

Gemeinde Bendorf

Begründung

Bebauungsplan Nr. 3 „Ole Dörpstraat“

für das Gebiet südlich der Ole Dörpstraat zwischen dem
Feldweg im Osten und Haus Nr. 14 im Westen



Quelle: Digitaler Atlas Nord

Gemeinde Bendorf im Amt Mittelholstein

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Begründung

Bebauungsplan Nr. 3 „Ole Dörpstraat“

für das Gebiet südlich der Ole Dörpstraat zwischen dem Feldweg im Osten
und Haus Nr. 14 im Westen

(Flurstück 63 der Flur 10 und Flurstück 40 (teilw.) der Flur 6, Gemarkung Bendorf)

Auftraggeber

Gemeinde Bendorf
über Amt Mittelholstein
Am Markt 15
24594 Hohenwestedt

Bearbeitung des B-Plans:

BORNHOLDT Ingenieure GmbH

Niederlassungen:

Klaus-Groth-Weg 28

25767 Albersdorf

Tel.: 04835/9706-0

Gutenbergstraße 63

14467 Potsdam

Tel.: 0331/7409142

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt, Stadt- u. Regionalplanung

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt, Landschaftsplanung

Dipl.- Geoökologin Simon Wohlfahrt, Umweltplanung

B. Sc. Mario Haesler, Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Anlass und Ziele.....	3
1.3. Verfahren/ planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.4 Bestandssituation.....	4
1.5 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen.....	4
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.6.1 Landes- und Regionalplanung	5
1.6.2 Flächennutzungsplan	5
1.6.3 Landwirtschaft.....	6
1.6.4 Naturschutz / Umweltaspekte	6
1.6.5 Arten- und Biotopschutz	10
2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN	11
2.1 Städtebauliche Festsetzungen.....	11
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.1.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen	12
2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
2.2 Technische Festsetzungen	12
2.2.1 Verkehrsflächen	12
2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung	12
2.2.3 Flächen für Versorgungsanlagen	13
2.2.4 Immissionsschutz	13
2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften).....	14
2.4 Grünfestsetzungen	15
2.5 Nachrichtliche Übernahmen	16
2.6 Hinweise	16
2.7 Flächenbilanz	17
3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	18
3.1 Erschließung.....	18
3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung.....	18
3.3 Baugrund	18
3.4 Ausgleichsmaßnahmen	18
Anhang 1 – Übersicht Baulücken und Siedlungserweiterung	20
Anhang 2 – Plan der externen Ausgleichsfläche (Ausführungsplanung)	21
Anhang 3 – Plangebiet und 55 dB(A) Radius	22

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze, Satzungen und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert wurde,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009 S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG Schleswig-Holstein) Vom 24. Februar 2010, GVOBl. Schl.-H. S. 301, letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)
- Regionalplan für den Planungsraum III, Technologie-Region K.E.R.N. (Fort-schreibung 2000), v. 20.12.2000 (Amtsbl. Schl.-H. 2001, S.49)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), GI.Nr. 2301.7, Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 719, Bekanntmachung des Innenministeriums - Landesplanungsbehörde - vom 13. Juli 2010 - IV 52 - 502.17, am 04. Okt. 2010 in Kraft getreten; wird aktuell fortgeschrieben
- Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration, - Landesplanungsbehörde -, vom 27. November 2018 - IV 60 - 502.01; geändert durch Verwaltungsvorschrift v. 07.02.19 (Amtsbl. Schl.-H. 2019 Nr. 9, S. 298)
- Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung - ÖkokontoVO Vom 28.03.2017, letzte berücksichtigte Änderung: § 7 geänd. (Art. 2 LVO v. 05.07.2018, GVOBl. S. 394)
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, GI.Nr. 2130.98 Fundstelle: Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz; Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04

1.2 Anlass und Ziele

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bendorf hat am 01.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 beschlossen.

Anlass / Planungserfordernis

Da in Bendorf derzeit Grundstücke für Einfamilienhäuser nachgefragt werden, hat sich die Gemeinde entschlossen, im Ortsteil Bendorf, südlich der Ole Dörpstraat, eine Fläche von ca. 10.872 m² zu Wohnbauland zu entwickeln. Die Fläche wird im Landschaftsplan (2003) und im Vorentwurf des FNPs (Stand 2016) bereits als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt.

Im Rahmen der Erstellung des FNP Vorentwurfs 2015/16 wurde im Siedlungsgebiet der Gemeinde Bendorf geprüft, in welchem Umfang Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Es hat sich gezeigt, dass von den damals ermittelten 13 Baulücken bzw. Nachverdichtungsflächen nur ein geringer Teil zur Verfügung steht (s. Anhang 1). So gibt es im B-Plan Nr. 1 „Gartenstraße“ nur noch 1 freies Baugrundstück, da die Flächen der weiteren freien Grundstücke auf längere Sicht nicht zur Verfügung stehen. Von den restlichen ermittelten Flächen wurde ein Grundstück im Ortsteil Oersdorf bebaut. Die anderen Grundstücke stehen nach aktueller Recherche / Nachfrage nicht zur Verfügung bzw. sind z. B. wegen des feuchten Bodens kaum zu erschließen.

Aufgrund des vorhandenen Kindergartens und der nahegelegenen Schulen in Hanerau-Hademarschen sowie der günstigen Verkehrsanbindung an die Autobahn sieht die Gemeinde einen Standortvorteil für Familien aber z. B. auch für Ruheständler.

Da es für die Gemeinde Bendorf bisher nur einen Vorentwurf des Flächennutzungsplans (FNP) gibt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB vorgesehen. Dafür sprechen folgende dringende Gründe:

- Das geplante Wohngebiet hat sich in der Abstimmung zum FNP in der gebildeten örtlichen Arbeitsgruppe als sehr geeignet erwiesen und wird entsprechend nachgefragt. Um dieser Nachfrage nachkommen zu können, beabsichtigt die Gemeinde einen vorzeitigen Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aufzustellen.
- Das Verfahren des FNP ruhte jahrelang bis vor kurzem wegen der noch nicht abgeschlossenen Fortschreibung des Regionalplans „Wind“ und aktuell wegen der Suche nach weiteren Wohnbauflächen. Hierfür wurde ein Geruchs-Immissionsgutachten (nach GIRL) beauftragt, welches noch nicht abgeschlossen ist. Da lange Zeit nicht absehbar war, wann das Verfahren zur Fortschreibung der Regionalpläne zur Windenergie abgeschlossen sein würde, wurde mit der Entwicklung des vorzeitigen Bebauungsplans schon nach dem Vorentwurf des FNP begonnen.
- Die Erstellung des Entwurfs zum FNP sowie die nachfolgende Beteiligung von Bürgern und TÖB wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen, so dass im erforderlichen Umfang vorzeitig Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden sollen.
- Es existiert eine hohe aktuelle Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren Baugrundstücken, vor allem aus der jungen Bevölkerung der Gemeinde;
- In der Gemeinde sind aktuell keine verfügbaren Grundstücke im Innenbereich mehr vorhanden;

1.3. Verfahren/ planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Entwicklung zum Wohngebiet notwendig.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren für Bauleitpläne gem. § 13b BauGB zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die Fläche grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an,
- sie soll ausschließlich zu Wohnbauzwecken entwickelt werden und
- die max. überbaubare Grundfläche liegt unter 10.000 m².

