben wird.

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

Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Lindau eingeleitet. Die detaillierte Abwasserbeseitigung für den Geltungsbereich wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Regenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) wird in ein Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 81/1 südwestlich des Siedlungsbereiches eingeleitet und von dort aus gedrosselt in die „Hülkenbek“ abgegeben.

Die Lage außerhalb des Siedlungsbereiches begründet sich dadurch, dass ein Becken in der notwendigen Größe nicht im Plangeltungsbereich untergebracht werden kann. Der geplante Standort des Regenrückhaltebeckens befindet sich etwas entfernt vom Siedlungsrand. Dies hängt in erster Linie mit der Geländetopografie der landwirtschaftlichen Fläche zusammen, auf der das Becken geplant ist. Aufgrund des abfallenden Geländes, ist der gewählte Standort nach den hydraulischen Berechnungen der für das Regenrückhaltebecken am besten geeignete.

Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass auch weitere Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches in dieses entwässern können. Die Planung erfolgt daher unabhängig

vom Bebauungsplan Nr. 6, so dass die Fläche des Regenrückhaltebeckens nicht Teil des Bebauungsplanes ist.

Da die Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens im Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, soll zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Planung für das Regenrückhaltebecken eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, um den Bereich künftig als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen darzustellen.

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.

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

Im Vorwege der Planung wurde ein Bodengutachten für das ehemalige Betriebsgelände der Raiffeisen Hauptgenossenschaft erstellt. Kontaminierte Böden wurden ordnungsgemäß durch ein entsprechendes Fachunternehmen entsorgt. 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

Durch die Planung wird das ehemalige Betriebsgelände der Raiffeisen Hauptgenossenschaft, das derzeit eine Gewerbebrache darstellt, einer Nachnutzung bestehend aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zugeführt sowie auf weiteren Flächen die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung gegeben.

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung in einem innerörtlichen Bereich geschlossen und nachverdichtet, so dass die Funktion als Ortskern von Revensdorf gestärkt wird.

Innerhalb des Plangebietes wird eine ausreichend große Anzahl an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen angelegt werden. Dadurch wird es auf den angrenzenden Straßen zu keiner Zunahme des ruhenden Verkehrs kommen.

Die Planung wird zu keinen Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes führen.

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

Die Baufeldvorbereitungen sind in einen Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeiten zu legen, die von Anfang März bis Ende August (Bodenbrüter, Gebäudebrüter) bzw. Ende September (Gehölzbrüter) andauern. Anderenfalls ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass sich Vogelbruten auf der Fläche befinden.

Gehölzschnitte sind in den Zeitraum 01. November bis 28./29. Februar zu legen. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass in den Gehölzen Vogelbruten vorhanden sind.

Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes für Fledermäuse ist sowohl die Rodung der älteren Einzelbäume auf dem ehemaligen Schulgelände als auch der Abriss des alten Schulgebäudes im Winter zwischen 01.12. und 28.02. durchzuführen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Gebäudebrüter sind im Plangeltungsbereich insgesamt 12 Nistkästen für den Haussperling anzubringen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Fledermäuse sind im Plan-geltungsbereich insgesamt 4 Quartierkästen für Fledermäuse an oder in Gebäuden anzu-bringen. Hierbei ist eine Kombination aus zwei Fassadenkästen für die kleinwüchsigeren Pipistrellus-Arten und zwei Fassadenkästen für größere Gebäude bewohnende Arten wie die Breitflügelfledermaus zu berücksichtigen. Die Umsetzung der Maßnahme muss zwingend von einem fledermauskundlichen Biologen begleitet werden.

16. Anlagen

1. Lageplan des Regenrückhaltebeckens
2. Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Schalltechnisches Gutachten - Teile 1 bis 3, erstellt durch Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Kiel, 2018
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt durch B.i.A – Biologen im Arbeitsverbund, Bordesholm, 2018
5. 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 Krabbenhöft
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 10.04.2019



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