

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 38 „Nachverdichtung Waabsbrook“ der Gemeinde Waabs, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet nordwestlich der Straße "Waabsbrook", östlich der Bebauung der Straße "An der Au" und südlich der Bebauung der "Seestraße".

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

B2K
dn|ing

Stand: 21.08.2023

Art des Verfahrens:
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan nach § 13a BauGB)

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

Inhalt Begründung

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG | 4 |
| 2. | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN..... | 4 |
| 3. | STAND DES VERFAHRENS | 4 |
| 4. | FLÄCHENGRÖÙE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG | 5 |
| 5. | RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN..... | 5 |
| 5.1 | Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 | 5 |
| 5.2 | Regionalplan für den Planungsraum III (2000) | 7 |
| 5.3 | Flächennutzungsplan..... | 8 |
| 5.4 | Bebauungsplan..... | 8 |
| 6. | STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG | 8 |
| 7. | INHALTE DER PLANUNG | 9 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 7.2.1 | Maximale Grundfläche (GRmax) | 10 |
| 7.2.2 | Zahl der Vollgeschosse | 11 |
| 7.2.3 | Höhe der baulichen Anlagen | 11 |
| 7.3 | Bauweise und Baugrenzen..... | 12 |
| 7.3.1 | Bauweise | 12 |
| 7.3.2 | Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) | 12 |
| 7.3.3 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen..... | 12 |
| 7.4 | Sichtflächen | 13 |
| 7.5 | Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 7.6 | Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr..... | 14 |
| 7.6.1 | Erschließung, fließender Verkehr | 14 |
| 7.6.2 | Stellplätze und Nebenanlagen..... | 15 |
| 8. | LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ | 15 |
| 8.1 | Landschaftspflege | 15 |
| 8.2 | Artenschutz | 15 |

| | | |
|------------|-------------------------------------|-----------|
| 9. | VER- UND ENTSORGUNG..... | 16 |
| 10. | ATLASTEN | 16 |
| 11. | DENKMALSCHUTZ..... | 16 |
| 12. | KAMPFMITTEL..... | 17 |
| 14. | AUSWIRKUNG DER PLANUNG | 17 |
| 15. | ANHANG | 17 |

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Jahr 2020 wurde ein Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept (IEGA) für die Gemeinde Waabs erarbeitet. Darin wurden Entwicklungspotenziale innerhalb der Siedlungsflächen, sowie Flächen zur Abrundung der verschiedenen Ortsteile aufgezeigt. Das IEGA wurde im Juni 2020 beschlossen.

Im Ortsteil Großwaabs wurde nordwestlich der Straße Waabsbrook die Baufläche B15 als innerörtliche Entwicklungsfläche identifiziert. Im IEGA wurden insgesamt 17 Bauflächen ausgewiesen, B-Plan Nr. 38 für die Fläche B15 und B-Plan Nr. 39 für die Flächen B10 und B11 sind die ersten Planverfahren, die aus dem IEGA hervorgehen. Alle drei genannten Flächen liegen im Innenbereich des Ortsteils Großwaabs.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.04.2021 beschlossen die Überplanung des Grundstücks Waabsbrook 9 einzuleiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVBl. S. 425), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2022).

3. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 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 den überplanten Flächen um Außenbereichsflächen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt (Außenbereichsinsel), auf denen gemäß dem Grundgedanken des § 13a BauGB die Schaffung von Wohnnutzungen beabsichtigt wird.

Die Kriterien, die einem § 13a BauGB Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteils Großwaabs der Gemeinde Waabs.
- ✓ Es wird eine Grundfläche mit weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- ✓ Es wird kein Vorhaben begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzugeben.

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 § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung möchte die Gemeinde in dem hier vorliegenden Fall Gebrauch machen und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichten.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Waabs liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet grenzt an die Nachbargemeinden Damp, Barkelby, Loose und Holzdorf an. Die Gemeinde ist durch die Landesstraße 26 (L26) an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde hat 1.424 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 liegt nordwestlich der Straße Waabsbrook im Ortsteil Großwaabs. Das Plangebiet ist von allen Seiten von Wohnbebauung umschlossen.

