

B e b a u u n g s p l a n e s N r . 7

‘Neubebauung der innerörtlichen Koppel zwischen der Hauptstraße, der Dorfstraße, dem Sandkamp und dem Martenskamp’

der Gemeinde Timmaspe

B e g r ü n d u n g

I n h a l t s v e r z e i c h n i s		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke des B-Plans	3
1.2.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.3.	Flächennutzungsplan	4
2.	Planbereich und städtebauliches Konzept	5
2.1.	Planbereich	5
2.2.	städtebauliches Konzept	6
3.	Bestandsaufnahme	7
3.1.	Siedlungscharakteristika	7
3.2.	(Natur)räumliche Situation und Artenschutz	7
3.3.	Bodenbeschaffenheit	7
3.4.	Altlasten	7
3.5.	Schulsituation	8
3.6.	Schall	8
3.7.	Verkehr	8
3.8.	Klima	8
3.9.	zusammenfassende Bewertung	9

I n h a l t s v e r z e i c h n i s		Seite
4.	Begründung der Festsetzungen	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.	Gestaltung der Gebäude	10
4.4.	Öffentliche Verkehrsflächen	10
4.5.	Leistungsrechte	10
4.6.	Flächenverhältnisse	10
4.7.	zu erhaltende Bäume und Sträucher	11
4.8.	Bodenbewegungen	11
4.9.	Bodendenkmale	11
5.	Erschließung	12
5.1.	Verkehrerschließung	12
5.2.	Ver- und Entsorgung	12
5.2.1.	Allgemeines	12
5.2.2.	Gas, Wasser und Elektrizität	12
5.2.3.	Schmutzwasserentsorgung	12
5.2.4.	Regenwasserentsorgung	12
5.3.	Abfallbeseitigung	13
6.	Hinweis	13

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des B-Planes

Ziel der Planung ist es, eine mitten in Timmaspe gelegene, bisher landwirtschaftlich als Grünfläche genutzte Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen.

Während die grundsätzliche Entscheidung der Gemeinde Timmaspe die Flurstücke 91/1, 91/2 und 92/2 wohnwirtschaftlich zu nutzen bereits vor einiger Zeit getroffen wurde, ging es in den letzten Gesprächen vor allem um die Anbindung der Fläche an das örtlich Straßennetz und die Frage welche weiteren Flächen hierzu benötigt werden und zu welchen Konditionen diese angekauft werden konnten.

Gleichzeitig wird durch den B-Plan 7 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB), wobei durch die vorgesehene Bebauung mit familienfreundlichen Häusern einer Überalterung der Bevölkerungsstruktur Rechnung getragen wird.

Das Grundstück liegt äußerst zentral in Timmaspe, sodass die vorhandene Infrastruktur wie Grundschule, Kindergarten, Seniorenheim, Tagespflegeeinrichtung, Restauration, Freibad, Sportanlagen etc.) aufgrund der geringen Größe der Gemeinde schnell erreichbar ist.