Des Weiteren sind die Bedingungen des § 13a (1) Satz 4 ff. BauGB erfüllt:

- das Vorhaben fällt nicht in den Katalog der UVP-pflichtigen Vorhaben lt. Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773), zu beachten sind und
- es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

1.4 Bestandssituation

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet schließt unmittelbar an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der Gemeinde an. Der nördliche Teil der Ole Dörpstraat ist mit Wohngebäuden und zwei Gewerbebetrieben (Dachdecker, Betonsanierung) bebaut. Südlich der Straße liegen bis zur westlichen Grenze des Plangebietes vorwiegend Wohngrundstücke. Durch das neue Wohngebiet wird der bebaute Bereich etwas nach Westen erweitert.

Direkt an der Ole Dörpstraat befindet sich ein Knick, der im Rahmen der Planung zur südlichen Grenze des Plangebietes verschoben werden soll. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt.

1.5 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB handelt, gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird. Von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

Allerdings sind auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die Verbotstatbestände nach den §§ 30 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen, da das Biotop- und Artenschutzrecht als zwingendes Recht im Bauleitplanverfahren nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt. Zwar beziehen sich die Verbotstatbestände auf die Realisierung konkreter Vorhaben; trotzdem ist bei Bebauungsplänen zu überprüfen, ob für die vorbereiteten, konkreten Bauvorhaben eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung nach Naturschutzrecht realisiert werden kann (s. Kap. 1.6.5 und Fachbeitrag).

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.6.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)

Gemäß des LEP 2010 liegt die Gemeinde Bendorf im ländlichen Raum und nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr.

Grundsätzlich können in allen Gemeinden entsprechend des Bedarfs und der örtlichen Voraussetzungen (z. B. Lage, Infrastrukturausstattung) neue Wohnungen gebaut werden. Dabei ist das landesplanerische Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu beachten.

Der LEP 2010 gibt bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne den Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung vor. Demnach kann Bendorf als Gemeinde im ländlichen Raum im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent bauen. Gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 (Amtsbl. Schl.-H. 2018 S. 1181) kann für Gemeinden, die nicht Schwerpunkt für den Wohnungsbau sind, als neuer Stichtag der 31.12.2017 herangezogen werden.

Der Wohnungsbestand in Bendorf betrug Ende 2009 196 Wohneinheiten (WE), zum Stichtag Ende 2017 waren es 213 WE¹. Das entspricht laut LEP 2010 einem Entwicklungsrahmen von ca. 20 neuen WE im Zeithorizont bis 2030. Da im Jahr 2019 eine weitere WE in Bendorf errichtet wurde, beträgt die maximal neu zu erschaffende Zahl von WE ca. 19 bis zum Jahr 2030.

Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

Die Gemeinde Bendorf wird im Regionalplan dem strukturschwachen ländlichen Raum zugeordnet. „Aufgrund unzureichender Entwicklungsimpulse von außen sollen hier die Bemühungen um eine nachhaltige Regionalentwicklung und die Nutzung endogener Entwicklungspotenziale verstärkt werden.“ (Ziffer 4.4.)

Die Gemeinde gehört als Bestandteil der Heide-Itzehoer-Geest zu den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Gemeinde Bendorf hatte gemäß Regionalplan Ende 1999 insgesamt 492 Einwohner bei 188 Wohneinheiten. Mit Stand vom 30.06.2018 hat Bendorf 442 Einwohner².

Die Bundesautobahn A23 verläuft teilweise durch das Gemeindegebiet. Sie ist die wichtigste Verbindung zwischen Hamburg und der Nordseeküste und wird v. a. im Sommer entsprechend stark frequentiert. Die Landesstraße L 131, die die Gemeinde durchquert, dient als Zubringer zur Autobahn (Anschluss Hanerau-Hademarschen).

1.6.2 Flächennutzungsplan

Im Bereich des B-Plans Nr. 3 stellt der Vorentwurf des FNP eine gemischte Baufläche dar. Es wurde davon ausgegangen, dass sich dort keine allgemeine Wohnnutzung entwickelt, sondern eine dorftypische Mischung von verträglichem Gewerbe und Wohnen. Von diesem Standpunkt ist die Gemeinde nun abgerückt und wird die Fläche im B-Plan als allgemeines Wohngebiet festsetzen.

Das Verfahren zur Aufstellung des FNP ruhte seit 2016 wegen der laufenden Verfahren zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP SH) und zur Teilaufstellung des Regionalplans II zum Thema Windenergie. Im Sommer 2020 wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Die Darstellung der Fläche wird im weiteren Verlauf in Wohnbaufläche geändert.

¹ Quelle: www.regionalstatistik.de

² Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: „Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein - 2. Quartal 2018“, Ergebnisse der Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011; Nov. 2018

1.6.3 Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Gemäß des § 1a (2) BauGB sollen landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang für die Bauleitplanung genutzt werden. Gemäß § 15 (3) BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen außerdem auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Besonders für die Landwirtschaft geeigneten Flächen sind nur im notwendigen Umfang zu nutzen.

Die landwirtschaftlichen Flächen des zukünftigen Wohnstandorts grenzen südlich an das Siedlungsgebiet. Sie stellen aufgrund der Lage eine städtebaulich günstige Arrondierungsfläche dar. Somit ist abzuwägen, welche Nutzung hier Vorrang haben soll.

Die Fläche des Plangebiets ist zwar für die Landwirtschaft geeignet, aber

- die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Braunerde ist nur mäßig hoch und neigt auf den Mergelstandorten zur Verschlammung,
- aufgrund der Siedlungsnähe ist nicht jede Nutzungsform (z. B. mit Geruchs- immissionen verbundene Ackernutzung) ohne Konflikte,
- die Fläche ist nur ein untergeordneter Teil einer großen Ackerfläche und stellt keinen unverzichtbaren Teil der Bewirtschaftungsflächen des Betriebs dar.