Derzeit wird die Fläche als Grünland genutzt. Die Flächengröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 2.800 m².

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 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. 38 zu berücksichtigen:

5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036. Zusammengefasst formuliert der LEP die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2036 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

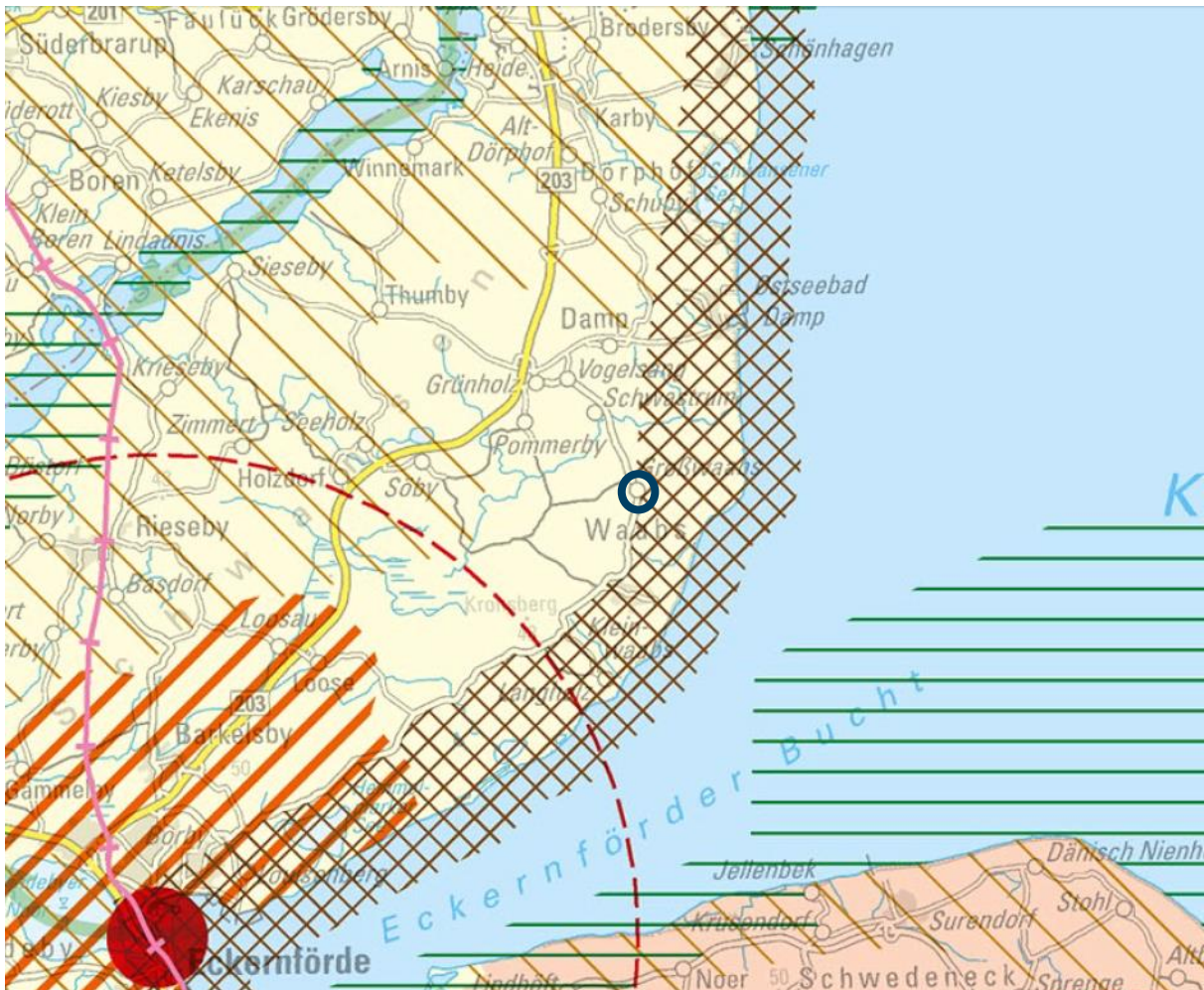


Abb. 01: Ausschnitt aus dem LEP 2021 für die Gemeinde Waabs, Land Schleswig-Holstein

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Waabs im ländlichen Raum und im Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung.