1.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

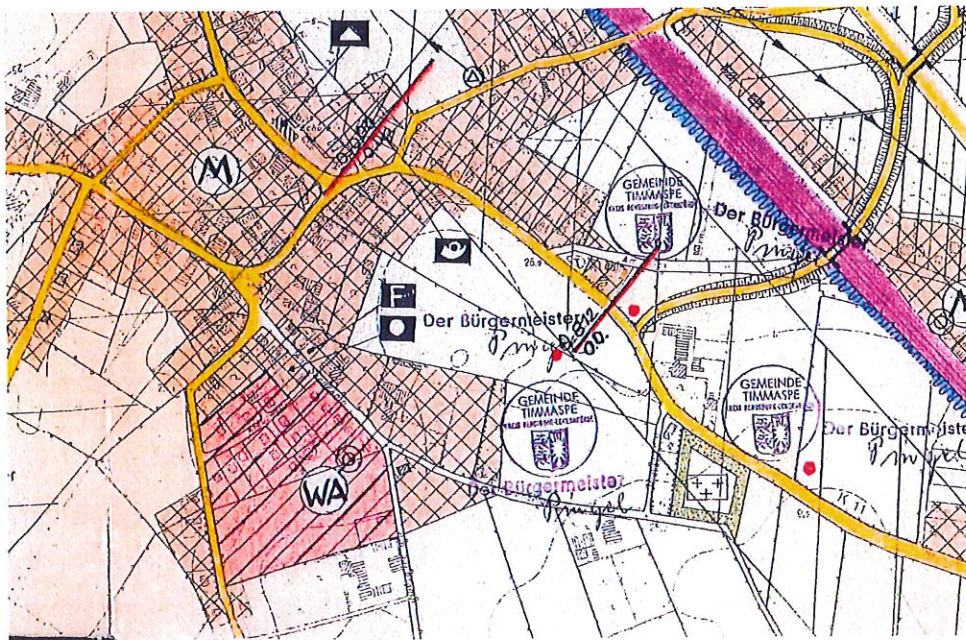
Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dabei können in allen Gemeinden im Land SH grundsätzlich neue Wohnungen gebaut werden. (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP 2010), wobei der Umfang der Flächenausweisungen maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich abhängt (Ziffer 2.5.2 Abs. 3 LEP 2010). Da die Gemeinde Timmaspe kein Siedlungsschwerpunkt ist und im ländlichen Raum liegt, dürfen hier maximal 10% Wohnungen bezogen auf den Stand 31.12.2009 - also 42 Einheiten - hinzugebaut werden (Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP 2010) wobei die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung hat (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010).

Die erforderlichen Bauflächen sollen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umganges mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinde räumlich zusammengefasst werden. Dieses Ziel ist gut erfüllt.

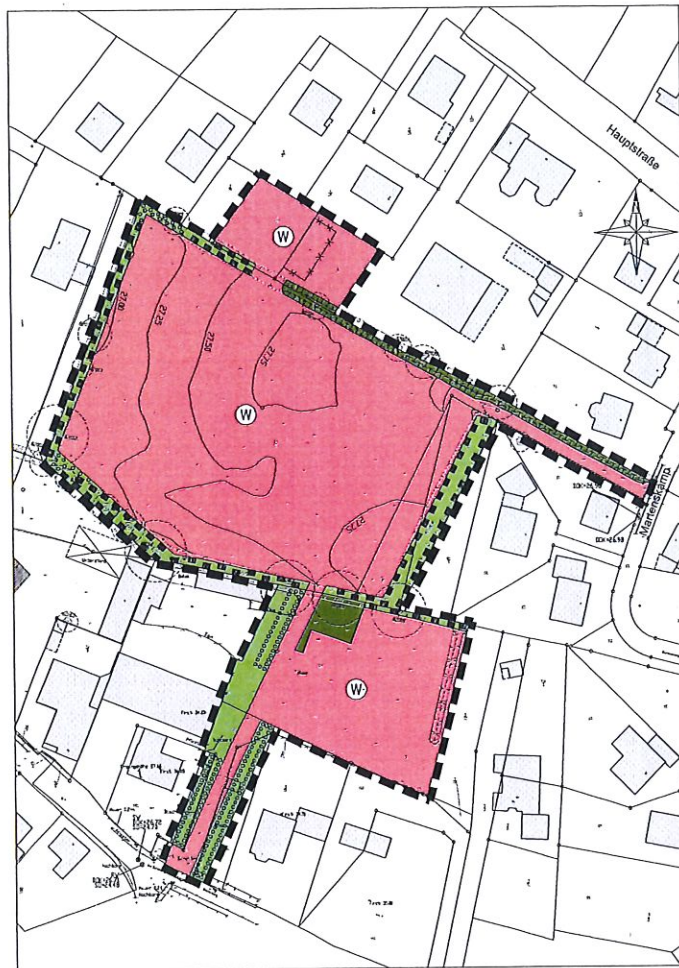
Der B-Plan 7 geht somit mit den Zielen der Landesentwicklungsplanung konform, indem er die Ziele der Raumordnung sowie der Landesplanung berücksichtigt und diese auf einer Teilfläche innerhalb des Timmasper Siedlungsgefüges konkretisiert.