1.6.4 Naturschutz / Umweltaspekte

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) oder anderen Rechtsvorschriften. Es sind weiterhin keine Flächen des übergeordneten Biotopverbunds gem. der §§ 20 und 21 BNatSchG (2010) im Plangebiet vorhanden. Im Plangebiet befindet sich entlang der Ole Dörpstraat ein, nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG S-H, geschützter Knick.

Der **Landschaftsplan** für die Gemeinde Bendorf ist im Jahre 2003 fertiggestellt worden. Der Plan wurde von der Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde festgestellt und ist damit behördenverbindlich.

Im Landschaftsplan ist die Fläche des Plangebietes als „Fläche für den Siedlungsbau“ dargestellt. An dieser Stelle bestehen keine landschaftsplanerischen Bedenken.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines **archäologischen Interessensgebietes**. Daher wurde im November 2019 eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt. Es ergaben sich keine relevanten archäologischen Befunde. Das archäologische Landesamt hat mit Schreiben vom 21.11.2019 eine Baufreigabe erteilt.

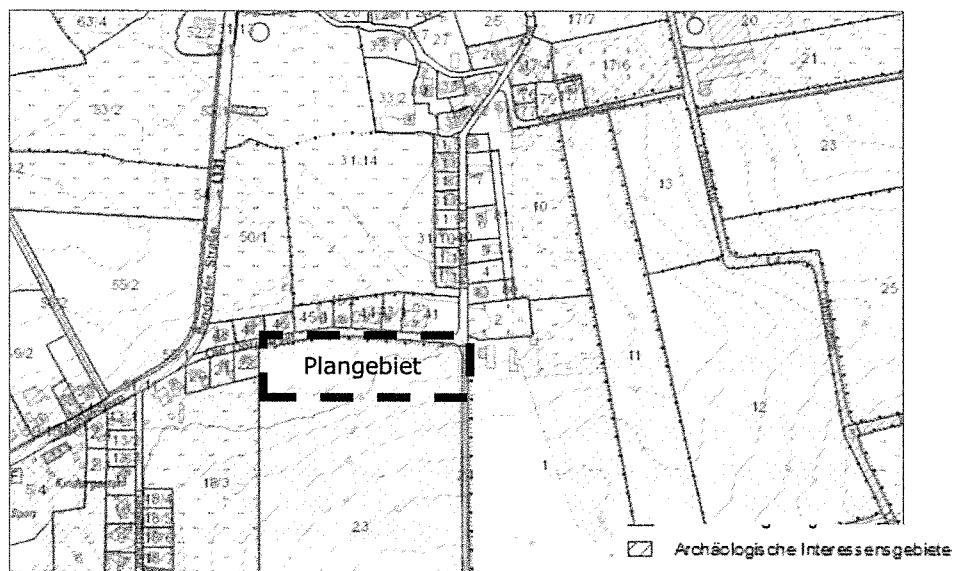


Abbildung 1: Ausschnitt archäologisches Interessensgebiet; Quelle: archäologisches Landesamt SH

Umweltprüfung und ein separater Umweltbericht entfallen bei einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB. Dennoch sind negative umweltbezogene Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insgesamt zu vermeiden. Daher müssen auch im beschleunigten Verfahren für Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstaben a) bis j) BauGB dargestellt und berücksichtigt werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Belange aus § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a–j BauGB benannt und im Hinblick auf den B-Plan Nr. 3 konkretisiert und geprüft.

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Bereits im Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde die Fläche als potenzielles Siedlungsgebiet bewertet. Sie ist sowohl durch ihre Lage und intensive Nutzung keine bedeutsame Fläche für den Natur- und Landschaftsschutz.

Es kommt durch den Bebauungsplan Nr. 3 zur Versiegelung von Boden auf überwiegend anthropogen vorgeprägten Flächen und zur Einschränkung der Grundwasserneubildung. Lebensraum für Tiere der Agrarlandschaft und Standort für Pflanzen geht verloren. Da die biologische Vielfalt auf den Ackerflächen sehr gering ist, wird diese bei Umwandlung in Bau- und Gartenland nicht eingeschränkt.

Von einiger Bedeutung für Tiere, Pflanzen sowie die Landschaft ist der vorhandene Knick entlang der Straße. Durch die Versetzung und teilweise Bepflanzung sowie eine gleichwertige Neuanlage kann hier ein Ausgleich erfolgen.

Eine Belastung für Luft und Klima wird jedoch nur während der Bauphase kurzfristig eintreten. Langfristig wird sich das Mikroklima durch erhöhte Wärmespeicherung und -abstrahlung der Baukörper und versiegelten Flächen verändern.

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

In ca. 1.500 m Entfernung südwestlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Iselbek mit Lindhorster Teich“ (Code-Nr: DE-1922-391).

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von ca. 117 ha und umfasst den Lauf der Mühlenau, der Osterfahrbek und der Iselbek, einschließlich des zugehörigen Talraumes sowie den Lindhorster Stauteich. Während der Lindhorster Teich ganz in der Gemeinde Bendorf liegt, gehört der Talraum der Fließgewässer teils zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und teils zum Kreis Steinburg. In der Gemeinde Bendorf umfasst das FFH-Gebiet eine Fläche von ca. 94 ha, die restlichen Flächen, ca. 23 ha, gehören zum Kreis Steinburg. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der geringen Größe der neuen Wohngebiete ist keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu erwarten. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck werden nicht eingeschränkt.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Immissionen

Die Ole Dörpstraat ist eine wenig befahrene Anliegerstraße, von der straßenseitig keine nennenswerten Immissionen zu erwarten sind.

Dorftypische Immissionen aus der Landwirtschaft sind, wie im gesamten Gemeindegebiet, nicht gänzlich auszuschließen, aber nur in sehr kurzen Zeiträumen wirksam.

Da gegenüber dem neu geplanten Wohngebiet zwei Gewerbebetriebe ansässig sind (Dachdecker und Betonsanierung), wurde anhand eines detaillierten Prognoseverfahrens gutachterlich geprüft, in welchem Umfang Schallemissionen durch Gewerbelärm entstehen und auf das geplante Gebiet wirken.

Die zusammenfassende Aussage des Schallschutzgutachters der Schallschutz Nord GmbH (Stand: Oktober 2020):

„Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass beim Betrieb der Firmen Engel und Voss der Immissionsrichtwert der TA Lärm von tagsüber 55 dB(A) an den Immissionsorten Nr. 1 und Nr. 2 überschritten wird. An den Immissionsorten Nr. 3 und Nr. 4 wird der Immissionsrichtwert von tags 60 dB(A) unterschritten. Eine 55 dB(A)-Isophone ist diesem Gutachten als Beilage Nr. 7 beigelegt.