In Kap. 2.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 3.6.1 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken. Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2022 bis 2036' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde.

Zu diesem Zeitpunkt existierten 894 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis 2036 63 Wohneinheiten entstehen können. Davon müssen weitere Wohneinheiten, die in dem Zeitraum 01.01.2021 bis heute fertiggestellt wurden, abgezogen werden. Baufertigstellungen für die Jahre 2021 und 2022 sind 4 bekannt und müssen von dem verbleibenden Entwicklungsrahmen abgezogen werden. Durch den B-Plan Nr. 38 sollen ca. 11 Wohneinheiten entstehen, insgesamt acht Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern und drei Wohnungen in einem Reihnhaus. Durch weitere Planungsverfahren in der Gemeinde werden voraussichtlich weitere 13 anrechenbare Wohneinheiten entstehen. Der somit verbleibende Rahmen bis 2036 beträgt, abzüglich der bekannten Planungen, gegenwärtig 35 Wohneinheiten.

5.2 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:

- Die Gemeinde liegt z.T. im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung
- Die Gemeinde liegt z.T. im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der Rahmen der Siedlungsentwicklung wird durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

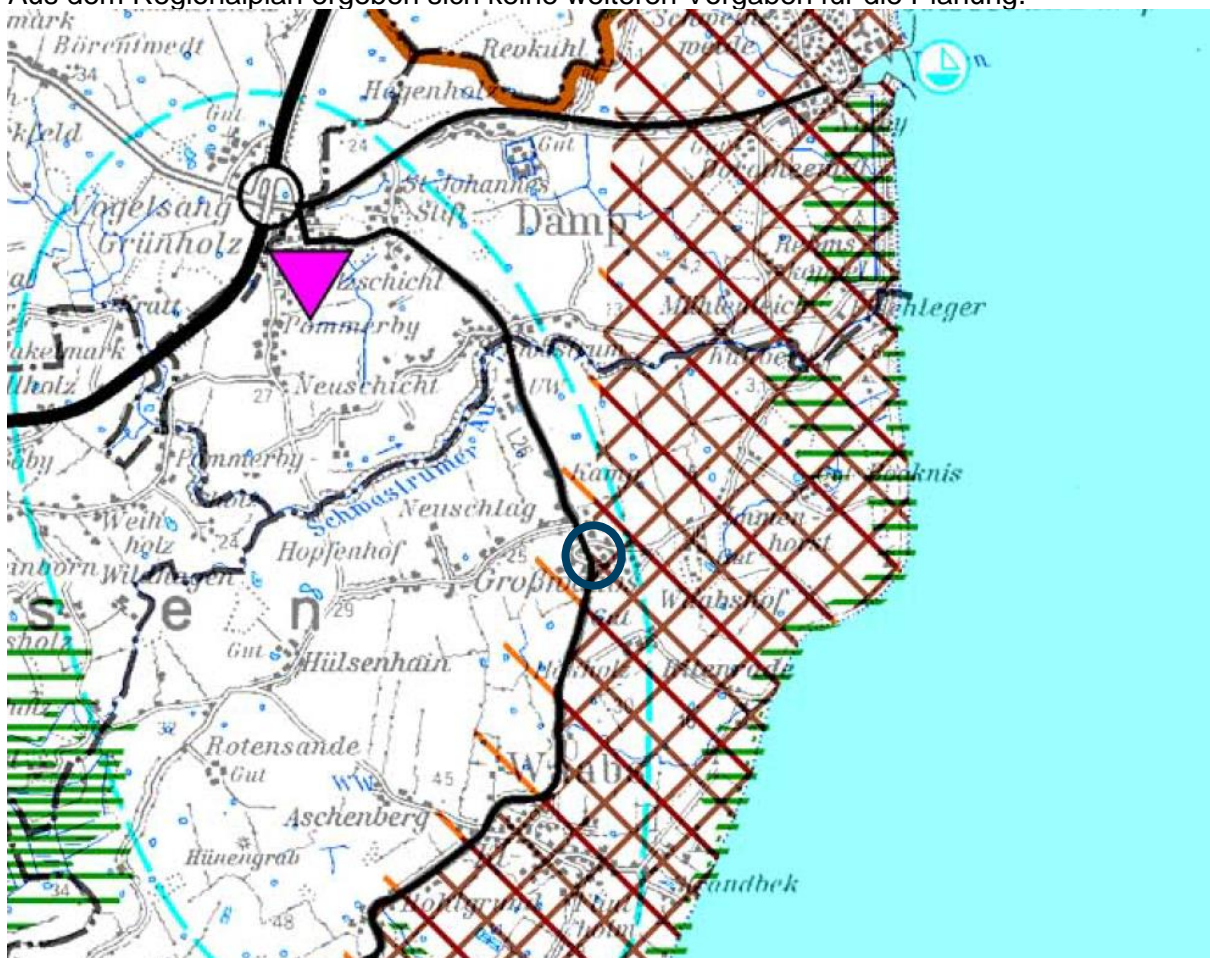


Abb. 02: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum III 2004 für die Gemeinde Waabs, Land Schleswig-Holstein