1.3. Flächennutzungsplan

Den weitaus größten Teil des Plangebietes weist der derzeitige F-Plan einschließlich der aktuellsten Änderung als landwirtschaftliche Fläche aus. Nur der Bereich der südlichen Zufahrt ist als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Da es sich um eine innerörtliche Fläche < 2 ha handelt, die wieder einer Nutzung zugeführt wird und da die Fläche 11 bereits in der Potentialanalyse des Büros ak-stadt-art als eine der gut geeigneten Flächen für eine innerörtliche Nachverdichtung ausgewiesen wurde, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, der F-Plan wird im Zuge des Verfahrens berichtigt.



F-Plan alt (Ausschnitt)



F-Plan neu

2. Planbereich und städtebauliches Konzept

2.1. Planbereich

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 1/7, 1/18, 91/1, 91/2, 92/2, 196 und Teilflächen der Flurstücke 3/13, 194 und 195 der Flur 2 der Gemarkung Timmaspe oder bezogen auf die Örtlichkeit den inneren Bereich des Quartiers, das von der Hauptstraße, der Dorfstraße, dem Sandkamp und dem Martenscamp eingefasst wird. In der Potentialanalyse des Büros ak-stadt-art entspricht der Planbereich den Flächen 11 und 20. Die Fläche 20 wird durch die Erschließung der Fläche 11 quasi ‚automatisch‘ mit erschlossen und da es sich hier nur um drei Grundstücke handelt wird sie in den Planungsbereich einbezogen. Die in der Potentialanalyse angedachte Nutzung zur Erweiterung der benachbarten Altenwohnanlage ist auch weiterhin auf dem verbleibenden Teil des Flurstücks 194 möglich.

2.2. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und führt die ehemals bis auf die Randbereiche landwirtschaftlich genutzten Flächen einer Wohnbebauung zu. Die Anbindung an die vorhandene Bebauung und die bestehende Siedlungsstruktur bedeutet:

- Es findet keine Zersiedelung statt (Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden), sondern es wird eine innerstädtische, nur gering genutzte Fläche einer Nutzung zugeführt.
- Die notwendige Anbindung an die vorhandene Infrastruktur ist bereits gegeben und muss nicht mit öffentlichen Investitionen neu hergestellt werden.
- Das Plangebiet liegt an einer öffentlichen Straße; die innere Erschließung erfolgt sparsam, sodass nur geringe Kosten für den späteren Unterhalt der Straßen, Wege etc. für die Gemeinde bzw. die Anwohner anfallen.

Da der Bebauungsplan Nr. 7 weiterhin eine Gesamtfläche von 14.300 qm ausweist, sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Das städtebauliche Konzept sowie die gewünschte Alternative wurde dem Bauausschuss mehrfach vorgestellt. Die Änderungswünsche wurden eingearbeitet. Auf seiner Sitzung am 30. November 2015 hat der Ausschuss die jetzt vorliegende Planung einstimmig befürwortet und den Beschluss gefasst, diese Planung der Gemeindevertretung zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses und einer auf die wesentlich Träger öffentlicher Belange reduzierten frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB zu empfehlen. Die Bürger sollen auf einer kurzfristig einzuberufenden Einwohnerversammlung über den aktuellen Stand der Planung informiert werden. Ein Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung am 26.04.2016 gefasst.