(s. Anhang 2 der Begründung)

Anforderungen an die Maximalpegel werden tagsüber erfüllt, da kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Nachts werden die Anforderungen an die Maximalpegel nicht erfüllt.

Nach Aussage der Firmen Engel und Voss werden auch nachts (voraussichtlich an mehr als 10 Nächten im Jahr) Beladearbeiten durchgeführt.

In diesem Fall wird für die Nachtzeit mit deutlichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) gerechnet.

Wegen der Höhe der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind umfangreiche Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese sind in Abschnitt 10 näher erläutert.“

Daher müssen im Bebauungsplan Regelungen oder Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen werden (s. Kap 2.2.4).

Altlasten

Gemäß der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 22.10.2019 befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter von Bedeutung sind im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Auf sonstige Sachgüter, wie Nachbargebäude u. ä., hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen, da ausschließlich Wohngebäude bzw. das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungen festgesetzt werden.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Ausnahme der Bauphase ist nicht mit vermehrten Lärmemissionen, Staub o. ä. zu rechnen. Die Emission von Lärm und Abgasen durch private Pkw der neuen Bewohner werden nur im geringen Maße zunehmen.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Rendsburg-Eckernförde geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH (AWR) sichergestellt.

Die Gemeinde Bendorf besitzt seit 1992 eine zentrale Ortsentwässerung. Die Kläranlage hat eine Kapazität von 550 Einwohnerequivalenten. Laut dem Statistikamt Nord hatte Bendorf Ende 2018 434 Einwohner³. Damit bleibt der Gemeinde ein ausreichender Spielraum hinsichtlich der neuen Wohngebiete. Für die Entsorgung des Schmutzwassers aus den allgemeinen Wohngebieten wird die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Ole Dörpstraat genutzt. Zuständig für die Klärung und geordnete Entsorgung des Schmutzwassers ist die Gemeinde Bendorf. Das geklärte Abwasser wird in die Vorflut geleitet.

³ <http://region.statistik-nord.de/>

Da der Boden laut Gutachten der Fa. Geo-Rohwedder (August 2019) nicht ausreichend versickerungsfähig ist, muss das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen der neuen Grundstücke in einem gesonderten Regenwasserkanal zum Übergabeschacht des Sielverbandes Iselbeck geleitet werden.

Die Zuständigkeit für das anfallende Oberflächenwasser liegt bei der Gemeinde. Der Wasser- und Bodenverband (WBV) Iselbek ist für die Unterhaltung der Verbandsgewässer zuständig. Die Satzung des WBV ist zu beachten.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Energieerzeugung kann, unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans, durch Photovoltaik oder Solarthermie auf Dachflächen oder Nebenanlagen erfolgen.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im Landschaftsplan der Gemeinde Bendorf ist die Fläche als „Fläche für den Siedlungsbau“ dargestellt. Sie dient somit mittel- bis langfristig der Arrondierung des Siedlungsgebiets.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) oder Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Eine Nebenverbundachse des Biotopverbundes (§21 BNatSchG) verläuft nordwestlich des Plangebietes in der Niederung entlang des Bendorfer Bachs in ca. 500 m Entfernung.

Besondere Pläne zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht existieren für die Fläche des Plangebiets oder seine direkte Umgebung nicht.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor; Immissionsgrenzwerte sind aktuell nicht festgelegt.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Mögliche Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind derzeit nicht bekannt.

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet geht vom Plangebiet selbst keine Gefährdung aus.

Im Vorfeld der Planung wurde überprüft, ob Störfallbetriebe, die unter das BImSchG fallen, in der Nähe des Bebauungsplan Nr. 3 liegen. Grundlage für den Abstandsradius um das Plangebiet liefert der Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Kommission für Anlagensicherheit, KAS-18). Innerhalb der Abstandsklasse IV, zuzüglich der halben Breite des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gezeichnet (1.500 m + 100 m) liegen keine Störfallbetriebe. Die Biogasanlage am Scharfenstein liegt in 2.100 m Entfernung. Dieser Abstand erscheint unbedenklich.

1.6.5 Arten- und Biotopschutz

Im Hinblick auf die speziellen Belange des Artenschutzes gemäß der §§ 44 und 45 BNatSchG wird nach Begehungen / Kartierungen im Plangebiet und seiner Umgebung (03. April und 04. Juni 2019) eine Bewertung und Prognose bzgl. der besonders und streng geschützten Arten vorgenommen.

Im Plangebiet sind an geschützten Arten vorhanden:

Die Weinbergschnecke

nach Bundesartenschutzverordnung und FFH-Richtlinie (Anhang V) geschützt.

Es sind ansonsten keine dauerhaften Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der besonders und streng geschützten Tierarten entdeckt worden. Die vorhandenen Strukturen auf dem Knick ermöglichen allerdings Lebensräume für verschiedene Insektenarten, wie Hummeln und einige europäische Vogelarten (besonders geschützt).

Der Ackerstandort ist nicht sehr artenreich und bietet somit auch Insekten kaum geeigneten Lebensraum. Die Struktur des Ackers ist sehr einheitlich. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Zu den aufgezählten Defiziten hinsichtlich der Eignung als Habitat geschützter Tiere und Pflanzen kommt außerdem, dass in der Umgebung zahlreiche besser geeignete Biotop- als Ausweichhabitate vorhanden sind.

Insgesamt kommt die Bewertung der Fläche somit zu dem Ergebnis, dass

1. eine besonders geschützte Art nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG durch die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 3 in Bendorf betroffen ist;
2. Bei der Umsetzung des Knicks sollten die vorhandenen oder potenziellen Arten berücksichtigt werden.

2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Baugebietsfläche wird in allen Bereichen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Geplant sind ca. 9 Grundstücke.

Aus Gründen des Schallschutzes (s. Kap. 2.2.4) wird das Baugebiet unterteilt in WA 1 und WA 2.

Die allgemeinen Wohngebiete sollen überwiegend dem Wohnen, einzelnen freiberuflichen Tätigkeiten und ggf. der wohnungsnahen Versorgung dienen. Dies erscheint aufgrund der Funktion und Lage der Wohngebiete in der Gemeinde Bendorf sinnvoll.

Um sicherzustellen, dass die Wohngebiete den ihnen zugedachten Charakter entwickeln, werden die meist verkehrsintensiven Ausnahmen ausgeschlossen (einschl. nicht störende Gewerbebetriebe). Bei der geringen Größe des Baugebiets sind keine Möglichkeiten für solche Nutzungen gegeben.