5.3 Flächennutzungsplan

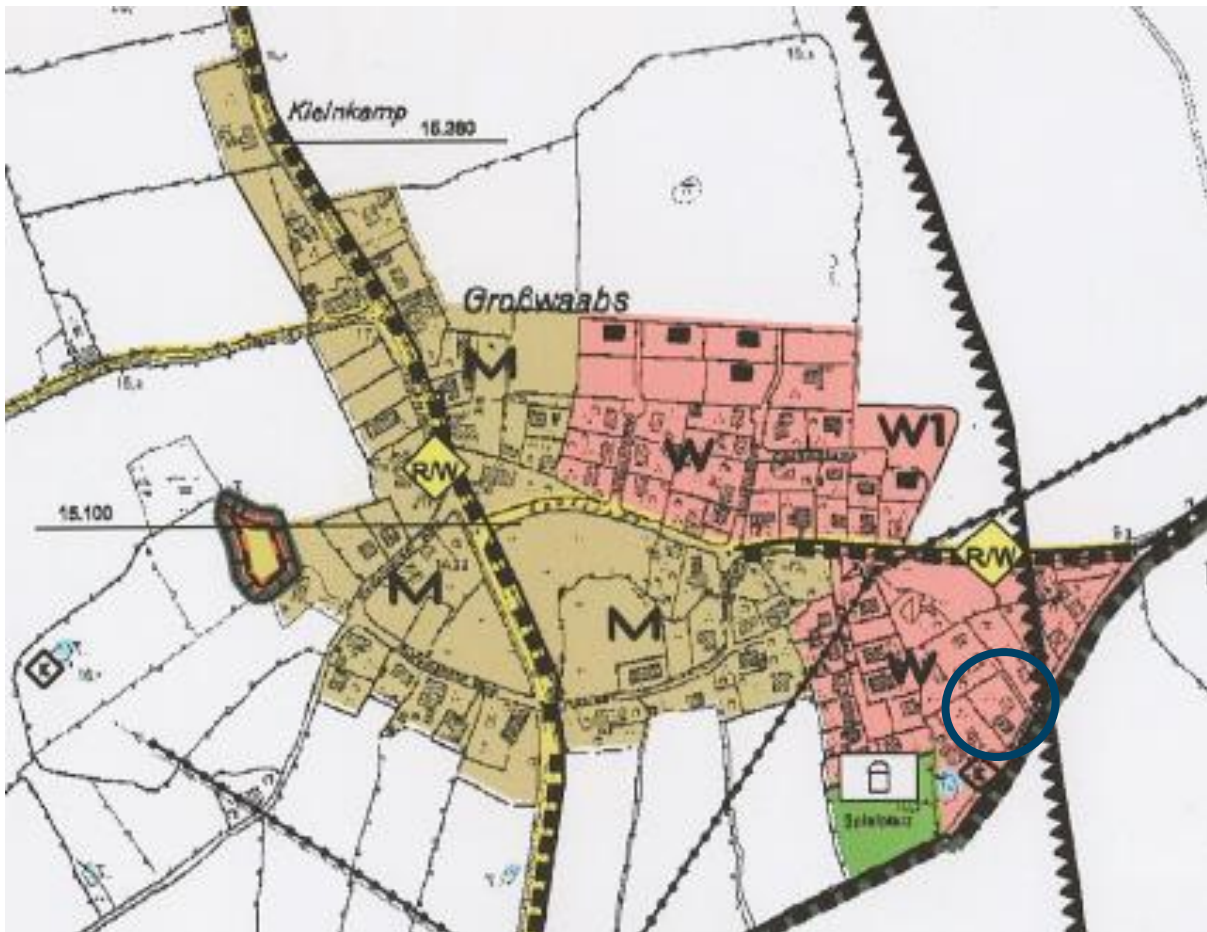


Abb. 03: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Waabs (Ursprungsplan von 2006)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waabs weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 vollständig als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB & § 1 (1) Nr. 1 BauNVO aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

5.4 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Die Standortwahl geht aus dem 2020 erarbeiteten und beschlossenen Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept (IEGA) hervor. Darin werden Entwicklungspotenziale innerhalb der Siedlungsflächen, sowie Flächen zur Abrundung der verschiedenen Ortsteile aufgezeigt. Am 13.06.2022 wurden erstmalig vier Baukonzepte im Bauausschuss der Gemeinde Waabs vorgestellt. Ein fünftes Baukonzept wurde am 12.09.2022 im Bauausschuss der Gemeinde Waabs vorgestellt. Diese sieht insgesamt 11 Wohneinheiten, verteilt auf ein Reihenhäuser mit drei Wohneinheiten und zwei Mehrfamilienhäusern mit je vier Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße ausgehend von der Straße Waabsbrook. Die Planstraße endet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12 m. Es ist geplant, dass insgesamt 20 PKW-Stellplätze im Plangebiet hergestellt werden sollen.



Abb. 04: Bauungskonzept Variante 05 der geplanten Bebauung, B2K (2022)

7. Inhalte der Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, Wohnraum in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Schank und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Begründung:

Das primäre Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum. Die mögliche Ansiedlung der anderen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen soll einer Feinsteuierung durch die Gemeinde unterliegen, weshalb diese nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. All diese Nutzungen können in kleinen Wohngebieten problematisch oder zum Teil nicht mehr zeitgemäß sein.

In den letzten Jahrzehnten zeichnete sich ab, dass in Wohngebieten heutzutage keine Schank- und Speisewirtschaften mehr errichtet werden. Auch Lebensmittelgeschäfte werden heutzutage aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für die Stellplatzanlage nicht mehr in Wohngebieten bzw. an untergeordneten Wohnstraßen angesiedelt.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs durch Kunden oder Zulieferer, bzw. Betriebsverkehr in Wohngebieten problematisch sein. Die Gemeinde möchte über die Zulässigkeit solcher Betriebe daher als Einzelfallentscheidungen urteilen, weshalb diese ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Gewerbebetriebe müssen zudem im Zuge der Bauantragstellung auch immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

Durch die Festsetzung, dass die oben genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, obliegt es der einvernehmlichen Entscheidung der Gemeinde und der unteren Bauaufsicht, ob diese in dem geplanten Wohngebiet entstehen dürfen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Explizit werden zudem Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Begründung:

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können, werden aufgrund ihres hohen Platzbedarfes Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. An diesem Standort Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zuzulassen, entspricht nicht der Intention der Gemeinde, da diese Planung darauf abzielt, Wohnbebauung für den örtlichen Bedarf zu schaffen.

