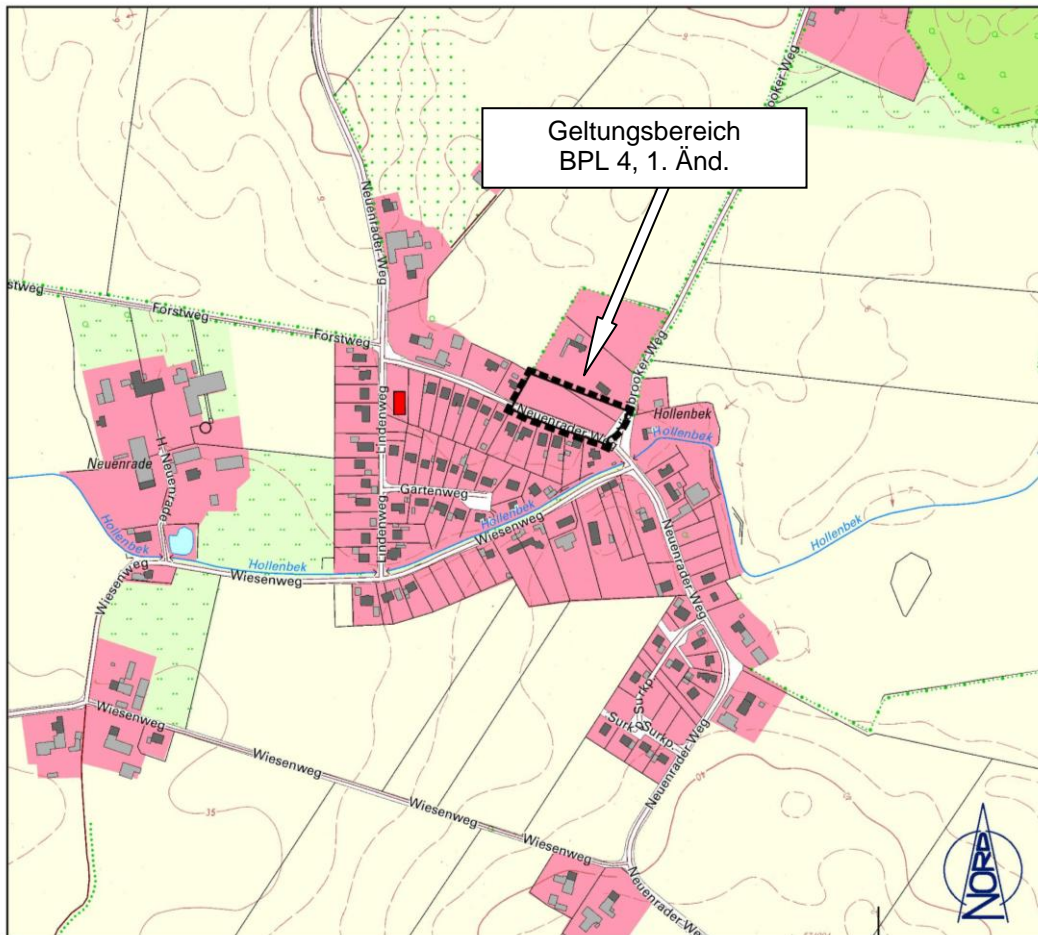


4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das Gebiet nördlich 'Neuenrader Weg', westlich 'Viehbrooker Weg',
östlich 'Neuenrader Weg 23' sowie südlich der
Grundstücke 'Viehbrooker Weg 1 und 3'

Begründung



GEMEINDE RENDSWÜHREN
Kreis Plön

Stand: Entwurf, 13. Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Angaben zum Bestand	6
2. Anlass und Ziele der Planung	6
2.1 Anlass der Planung	6
2.2 Ziele der Planung	7
3. Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	11
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	16
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	16
3.5 Hinweise.....	17
4. Kosten	18

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVObI. Sch.-H. S. 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rendswühren handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	13.10.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.10.2020
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Rendwühren hat keine zentralörtliche Funktion und liegt im ländlichen Raum. Sie ist dem Nahbereich der Gemeinde Wankendorf zugeordnet, die nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als ländlicher Zentralort eingestuft ist.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04. Oktober 2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13. Juli 2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Fortschreibung 2000.