Anlagen für sportliche Zwecke führen in Wohngebieten oft zu Beeinträchtigungen. Daher werden diese Anlagen ausgeschlossen.

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO):

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dienen vorwiegend dem Wohnen. Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nachfrage werden in den allgemeinen Wohngebieten Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf einen dorftypischen Wert von 0,25 festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in den allgemeinen Wohngebieten auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ein Ausbau über dem zweiten Vollgeschoss ist nicht zulässig, da sonst dorfuntypische Gebäudehöhen erreicht werden würden.

2. Maß der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2 LBO SH)

Ein Ausbau des Geschosses über dem zweiten oberirdischen Vollgeschoss gemäß LBO Schleswig-Holstein ist nicht zulässig.

Um im Baugebiet gleichmäßige und umgebungstypische Gebäudehöhen zu erreichen, wird in den allgemeinen Wohngebieten eine maximale Firsthöhe bestimmt.

3. Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO):

3.1 Bauliche Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten dürfen 9 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen befahrbaren Verkehrsfläche.

Da bei entsprechend ungünstigen Witterungsbedingungen Schichtenwasser bis 0,5 m unter Geländeoberkante (GOK) anstehen kann, sind die Hauptgebäude gemäß der Empfehlung des Baugrundgutachtens der Fa. Geo-Rohwedder GmbH mit einem Sockel von mindestens 0,3 m zu errichten. Um einen gewissen Spielraum zu lassen und gleichzeitig zu große Höhenunterschiede bei den Gebäuden zu vermeiden, wird auch eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m festgesetzt.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Hauptgebäude mit Sockel zu errichten. Die Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) muss zwischen 0,3 m und 0,5 m betragen. Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen befahrbaren Verkehrsfläche.

2.1.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

Im Baugebiet werden Einzelhäuser mit einer Einschränkung der Gebäudelänge (abweichende Bauweise) festgesetzt, um verschiedene Formen des Wohnens aber auch von nicht störenden Handwerksbetrieben oder freiberuflichen Tätigkeiten zu ermöglichen. Es wird eine maximale Gebäudelänge festgesetzt, um die Größe der Baukörper auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

4. abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO):

Die Frontlänge der Hauptgebäude darf in den allgemeinen Wohngebieten bei Einzelhäusern 15 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch grundstücksübergreifende Bauflächen definiert. Es besteht keine Präferenz für die Lage der Gebäude, so dass Spielraum für individuelle Wünsche gelassen wird.

Zwischen den Hauptgebäuden auf den Grundstücken sind die, entsprechend der LBO Schleswig-Holstein, festgelegten Abstände einzuhalten.

2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze in einer Anzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit (lt. VwVO zu § 55 LBO S-H) sind nach Bauordnungsrecht auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der nutzbaren Grundfläche mit Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO wird weder eingeschränkt, noch erweitert und entspricht damit 50% der Grundfläche, gemäß GRZ.

2.2 Technische Festsetzungen

2.2.1 Verkehrsflächen

Die neuen Grundstücke werden direkt über die Ole Dörpstraat (öffentliche Verkehrsfläche) erschlossen. Der vorhandene Graben wird vor den Wohngrundstücken beseitigt, der Knick wird zur Südgrenze des Plangebietes verschoben.

2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung

Laut Bodengutachten kann das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Grundstücksflächen vor Ort nicht sicher versickert werden. Im Zuge der Knickbeseitigung wird auch der Graben südlich der Ole Dörpstraat zum Teil beseitigt. Daher ist es notwendig, das zukünftig anfallende Niederschlagswasser in einem gesonderten Regenwasserkanal zum Übergabeschacht des Sielverbandes Iselbeck zu leiten. Die vorhandene Mischwasserkanalisation wird nur noch für die Entsorgung des Schmutzwassers aus den allgemeinen Wohngebieten genutzt.

Die Kapazitäten der gemeindlichen Teichkläranlage sind für die Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers ausreichend.

Der Bebauungsplan trifft hierfür keine Festsetzungen.

2.2.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen (Strom, Telekom, Anbieter von Breitbandverbindungen u. ä.) liegen bereits in der Ole Dörpstraat an.

Eine zentrale Trinkwasserversorgung gibt es in Bendorf seit 1998/99. Zuständig ist der Wasserverband „Unteres Störgebiet“.

2.2.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet (Allg. Wohngebiete) befindet sich unmittelbar gegenüber von zwei Handwerksbetrieben und weiteren Wohngebäuden. Die Umgebung des Plangebiets präsentiert sich als dörfliches Mischgebiet, allerdings an dieser Stelle ohne direkte Einflüsse landwirtschaftlicher Betriebe. Die dem Plangebiet gegenüberliegenden Betriebe existieren neben den dazwischen und angrenzend liegenden Wohnhäusern seit einigen Jahrzehnten. Immissionsprobleme durch Lärm an den Immissionsorten 3 und 4 lt. Gutachten der Fa. Schallschutz Nord GmbH sind nie dokumentiert worden.

An den Immissionsorten 1 und 2 (Gutachten Schallschutz Nord) im Plangebiet selbst treten jedoch laut Prognose deutlich zu hohe Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) auf. Daher müssen für das neu geplante WA aufgrund der vorliegenden schalltechnischen Prognose (Gutachten Schallschutz Nord, 2020, s. Kap. 1.6.4 Buchstabe c) Maßnahmen zum Schallschutz vor allem für die prognostizierten nächtlichen Überschreitungen getroffen werden. Das resultiert aus den Vorgaben der TA Lärm, welche an den Kategorien der BauNVO orientiert ist. Eine wesentliche Überschreitung in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) kann nach Prognose des Gutachters für das gesamte Plangebiet (WA) auftreten. Die vorzunehmenden Maßnahmen zum Lärmschutz sind an der DIN 4109, Ausgabe 1989, zu orientieren. Aufgrund von unterschiedlichen Festsetzungen zur Lage der schutzbedürftigen Räume, die der Nachtruhe dienen, wird das Plangebiet in WA 1 und WA 2 unterteilt.

Die nachfolgenden Festsetzungen sind am überarbeiteten Schallschutzgutachten (Stand: Oktober 2020) der Fa. Schallschutz Nord GmbH orientiert.

In beiden Abschnitten des allgemeinen Wohngebiets müssen die Wohnhäuser in doppelschaliger Massivbauweise errichtet werden, um die Geräuschimmissionen der Gewerbebetriebe, die sich über den reinen Gebäudekörper übertragen, auf ein zulässiges Maß zu reduzieren und gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Weiterhin werden zur Lage und Ausstattung der schutzbedürftigen Schlafräume Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Um ein ausreichendes Schalldämmmaß in den ausgebauten Dachetagen (kein Vollgeschoss nach LBO S-H) zu erreichen, müssen die Dächer der Wohnhäuser im WA 1 und WA 2 eine Dämmwirkung von mind. 50 dB(A) erreichen.