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Maximale Grundfläche (GRmax)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximale Grundflächen (GRmax) für die verschiedenen Baufelder festgesetzt. Auf der Baufläche (BFL) 01 ist eine GRmax von 280 m² zulässig. Auf der Baufläche (BFL) 02 ist eine GRmax von 520 m² zulässig.

Begründung:

Die festgesetzten maximalen Grundflächen sind auf die Fläche innerhalb der Baugrenzen und die geplante Gebäudeart abgestimmt.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2+3 & §20 BauNVO)

In den Bauflächen (BFL) 01 sowie (BFL) 02 sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

Die Bestandsbebauung besteht vorwiegend aus typischen eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Dachgeschoss. Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (THmax) und einer maximalen Dachneigung (DNmax) wird sichergestellt, dass die Neubauten sich in die Umgebung einfügen. Um dennoch auf gleicher Grundfläche mehr Wohnfläche zu ermöglichen, werden zwei Vollgeschosse zugelassen, damit das Obergeschoss nicht an den Schwellenwert gem. § 2 Abs. 7 LBO-SH von $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses gebunden ist.

7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §18 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die GHmax dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Antennen, Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen o.ä.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Außenwand bezeichnet. Die maximale Traufhöhe ist an allen Gebäudeseiten, an denen keine Giebel (bei Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Erkern und Frontispiz) entstehen, einzuhalten.

Begründung:

Für das Reihenhaus (BLF 01) wird eine Gebäudehöhe von ca. 10,50 m festgesetzt.

Für das Reihenhaus (BLF 01) wird eine Traufhöhe von ca. 6,50 m festgesetzt.

Für das Mehrfamilienhaus (BLF 02) wird eine Gebäudehöhe von ca. 10,00 m festgesetzt.

Für das Mehrfamilienhaus (BLF 02) wird eine Traufhöhe von ca. 4,00 m festgesetzt.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes in dem Wohngebiet bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung im allgemeinen Wohngebiet (WA) in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

7.3.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)

In der Baufläche (BFL) 01 ist eine Bebauung ausschließlich in offener Bauweise als Hausgruppe zulässig. In der Baufläche (BFL) 02 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Begründung:

Es besteht in der Gemeinde Waabs der Bedarf nach Wohnraum. Aus diesem Grund sollen ein Reihenhause sowie zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Baugrenzen setzen den überbaubaren Teil eines Baugrundstückes fest. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bebauungen oder Grundstücken gewährleistet.

Bei der Baufläche (BFL) 02 dürfen an der westlichen Baugrenze ebenerdige Terrassen inklusive ihrer Dächer die Baugrenze um 4,00 m Tiefe überschreiten. Die Länge der Überschreitung durch Terrassen darf maximal 7,50 m je Bauteil betragen.

Bei der Baufläche (BFL) 02 dürfen an der westlichen Baugrenze Balkone und Loggien inklusive ihrer Dächer die Baugrenze um 2,00 m Tiefe überschreiten. Die Länge der Überschreitung durch Balkone und Loggien darf maximal 4,00 m je Bauteil betragen.

Begründung:

Durch die Terrassen und Balkone werden attraktive Außenbereiche für die Bewohner geschaffen. Durch die Überschreitung der Baugrenzen wird sich die Raumwirkung der Gebäude nur geringfügig verändern. Angemessene Sozialabstände werden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch zu den benachbarten Wohnnutzungen gewahrt.

7.3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In der Baufläche (BFL) 01 sind maximal drei (3) Wohnungen je Hausgruppe zulässig.

In der Baufläche (BFL) 02 sind maximal vier (4) Wohnungen je Gebäude zulässig.