Ziffer 1.4 LEP führt aus: "Fast 80 % der Gesamtfläche Schleswig-Holsteins sind ländliche Räume. [...] Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

Für die wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass der Gemeinde Rendwühren gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist. Daher gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Am 27. November 2018 wurde der Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Als Sofortmaßnahme, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, wurde mit Offenlegung des Planentwurfes der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aktualisiert. In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, wie die Gemeinde Rendwühren, können, bezogen auf ihren höheren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017, erneut 10 % zusätzliche Wohnungen errichtet werden. Das Kontingent des Wohnbauentwicklungsrahmens wurde damit wieder auf Null gesetzt.

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Stand: Fortschreibung 2000, innerhalb eines bis nach Neuenrade reichenden Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Weiter westlich und nordwestlich, nur wenige hundert Meter außerhalb des Plangebietes, schließt ein bis zur Ostsee reichendes Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung an.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zurzeit wirksamen Fassung als 'Dorfgebiet' (MD) dar. Der Bebauungsplan Nr. 1 in seiner Ursprungsfassung übernimmt diese Baugebietsausweisung für den gesamten Geltungsbereich. Da im Bereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine landwirtschaftlichen Betriebe anzutreffen sind, ist eine Festsetzung als MD nunmehr allerdings rechtlich nicht möglich. Um dem Entwicklungsgebot

des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nicht zu widersprechen, wird vorliegend auf die Festsetzung eines Baugebietes verzichtet.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

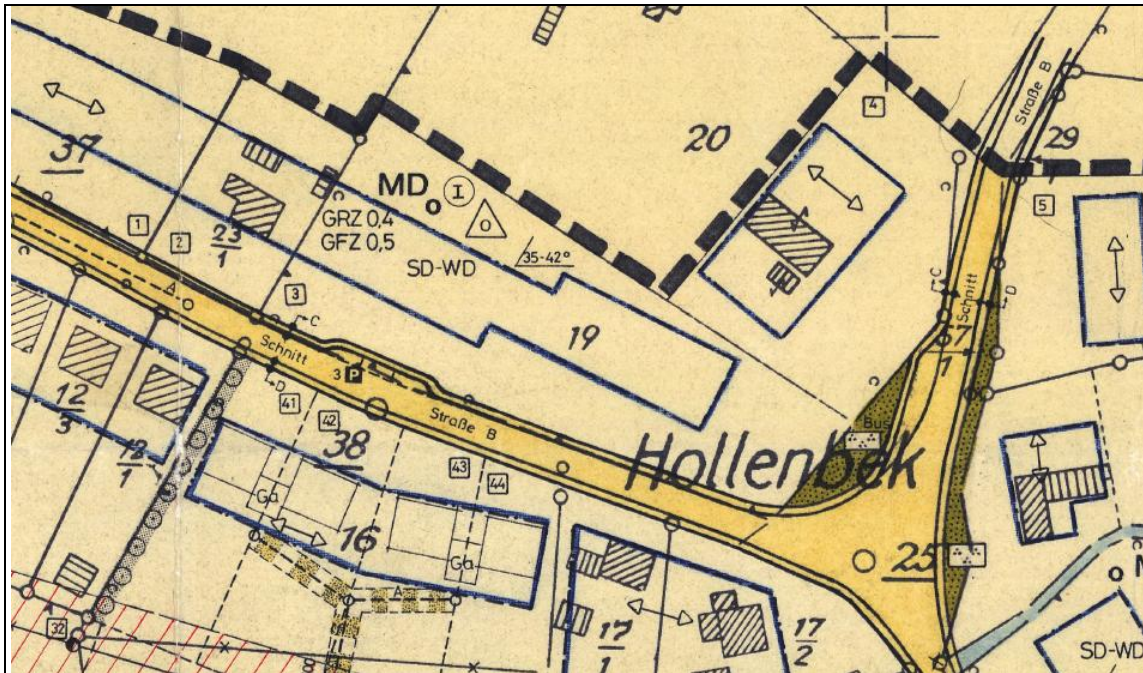
Das Plangebiet liegt im Westen des Gemeindegebietes der Gemeinde Rendswühren im Ortsteil Neuenrade-Hollenbek und weist eine Größe von 0,5 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet nördlich 'Neuenrader Weg', westlich 'Viehbrooker Weg', östlich 'Neuenrader Weg 23' sowie südlich der Grundstücke 'Viehbrooker Weg 1 und 3'.

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 1, der im Jahr 1977 Rechtskraft erlangte. Die vorangegangenen Änderungen tangieren das Plangebiet nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 1 trifft für das Plangebiet folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: 'Dorfgebiet' (MD);
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4;
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5;
- ausschließlich offene Bauweise zulässig;
- ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig;
- ein Vollgeschoss (I) zwingend als Höchstmaß;
- ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 42 Grad zulässig;
- ausschließlich traufständige Gebäude zulässig.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1



1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird gegenwärtig von einer Grünlandfläche eingenommen. Im Westen befindet sich ein Knick. Im Osten stocken mehrere Bäume. Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung, die sich vor allem aus lockeren Einfamilienhausstrukturen mit zugehörigen Hausgärten zusammensetzt. Darüber hinaus ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nahezu unbewegt. Die mittlere Höhe beträgt ca. 37,5 m über NHN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten mit einem Bebauungsplan überplant. Dennoch hat keine Entwicklung stattgefunden. Durch eine Anpassung des Bebauungsplanes an moderne Bauwünsche und einer damit einhergehenden Vergrößerung des Baufensters in Richtung Osten soll eine Innenbereichsfläche für die wohnbauliche Entwicklung aktiviert und der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum in der Gemeinde für den örtlichen Bedarf begegnet werden. Insgesamt werden durch die Anpassung des Bebauungsplanes voraussichtlich fünf Baugrundstücke bereitgestellt.

2.2 Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rendswühren trat im Jahr 1977 in Kraft. Die vorliegende Planänderung dient der Anpassung der über 40 Jahre alten Festsetzungen an heutige Bauwünsche. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Aktivierung einer Innenbereichsfläche zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für den örtlichen Bedarf.

Die städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an moderne Bauwünsche und langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Aktivierung einer Innenbereichsfläche als Maßnahme der Nachverdichtung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird aus praktischen Erwägungen, insbesondere dem Grund der leichteren Handhabbarkeit, die erste Variante angewendet, damit nicht die Ursprungssatzung und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen. Insofern sind einige Festsetzungen aus der Ursprungsfassung, soweit sie nicht der Anpassung bedurften, übernommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Es wird keine **Art der baulichen Nutzung** festgesetzt. Die Gemeinde Rendswühren ist geprägt von einer Mischung landwirtschaftlicher Nutzungen und dörflichem Wohnen. Da innerhalb des räumlich begrenzten Plangebietes selbst keine landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen anzutreffen oder vorgesehen sind, scheidet die Festsetzung eines 'Dorfgebietes' (MD) aus

rechtlichen Gründen aus. Darüber hinaus wäre es angesichts der Durchmischung der Nutzungen bei weiträumigerer Betrachtungsweise unangemessen, einen Gebietstypus nach den §§ 2 bis 6 BauNVO und die Art der zulässigen baulichen Nutzung festzusetzen. Insofern handelt es sich vorliegend um einen **einfachen Bebauungsplan** i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB, in dem Vorhaben zum einen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen dürfen und zum anderen sich ihre Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird, wie im Ursprungsplan, eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 festgesetzt. Anders als beim Ursprungsplan gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Bei Anwendung der alten Baunutzungsverordnungen bis zur Fassung aus dem Jahr 1990, wie auch bei der Ursprungssatzung, werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) zum Zwecke der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, die noch Gegenstand der Vorgängerfassungen dieses Bauleitplans war, ist nicht erforderlich. Seit der Novelle der BauNVO im Jahr 1990 sind für die Berechnung der GFZ nur noch Vollgeschosse maßgeblich. Da die vorliegende Planung nur ein Vollgeschoss zulässt, entspricht somit die GFZ gleichzeitig der GRZ und ist damit entbehrlich.

Im Plangebiet ist für **Terrassen** und **Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandsflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandsflächen mehr. Sie wären damit ohne Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten

Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Durch an der Himmelsrichtung ausgerichtete **Baugrenzen** wird dafür gesorgt, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksbezogene, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind. Im Gegensatz zur Ursprungssatzung wird das Baufenster nach Osten erweitert und Versprünge der Baugrenzen gradegezogen. So wird gegenüber der Ursprungssatzung der Bau eines weiteren Gebäudes ermöglicht.

Bedingt durch die geringen Grundstücksbreiten und um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegen zu wirken sind im Plangebiet ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** zulässig. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung, wie sie noch Gegenstand der Ursprungssatzung war, wird verzichtet.

Im gesamten Plangebiet gilt ein **Vollgeschoss (I)** als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 8,50 m. Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die erschließende Verkehrsfläche 'Neuenrader Weg' im Bereich der Grundstückszufahrt. Aufragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen, da von diesen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Um einen für das Plangebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von **Wohnungen** zu verhindern, wird deren **Anzahl** begrenzt. So sind im Plangebiet maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Um einer unerwünschten Verdichtung entgegen zu wirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgesetzt. Diese beträgt 600 m² und korrespondiert mit den ortsüblichen Grundstücksgrößen im Ortsteil.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als

Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des dörflichen Wohnens widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte **Leitungsrecht (L)** im Süden des Plangebietes ist festgesetzt zugunsten der Gemeinde Rendswühren zum Betrieb eines Schmutzwasserkanals und einer Trinkwasserleitung. Die mit dem Leitungsrecht (L) belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

Die **Dachneigung** muss mindestens 26 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten **Dachformen** und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die **Dacheindeckung** ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der Gemeinde Rendswühren aufgegriffen.

Innerhalb des Plangebietes sind **Nebenanlagen** sowie **Garagen** mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 30 m² in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (**Carports**) können auch in Holzbauweise erstellt werden. Wintergärten sind von dieser Vorgabe nicht betroffen, da sie der Hauptnutzung zuzurechnen sind.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für zusätzliche Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet keine Ausweisung.

Landschaftsplan (2003)

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 stellt das Plangebiet als Bauland dar.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Westgrenze ein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützter Knick. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren geschützten Biotope im Plangebiet.

Das Plangebiet wird gegenwärtig von einer Grünlandfläche eingenommen. Im Westen befindet sich ein stark bewachsener Knick. Im Osten stocken zwei Ahornbäume und eine Linde.

Da es sich bei Knicks um geschützte Biotope gem. § 21 LNatSchG handelt, sind hier die 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Dieser Mindestabstand ist durch den Knickschutzstreifen gewahrt. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Außerdem hat die Baugrenze einen ausreichenden Abstand zum Knickwallfuß von mindestens 5,00 m (3,00 m Schutzstreifen, mindestens 2,00 weitere Meter Abstand zur Baugrenze). Die Höhe baulicher Anlagen ist in den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz nicht genau definiert. Es geht aus dem Erlass nicht hervor, ob damit die Firsthöhe oder die Traufhöhe

gemeint ist. Die Gemeinde geht davon aus, dass, wie bei den Abstandsregelungen in der Landesbauordnung, die Wandhöhe maßgeblich ist. Vorliegend ist für das Plangebiet 1 Vollgeschoss als Höchstmaß und eine Firsthöhe von 8,50 m mit einer Minstdachneigung von 26 Grad festgesetzt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Wandhöhe der künftigen Anlagen ein Abstand von 1 H eingehalten wird. Der Knick kann gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 daher als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich für eine Beeinträchtigung wird demnach nicht erforderlich. Im Gegensatz zur rechtskräftigen Ursprungssatzung wird der Knick nunmehr planerisch geschützt.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Grünlandfläche führen. Das Plangebiet ist aber bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 überplant, in Zuge dessen Flächenversiegelungen bereits vorbereitet wurden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber der Ursprungssatzung keine weiteren Flächenversiegelungen vorbereitet.

Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Im Plangebiet sind drei Bäume als 'zu erhalten' im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei handelt es sich um zwei Ahornbäume mit einem Stammdurchmesser von jeweils 80 cm und eine Linde mit einem Stammdurchmesser von 90 cm. Die Bäume sind aufgrund ihres Stammdurchmessers ortsbildprägend und geschützt. Im Bereich der Bäume ist im Osten des Plangebietes eine 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt. Um die drei Einzelbäume zu schützen, ist festgesetzt, dass die Kronentraufbereiche der im Plangebiet befindlichen Einzelbäume zzgl. 1,50 m nicht versiegelt werden dürfen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss in den Kronentraufbereichen sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen, Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet

Lehmböden an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich des Grundwasser-Flurabstandes liegt lediglich eine Kleinbohrung bis in eine Tiefe von 6,00 m der Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG vom 05. Oktober 2020 vor. Danach wurde der freie Grundwasserspiegel in einer Tiefe von 5,00 m unter Geländeoberkante angetroffen. Ferner deutet im Gelände nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind somit nicht zu erwarten. In der Kleibohrung wurde in einer Tiefe zwischen 1,50 m und 3,00 m Mittelsand angetroffen. Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass diese Mittelsande als ausreichend gute versickerungsfähige Schicht mit ausreichend hohem Grundwasserflurabstand eingeschätzt werden können. Auch wenn nur eine Kleinbohrung für voraussichtlich 5 Bauplätze nicht als hinreichend verbindlich angesehen werden kann, soll das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser dezentral bewirtschaftet werden. Aus diesem Grund werden die Flächenversiegelungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Im Ergebnis führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'. Eine Bebauung wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich vorbereitet.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer Grünlandfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Da es sich lediglich um die Änderung eines Bebauungsplanes handelt und das Plangebiet bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 überplant ist, ist keine zusätzliche Eingrünung erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die randlichen Gehölzstrukturen und die in der Umgebung stockenden Bäume und Knicks bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Es ist vorgesehen, sämtliche Gehölze zu erhalten.

Sollte es dennoch erforderlich werden, einzelne Gehölze zu beseitigen, ist zu beachten, dass dies aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeit in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig ist. Eine Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit wäre nur dann möglich, wenn durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass sich in den Gehölzen keine Brutvögel befinden.

Wenn der genannte Zeitraum für Gehölzbeseitigungen eingehalten wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten.

Die Grünlandfläche dient verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Grünlandflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) darstellen. Die Eignung einer Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die vorhandenen Gehölze im Westen sowie die Wohngebäude im Süden, Osten und Norden des Plangebietes die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige, offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die Feldlerche einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Grünlandfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Grünlandfläche ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist.

Zum Schutz der Insekten und Vögel sind Festsetzungen zu Schottergärten getroffen worden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 5 % der Baugrundstücke zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich aber negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grün- und Gartenflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Plangebiet ausgehen. Das Plangebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 überplant. Die kleinteiligen Änderungen dieser 4. Änderung werden zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neue Bebauung wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen. Die zusätzliche Bebauung wurde bereits im Zuge der Aufstellung der Ursprungssatzung berücksichtigt.

Das Plangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

Ermittlung des Eingriffs

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Jahr 1977 wurden bereits eine bauliche Entwicklung des Plangebietes und ein Eingriff mit entsprechenden Flächenversiegelungen planungsrechtlich vorbereitet.

Es wird, wie im Ursprungsplan, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Anders als beim Ursprungsplan gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Bei Anwendung der alten Baunutzungsverordnungen bis zur Fassung aus dem Jahr 1990, wie auch bei der Ursprungssatzung, werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese

für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Es wird im Zuge der Planung zwar das Baufenster geringfügig erweitert, dennoch wird durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 die zulässige Versiegelung gegenüber der Ursprungssatzung stärker begrenzt, so dass keine weiteren Flächenversiegelungen vorbereitet werden. Im Gegenteil, durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktion in den nicht überbauten Flächen weitestgehend erhalten bleibt.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Darüber hinaus werden keine neuen Flächenversiegelungen vorbereitet.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 überplant. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Regenwasser ist zu beachten, dass die 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' für das Plangebiet von nicht versickerungsfähigem Boden ausgeht. Die durchgeführte Kleinbohrung und mehrere Laborversuche der Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG haben ergeben, dass im Bereich der Kleinbohrung die Herstellung einer Versickerungsanlage (Rigolen- oder Schachtversickerung) nach Durchführung von Erdarbeiten grundsätzlich möglich ist. Oberflächennahe Versickerungsanlagen wie Flächen- oder Muldenversickerungen sind ohne weiterführende Baumaßnahmen (Erdarbeiten und Bodenaustausch) nicht möglich. Eine Versickerung mittels Rigole oder Schacht ist grundsätzlich mit den dazugehörigen Unterlagen der unteren Wasserbehörde des Kreises Plön anzuzeigen und nach Prüfung der Unterlagen kann die Möglichkeit einer Versickerung bewertet werden.

Im Ursprungsplan sind drei Parkplätze am 'Neuenrader Weg' vorgesehen gewesen. Diese wurden von der Gemeinde nicht umgesetzt und sind nicht mehr Gegenstand der hiesigen Planung.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

3.5 Hinweise

Bodendenkmale

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. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön zu stellen.

Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

4. Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 03. August 2020 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rendswühren hat diese Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Rendswühren, den

**Dr. Thomas Bahr
(Bürgermeister)**