5. Schutz vor Immissionen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Wohnhäuser als Hauptgebäude im WA 1 und WA 2 müssen in doppelschaliger Massivbauweise errichtet werden.

5.2 Im WA 1 müssen alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Ausgabe 1989, die der Nachtruhe dienen, nach Norden oder Osten ausgerichtet sein und mit nicht zu öffnenden Fenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 35 dB ausgestattet werden. Für diese Räume ist eine schalldämmte Lüftungsanlage zu installieren, die die vorhandene Schalldämmung der Fenster nicht wesentlich verschlechtert.

5.3 Im WA 2 müssen Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die der Nachtruhe dienen, nach Norden ausgerichtet sein und nicht offenbar ausgeführt werden. Die Fenster müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB oder höher ausweisen. Für die

Räume ist eine schallgedämmte Lüftungsanlage zu installieren, die die vorhandene Schalldämmung der Fenster nicht wesentlich verschlechtert. Falls Fenster von schutzbedürftigen Räumen an der Ost- oder Westseite vorgesehen sind, müssen nicht offene Fenster ausgeführt werden und ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB aufweisen.

5.4 Die Dächer der Hauptgebäude im WA 1 und WA 2 müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 50 dB erreichen.

Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Absatz 4.1., sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Betträumen in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Nicht schutzbedürftige Räume sind Badezimmer, Toiletten, Hausflure, Hausarbeitsräume und kleine Kochküchen.

2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der allgemeinen Wohngebiete erfolgen auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H.

Es soll den zukünftigen Grundstücksbesitzern in den neuen Wohngebieten gestalterische Freiheit zugebilligt werden. Da sich die Wohngebiete aber auch in die dörfliche Umgebung einfügen sollen, erscheint ein gewisses Maß an gestalterischen Vorgaben nötig. Dadurch sollen keine zu großen Diskrepanzen zwischen Bestand und neuer Bebauung auftreten.

Die **Fassaden**gestaltung beeinflusst in großem Maß die Erscheinungsform einer Siedlung. Durch ortsuntypische Materialien oder grelle Farben kann das Ortsbild erheblich verunstaltet werden. Daher erfolgt hier die Beschränkung der zu verwendenden Farben. Außerdem wird bei der Gestaltung von Holzfassaden sowie der Verwendung von Metall in der Fassade eine Beschränkung des Umfangs festgesetzt.

Im Interesse eines möglichst harmonischen Erscheinungsbildes wird durch textliche Festsetzung Folgendes festgelegt:

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H)

6.1 Fassaden sind ausschließlich in rotem, rotbraunem und rotbuntem sowie gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz zulässig. Fassadenelemente aus Holz und Metall sind nur in den Giebeln zulässig.

Das Gebiet soll sich in die dörfliche Umgebung integrieren. In Anpassung an die umgebende Bebauung werden daher Festsetzungen zu Dachform, Art und Farbe der Dacheindeckung getroffen.

6.2. Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten, rotbraunen, schwarzen, dunkelgrünen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

Neben den Festsetzungen für die Gebäude bestimmen auch Einfriedungen zur Straßenfront den Eindruck eines Baugebiets. Daher werden hier Regelungen zu Höhe und Material getroffen.

6.3. Einfriedungen zur Straßenfront sind bis max. 1,2 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,8 m Höhe, zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Bei geschlossenen oder engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen. Unzulässig sind Einfriedungen in Tafelbauweise aus Holz, Faserzement und Aluminiumblechen.

2.4 Grünfestsetzungen

Zur Erschließung der neuen Wohngrundstücke müssen 216 m Knick entlang der Ole Dörpstraat nach Süden versetzt bzw. auf 10 m Länge der Knick entwidmet werden. Zur Pflege und zum Schutz des versetzten Knicks wird ein 5 m breiter Saum- und Pflegestreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Als Abgrenzung zu den Wohngebieten soll parallel zur baulichen Entwicklung an der nördlichen Grenze der Grünfläche ein Wildschutzzaun mit einer Höhe von 1,40 m errichtet werden.

Am südlichen Rand des Gebietes wird eine Knickanlagefläche festgesetzt (MK 1), auf die der bestehende Knick versetzt werden soll. Am östlichen Rand des neuen Baugebietes soll auf einer Länge von 32 m ein neuer Knick (MK 2) angelegt werden, der auch als Ausgleich angerechnet wird. Beide Knicks und die Grünfläche bleiben im Besitz der Gemeinde.

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche ist Regiosaatgut der Herkunftsregion 1 Nordwestdeutsches Tiefland einzusäen. An der nördlichen Grenze der Grünfläche ist ein Wildschutzzaun mit einer Höhe von 1,40 m zu errichten.

8. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

8.1 Der bestehende Knick entlang der Ole Dörpstraat ist auf die Maßnahmenfläche MK 1 fachgerecht zu versetzen. Alle 30 m ist ein Überhälter in der Qualität Heister, 3x v., Höhe 100 – 150 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

8.2. Auf der Maßnahmenfläche MK 2 ist ein Knick mit einer Höhe von mind. 1,40 m, einer Wallfußbreite von 3 m und einer Wallkronenbreite von 1,10 m anzulegen und gemäß des Erlasses V 534-531.04 des MELUND vom 20.01.2017 zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Stieleiche, die aufgrund ihrer Größe ortsbildprägend ist. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB wird daher zeichnerisch festgesetzt, dass der Baum zu erhalten ist.

Die Vorgartenbereiche sind wichtig für das Erscheinungsbild des Ortes und sollen entsprechend angepasst an die dörfliche Umgebung gestaltet werden. Sogenannte „Schottergärten“, d. h. großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, die wenig bis gar nicht wasserdurchlässig sind und meist nur geringfügig bepflanzt werden, sind nicht zulässig.

„9. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i. V. m. § 8 (1) LBO SH)

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10 % der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

Ausgleich

Gemäß des Landschaftsplanerischen Arten- und Biotopschutzbeitrags ist ein Kompensationsfaktor für den zu versetzenden bzw. zu entwidmenden Knick mit 1:2 bzw. 1:1 anzusetzen. Das heißt, für die 226 lfm Knick sind 442 lfm Knickausgleich (216m x 2 und 10m x 1) zu schaffen. Hierfür wird der bestehende Knick auf der gesamten Länge von 216 Metern ca. 40 m in Richtung Süden versetzt. Da die dort geplante Fläche MK 1 allerdings mehr Platz bietet, wird der versetzte Knick noch um 16 m Knickneuanlage ergänzt / verlängert. Aus Gründen des Artenschutzes erfolgt die Knickverlegung außerhalb der Brutsaison erst ab Oktober. Am östlichen Rand des neuen Wohngebietes WA 2 werden entlang des Feldweges weitere 32 m Knick neu angelegt.