Begründung:

Die Anzahl der Wohnungen wird reglementiert. Mit der Festsetzung soll die Belegung der Häuser gesteuert werden.

7.4 Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfläche der Zufahrt zur Straße Waabsbrook ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

Begründung:

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit beim Einfahren auf die Straße Waabsbrook ist sicherzustellen, dass die Straße einsehbar ist.

7.5 Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

7.5.1 Fassaden

Als Fassadenmaterial sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind in derselben Fassadenmaterialien wie am Hauptgebäude und Holz zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Streichbare Putzflächen sind in roten, braunen, grauen, gelben und weißen Farbtönen zulässig. Streichbare Holzflächen sind in roten, braunen, grauen, gelben und weißen Farbtönen zulässig oder haben den naturbelassenen Farbton zu erhalten.

Ein Einrücken der Außenwände im Obergeschoss, in Relation zu den Außenwänden im Erdgeschoss, ist unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient dazu, das Einfügen in die Bestehende Bebauung zu gewährleisten. Der Bau von Staffelgeschossen soll zum Erhalt des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

7.5.2 Dachneigungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Baufläche (BFL) 01 und Baufläche (BFL) 02 Dachneigungen bis maximal 45° für die Hauptdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Begründung:

Die Bestandsbebauung im Umfeld des Geltungsbereich weist überwiegend Satteldächer, aber auch Walmdächer auf. Um sicherzustellen, dass sich die neue Bebauung in das Umfeld einfügt, werden Sattel- und Walmdächer, sowie Abwandlungen derer festgesetzt.

7.5.3 Dacheindeckungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Dacheindeckungen sind nur nichtglänzende Pfannen- und Ziegeldächer sowie Glasdächer zulässig. Hochglänzende Dachpfannen sind nicht zulässig. Als Dachfarben werden nur Rottöne und Anthrazit zugelassen. Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig. Für Garagen und Carports sind Dacheindeckungen nur in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude zulässig. Dächer mit Neigungen von 0° bis 5° sind von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

Begründung:

Die Festsetzung dient dazu, das Einfügen in die bestehende Bebauung zu gewährleisten. Gründächer werden zugelassen, um einen naturnahen Umgang mit Regenwasser zu ermöglichen.

7.5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Anlagen, die über die Dachkante oder den Dachfirst hinausragen, sind unzulässig.

Begründung:

Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO₂-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für den Klimawandel ist. Nicht überkragende Anlagen auf Dächern fügen sich optisch besser in das Ortsbild ein.

7.5.5 Gestaltung der Gärten

Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind unbepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

Begründung:

Gemäß § 8 Abs. 1 LBO-SH sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

7.5.6 Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von Oberirdischen Lagerbehältern ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung:

Um das strukturierte Bild innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht zu stören, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern jeglicher Art auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Da Lagerbehälter in der erforderlichen Größe keine ansprechende Fernwirkung besitzen, würde das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

7.6 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 und 11 BauGB i.V.m, BauNVO)

7.6.1 Erschließung, fließender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über eine Planstraße, welche an die Straße Waabsbrook anschließt. Die Planstraße mündet in eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12,00 m.

7.6.2 Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 4 i.V.m § 19 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Zufahrten, Fußwege, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die folgenden baulichen Anlagen: Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Zufahrten, Fußwege, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH mit einer Grundfläche von insgesamt 560 m² errichtet werden.

Begründung:

Für die Wohnhäuser sind Stellplätze in ausreichender Anzahl erforderlich, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht zu erhöhen. Auf dem Grundstück sollen bis zu elf (11) Wohneinheiten entstehen. Geplant sind ca. 20 Stellplätze. Somit ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 1,8 Stellplätzen pro Wohneinheit.

Dazu kommen die notwendigen fußläufigen Erschließungswege sowie der notwendige Müllsammelplatz. Um diese Flächen auf dem Grundstück unterzubekommen, wurde eine maximal zulässige Grundfläche für die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

8. Landschaftspflege und Artenschutz

8.1 Landschaftspflege

Durch das beauftragte Büro Forstdienstleistung Jakob Luckhardt wurde eine Baufeldbegehung sowie Abschätzung und Bewertung der naturschutzfachlichen Belange durchgeführt.