Die Ziele des städtebaulichen Konzeptes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Mit der Bebauung wird eine bisher nur landwirtschaftliche Fläche erschlossen, sodass die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Timmaspe befriedigt werden kann.
- Zur Erschließung müssen nur innerhalb des Plangeltungsbereichs Straßen neu gebaut werden.
- Ebenso kann die Ver- und Entsorgung über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen ohne dass dieses weiter ausgebaut werden muss. Es ist nur die Verlegung neuer Leitung innerhalb des Plangeltungsbereichs erforderlich.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Siedlungscharakteristika

Im Süden grenzt das Plangebiet an allen Seiten an die bestehende Bebauung an und nimmt deren Kubatur und Höhe in etwa wieder auf. Gleiches gilt für die Art und Dichte der Nachbarbebauung.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach Informationen durch öffentliche Institutionen und nach einer Bestandskartierung aufgenommen. Diese Erhebungen dienen einerseits dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen, andererseits wird damit das Material für den gem. § 1 (6) BauGB erforderlichen Abwägungsvorgang zusammengestellt.

3.2. (Natur)räumliche Situation und Artenschutz

Das Hauptflurstück 91/2 wird ist nahezu vollständig von einem Knick umgeben. Die übrigen Flächen sind Grasland. Da dieser aber als zu erhalten und zu schützen festgesetzt ist, bestehen im gesamten Plangebiet keine Beeinträchtigungen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag befindet sich in der Anlage zur Begründung.

Der B-Plan 5 weist das ehemalige Flurstück 92 komplett als Grünfläche aus. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wurde es in der Folgezeit diagonal geteilt. Gemäß Aufmaß des Vermessungsbüros de Vries ist nur ein östlicher Streifen des ehemaligen Flurstücks 92 mit einem Knick bepflanzt. Dieser Knick wird mit der vorliegenden Planung gesichert.

Das Gelände ist nahezu waagrecht. Nur das Hauptflurstück fällt ganz leicht nach um ca. 0,75m nach Westen ab. In der Örtlichkeit wird diese Neigung nicht wahrgenommen. Die jetzige Geländeprofilierung dürfte aus der Zeit stammen, als die Fläche noch für den Anbau von Feldfrüchten genutzt wurde, d.h. durch die maschinelle Bearbeitung wurde es in die jetzige Form eingeebnet.

3.3. Bodenbeschaffenheit

Aus Gesprächen mit der Gemeinde ergab sich, dass wie im übrigen Gemeindegebiet auch hier von einer zumindest ausreichenden Tragfähigkeit des Bodens auszugehen ist.

3.4. Altlasten

Eine Nachfrage bei der Gemeinde ergab, dass der Gemeinde keine Altlasten bekannt sind.

Sollten dennoch im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf Altablagerungen oder Kontamination mit Schadstoffen hindeuten, so ist die Kreisverwaltung Rendsburg Eckernförde, Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde- unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

Es sind keine (Boden)abbaurechte, die grundbuchlich eingetragen sind, bekannt.

3.5. Schulsituation

Für die schulische Versorgung der Gemeinde steht eine Grundschule zur Verfügung, die auch eine Nachmittagsbetreuung bis 17:00 anbietet. Weiterführende Schulen befinden sich in Nortorf, Rendsburg und Neumünster und können mit dem Schulbus erreicht werden.

3.6. Schall

Der F-Plan weist zwar die umliegenden Flächen als Mischgebiete aus, im Laufe der Jahre haben diese sich aber faktisch zu Wohngebieten entwickelt, sodass von dort mit nennenswerten Schallemissionen nicht zu rechnen ist. Im Einzelnen handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb ohne Tierhaltung, die Verwaltung einer Dachdeckerei und eine Altenwohnanlage. Bei der übrigen umliegenden Bebauung handelt es sich vom Charakter her um eine allgemeine Wohnnutzung.

3.7. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt vom Martenskamp und vom Sandkamp aus. Nach den bisherigen Planungen ist vorgesehen, dass die verkehrliche Anbindung vom Martenskamp ausschließlich als Zufahrt genutzt wird. Nur für den Notfall z.B. bei Bränden soll diese Zufahrt auch als Ausfahrt dienen.

Besucherparkplätze sind auf einem kleinen Parkplatz und entlang der Erschließungsstraße vorgesehen, wobei die genaue Lage der straßenbegleitenden Parkplätze im

Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt wird – möglichst nachdem die einzelnen Bauherrn festgelegt haben, von welcher Stelle sie ihre Stellplätze auf ihrem Grundstück anfahren wollen.

3.8. Klima

Die klimatischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet sind zunächst durch das ozeanische Großklima Schleswig-Holsteins mit vorherrschenden Westwinden, relativ geringen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und hohen Niederschlägen mit Maximumwerten in den Sommermonaten geprägt.

3.9. Zusammenfassende Bewertung:

Die wesentlichen Strukturmerkmale können im Plangebiet aufgegriffen und fortgeführt werden. Die Anordnung der Wohnbaufläche an Flächen mit einer bestehenden Wohnnutzung entspricht vom Standort her den vorangegangenen, übergeordneten Planungen und infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen. Die Anbindung an das vorhandene Straßen-, Geh- / Radwegenetz ist hervorragend gewährleistet.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Zielsetzung und der sehr guten Anbindung ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend eine Wohnnutzung vorgesehen. Aus diesem Grund wird die Wohnbaufläche als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

„Allgemeine Wohngebiete“ dienen zwar überwiegend, aber nicht ausschließlich dem "Wohnen". Wegen der Lage innerhalb der Siedlungsstruktur werden diese Bauflächen gemäß § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 4 BauNVO so ausgewiesen, dass alle unter § 4 (2) Ziffer 2 und § 4 (3) genannten Nutzungen nicht zulässig sind, da sie nicht dem gewünschten Charakter des Plangebietes und der umliegenden Gebiete entsprechen. Grund dieser sehr differenzierten Festlegung ist der Umstand, dass in den „allgemeinen Wohngebieten“ alle die Nutzungen grundsätzlich zulässig sind, die in „reinen Wohngebieten“ nur ausnahmsweise zulässig wären.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen, wurde das Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass die Nutzungsdichte einen Kompromiss zwischen der bestehenden Nachbarbebauung und der sehr innenerörtlichen Lage darstellt.

Die Höhe der Gebäude sowie deren Kubatur orientiert sich ebenso wie die zulässigen Dachneigungen an der angrenzenden Bebauung.

4.3. Gestaltung der Gebäude

In den textlichen Festsetzungen wurden nur wenige Gestaltungsvorschriften erlassen. Dabei sind glasierte Dachdeckungsmaterialien nicht zugelassen, um zu verhindern dass bei Sonneneinstrahlung eine Blendwirkung eintritt.

4.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Das Verkehrsaufkommen des Plangebietes wird über den Martenskamp und den Sandkamp an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung dieses Plangebietes erfolgt durch eine neu anzulegende Straße, deren Verlauf so angelegt ist, dass sie nicht die Funktion eines ‚Schleichweges‘ übernimmt.

4.5. Leitungsrechte

Im Südosten des Planungsbereiches liegt eine Stromleitung, um umweltfreundlich erzeugte elektrische Energie einem Einspeisepunkt zuführt. Diese private Leitung ist – auch für Wartungszwecke - mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer gesichert.

Sonstige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in dem Gebiet nicht bekannt und auch nicht erforderlich.

4.6. Flächenverhältnisse

Wohnbaufläche	ca.	9.867 qm
private Grünfläche	ca.	1.764 qm
öffentliche Grünfläche	ca.	520 qm
öffentliche Erschließungsfläche	ca.	2.149 qm
<hr/>		
Gesamtplangebiet	ca.	14.300 qm

4.7. Zu erhaltende Bäume und Sträucher

Die Fläche ist derzeit abgesehen von den zu erhaltenen Knicks mit ihren Überhältern frei von Bäumen und größeren Sträuchern. Der nördlich der Verbindungsstraße zum Martenskamp gelegene Knick wird in enger Abstimmung mit der UNB entwidmet aber nahezu vollständig erhalten (nur im Einmündungsbereich zum Martenskamp wird er auf Gemeindegebiet etwas zurückgenommen darüber hinaus werden die Wurzelausläufer auf die Straßenverkehrsfläche im Bereich kurz vor der Einmündung in den Neubaubereich beseitigt) und auf dem Flurstück 4/16 der Flur 2 Blatt 210 im Verhältnis 1:1 neu aufgesetzt.

Der erst kürzlich angelegte Knick unmittelbar neben der GFL-Fläche wird an eine andere Stelle innerhalb des B-Plangebietes verlegt, um Beschädigungen zu vermeiden, wenn zu einem späteren Zeitpunkt Arbeiten an der Stromleitung durchgeführt werden müssen, weil dann eine Beschädigung aufgrund der Nähe zur Stromleitung unvermeidlich ist.

4.8. Bodenbewegungen

sind im Plangebiet aufgrund der sehr ebenmäßigen Geländestruktur allenfalls zur Angleichung von Terrassen etc. in minimalen Umfang erforderlich.

4.9. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet weder bekannt noch gibt es Hinweise darauf. Werden wider Erwarten Bodendenkmale gefunden, ist die Arbeiten umgehend einzustellen und die Landesdenkmalbehörde zu informieren.

5. Erschließung

5.1. Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt – wie bereits dargestellt – über den Martenskamp und den Sandkamp.

5.2. Ver- und Entsorgung

5.2.1. Allgemeines

Sofern bei der Verlegung der Leitungen nicht ausreichend tragfähige oder setzungsempfindliche Böden angetroffen werden, sind diese Bereiche durch Kiessand zu ersetzen. Wird Schichtenwasser angetroffen, sind geeignete Wasserhaltungsmaßnahmen zu treffen.

5.2.2. Gas, Wasser und Elektrizität

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster. Die Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum mit ausreichender Kapazität vorhanden.

5.2.3. Schmutzwasserentsorgung

Das zu erwartende Abwasser wird wie bisher gemäß dem natürlichen Gefälle den vorhandenen Schmutzwasserschächten im natürlichen Gefälle zugeführt. Eine Überlastung der Leitungen ist wegen der geringen Anzahl der Wohneinheiten nicht zu erwarten. Von dort wird es wie die übrigen Abwässer dem Klärwerk zugeführt. Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist die Gemeinde zuständig, die es komplett für ihr Gemeindegebiet wie bisher an die Stadtwerke Neumünster zur Entsorgung übergibt.

5.2.4. Regenwasserentsorgung

Das zu erwartende Regenwasser wird ebenfalls gemäß dem natürlichen Gefälle ebenfalls an die vorhandenen Regenwasserschächte angeschlossen. Von dort wird es über diverse Regenrückhalteeinrichtungen der Vorflut zugeführt. Verantwortlich für das System ist wie bisher die Gemeinde Timmaspe.

5.3. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet erfolgt wie im übrigen Gemeindegebiet durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde in Borgstedt (AWR).

Das Ing.-Büro Dauer hat den B-Plan hinsichtlich der Fahrradien von dreiachsigen Müllfahrzeugen überprüft. Die Prüfung führte zu keinen Beanstandungen. Zusätzlich wurde die Situation in einem gemeinsamen Ortstermin mit der AWR und dem Ing. Büro Dauer, Herrn Dauer, überprüft und für realistisch angesehen.

6. Hinweis

Diese Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Timmaspe, den

25.07.2016



Jens T.
stellv. Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmaspe hat am 20.07.2016 den Bebauungsplanes Nr. 7 mit der örtlichen Bauvorschrift gem. § 13a BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Timmaspe, den

25.07.2016



Jens T.
stellv. Bürgermeister