Zusätzlich werden 189,5 lfdm. Knick auf Flächen außerhalb des Plangebiets geschaffen (siehe Anhang 2). Damit werden 453,5 lfdm. Knick (216+16+32+189,5m = 453,5m) neu geschaffen bzw. versetzt. Die überschüssigen 11,5 m Knick können für andere Knickeingriffe als Kompensation verwendet werden.

Die Knickneuanlage ist auf der im kommunalen Eigentum befindlichen Ausgleichsfläche im Bereich des Flurstücks 3/2 (Gemarkung Bendorf, Flur 10) zu verwirklichen. Da die Flächen außerhalb des Plangebietes liegen, können hierfür keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Es erfolgt eine grundbuchliche Sicherung der Maßnahmen.

Weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht erforderlich.

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Es liegen keine Informationen vor, die eine nachrichtliche Übernahme erfordern.

2.6 Hinweise

I. Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

II. Gemäß § 15 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG S-H, 2015) gilt:

„(1) Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.“

III. Die Kompensation für Eingriffe in den geschützten Biotop "Knick" erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche (Flurstück 3/2 der Flur 10, Gemarkung Bendorf) in dem erforderlichen Umfang gemäß Ausnahmegenehmigung.

IV. Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

V. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand 10/2020) keine Altablagerungen und keine Altstandorte. 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.

2.7 Flächenbilanz

Gesamt (Geltungsbereich)	10.872 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	2.488 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	4.847 m ²
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	1.250 m ²
Öffentliche Grünfläche (Knickpflege)	1.347 m ²
Fläche für Maßnahmen (Neuanlage Knick)	940 m ²

3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Erschließung

Die neuen Wohngrundstücke werden direkt über die Ole Dörpstraat erschlossen. Die erforderlichen Leitungen für Schmutzwasser (Mischwasserkanal) sowie die Leitungen der Versorgungsträger sind bereits vorhanden. Es werden noch die Hausanschlussschächte und deren Anbindung hergestellt. Die Mischwasserkanalisation wird im Rahmen der Erschließungsplanung nur für Schmutzwasser genutzt. Niederschlagswasser wird in einem neuen Regenwasserkanal an der Straße von den Grundstücken und der Straße aufgenommen und zum Übergabeschacht des Sielverbandes geleitet.

3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung oder Verfahren zur Grenzregelung nach den §§ 45 ff. und §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Alle geplanten Flächen befinden sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Eigentum der Gemeinde Bendorf.

3.3 Baugrund

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um eine podsolierte Braunerde aus Geschiebedecksand über Geschiebesand. Das sind Böden aus Ablagerungen des Glazials und Periglazials mit Lehmsand über Sand.

Der Grundwasserspiegel ist tiefer als 2,0 m unter Flur.

Tragfähige Böden sind laut Gutachten der Fa. Geo-Rohwedder nach dem Abtrag von 50 bis 60 cm humosen Oberbodens anstehend. Dies ist durch Baugrubenabnahmen im Zuge der Realisierung zu bestätigen. Schichtenwasser wurde bis 1,0 m unter Oberfläche festgestellt. Bei entsprechend ungünstigen Witterungsbedingungen kann Schichtenwasser bis zur GOK anstehen.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Umsetzung des bestehenden Knicks muss ein Konzept für den Knickausgleich sowie eine Ausnahmegenehmigung vorliegen. Diese Genehmigung wird zeitnah durch das Amt Mittelholstein und der Gemeinde beantragt.

Neben dem Ausgleich innerhalb des Plangebietes wird es auch planextern Ausgleichsmaßnahmen geben. Die Gemeinde Bendorf verfügt über Ausgleichsflächen, auf denen neue Knicks auf 189,5 m Länge angelegt werden (Flurstück 3/2 der Flur 10, Gemarkung Bendorf, siehe Anhang 2).

Die Lage und Anordnung der dort neu anzulegenden Knicks wurde aufgrund der Stellungnahme der UNB vom 22.10.2019 geändert. Die Knicks wurden entsprechend auf höher gelegenen, trockneren Bereiche innerhalb der Ausgleichsfläche angelegt. Insgesamt werden 453,5 m Knick und damit 11,5 m mehr Knick geschaffen als für die Kompensation im Bebauungsplan Nr. 3 erforderlich. Der Überschuss kann für den Ausgleich anderer Knickeingriffe verwendet werden.

Die externen Ausgleichsflächen werden durch Eintrag ins Grundbuch gesichert. Die untere Naturschutzbehörde wird entsprechend informiert.

Weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht erforderlich.

Gemeinde Bendorf
Der Bürgermeister

Bendorf,
Ort, Datum

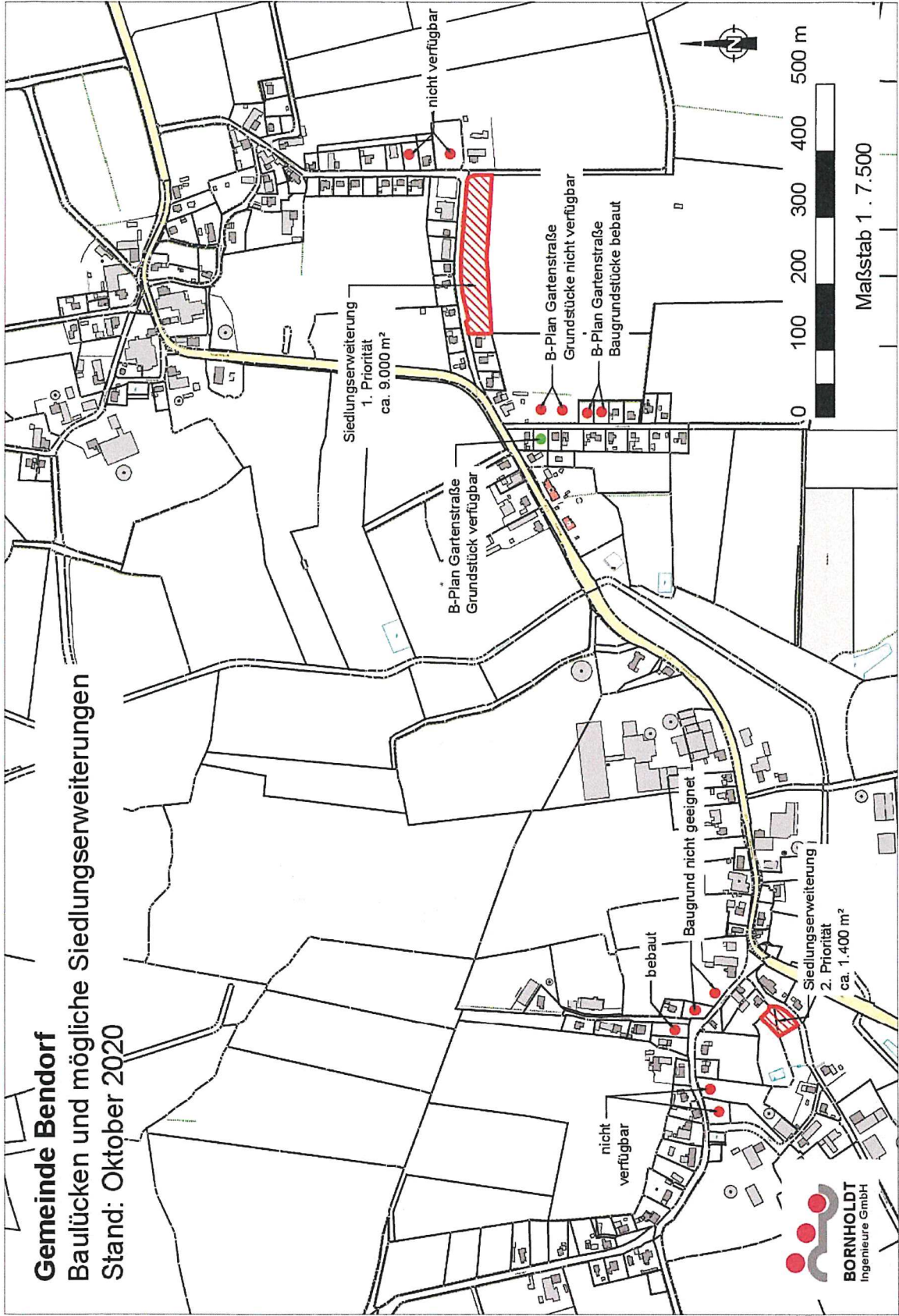
14. April 2021



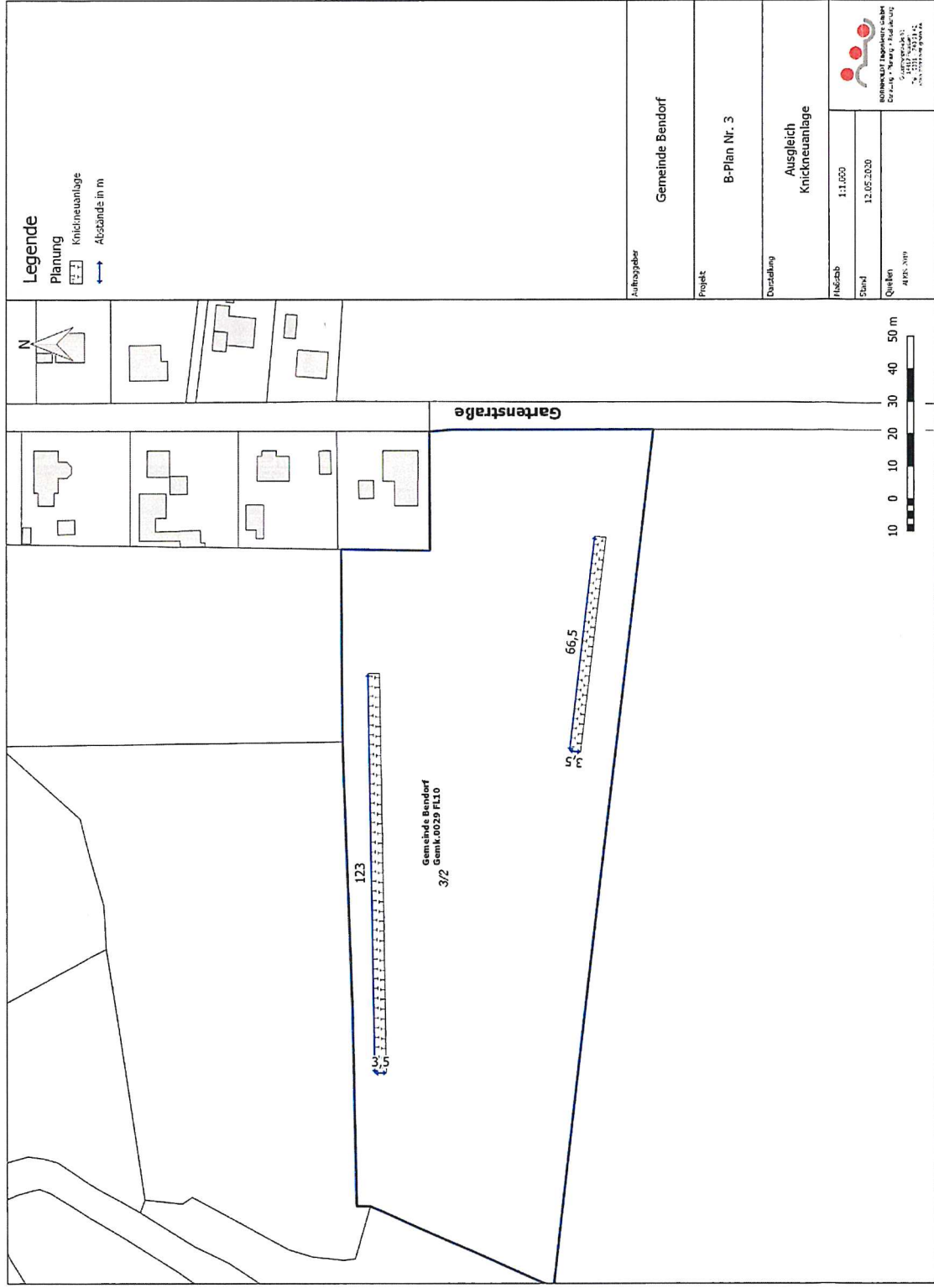
[Handwritten Signature]
Unterschrift

Anhang 1 – Übersicht Baulücken und Siedlungserweiterung

Gemeinde Bendorf
Baulücken und mögliche Siedlungserweiterungen
Stand: Oktober 2020



Anhang 2 – Plan der externen Ausgleichsfläche (Ausführungsplanung)



Anhang 3 – Plangebiet und 55 dB(A) Radius