Zitat Beurteilung der Landschaftspflege und des Artenschutzes (siehe Anhang):

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteiles Großwaabs. Es wird von bebauten Grundstücken umgeben. Die umliegende Bebauung weist unterschiedlich große Gartenflächen auf. Diese werden durch Rasenflächen, Gebüsche und Bäume geprägt. Die Straße Waabsbrook verläuft südöstlich des Plangebietes und eine Erschließung der Fläche muss erfolgen.

Aktuell liegen zwei Baukonzepte (Varianten Nr. 05 und Nr. 06) vor. Eine Bebauung der Flächen ist grundsätzlich im Rahmen der Festsetzungen möglich. Durch die Überplanung sind eine Grünfläche, Einzelbäume und ein Haufen von Gehölzschnitt betroffen. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden. Im Nordosten und im Südwesten der Fläche befinden sich teilweise knickähnliche Strukturen.

In beiden Baukonzepten wird die zentral stehende Baumgruppe mit unterschiedlich starken Weiden und einer Mirabelle (15-50 cm Stammdurchmesser), eine Kastanie mit 40 cm Stammdurchmesser und der Gehölzschnitthaufen überplant. In der Variante 06 kann die Kastanie ggf. erhalten werden durch eine entsprechende Parkraumplanung.

8.2 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Zitat Beurteilung der Landschaftspflege und des Artenschutzes (siehe Anhang):

In den Gebüsch und in den Kronen der Bäume können Brutvögel vorkommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebüsch und die Bäume nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres gefällt werden dürfen.

Der Haufen mit Gehölzschnitt sollte im Herbst oder Frühjahr (außerhalb der Winterschlaf- und Brutzeit) ordnungsgemäß entsorgt werden. Eine Verbrennung des Gehölzschnitthaufens ist gemäß der Landesverordnung Schleswig-Holstein seit 2021 innerhalb zusammenhängender bebauter Ortsteile nicht mehr gestattet.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Mittelschwansen. Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß der anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.

Löschwasserversorgung

Für die Sicherstellung des Brandschutzes in der Gemeinde Waabs ist die Freiwillige Feuerwehr Waabs zuständig. Ob der geforderte Löschwasserbedarf innerhalb der geforderten Dauer aus dem bestehenden Leitungsnetz entnommen werden kann, ist durch einen Hydrantentest vor Ort zu prüfen. Bei Bedarf und in Rücksprache mit der Feuerwehr können zusätzliche Hydranten aufgestellt und an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Schleswig Abwasser GmbH.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Für die Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleitungen ist die Deutsche Telekom im Rahmen der Grundversorgung (§§ 78ff TKG) zuständig.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Versorgung mit Gas erfolgt, wenn gewünscht, durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die AWR Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH durchgeführt. Die Mülltonnen sind an den entsprechenden Abfahrttagen an dem Müllsammelplatz an der Straße Waabsbrook aufzustellen.

10. Altlasten

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

11. Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier nicht mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

12. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Waabs zu nicht den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet unwahrscheinlich. Eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel ist deshalb nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

14. Auswirkung der Planung

Die Schaffung eines Wohngebietes führt für die angrenzenden Wohngebiete zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen.

15. Anhang

1. IEGA der Gemeinde Waabs, B2K Architekten und Stadtplaner (2019)
2. Beurteilung der Landschaftspflege und des Artenschutzes - Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Waabs, Forstdienstleistung Jakob Luckhardt (2022)
3. Kurzerläuterung zum Regenwasserbeseitigungskonzept und zum A-RW1 Nachweis - Erschließung B-Plan 38 in der Gemeinde Waabs, Ingenieurberatung Hauck GmbH (2023)

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Waabs, den

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 21.08.2023

B2K

dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner