



ENTWURF DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Postfeld, Kreis Plön

Für das Gebiet südlich und westlich der Straße Wischhof, nördlich der Straße Rotenbeek auf dem Flurstück 8/22.

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 596746 0 - Fax: 0431 / 596746 99 - info@b2k.de

Stand: 08.04.2019

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB) – **Beschleunigtes Verfahren (B-Plan im Außenbereich nach § 13 b 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

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	5
5.2	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2018.....	6
5.3	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	7
5.4	Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten - IEGA.....	8
5.5	Flächennutzungsplan (1972).....	8
5.6	Landschaftsplan Postfeld (2001).....	9
6.	INHALTE DER PLANUNG.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.2.1	Höhe der baulichen Anlagen.....	10
6.2.2	Maximale Traufhöhe (THmax).....	10
6.2.3	Grundflächenzahl (GRZ).....	11
6.2.4	Zahl der Vollgeschosse.....	11
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.3.1	Bauweise.....	11
6.3.2	Baugrenzen.....	11
6.3.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	11
6.4	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	12
6.4.1	Dachformen.....	12
6.4.2	Dachneigung.....	12
6.4.3	Dacheindeckungen.....	12
6.4.4	Fassaden.....	12
6.4.5	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	13
6.4.6	Befestigte Flächen.....	13
6.4.7	Oberirdische Lagerbehälter.....	13
6.5	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr.....	13
6.5.1	Erschließung, fließender Verkehr.....	13
6.5.2	Überdachte Stellplätze und Garagen.....	14

6.5.3	Sichtdreiecke	15
7.	LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	15
8.	ERSCHLIEßUNG	16
9.	VER- UND ENTSORGUNG	16
10.	SCHALLIMMISSIONEN	16
11.	HINWEISE	17
12.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
13.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	18
14.	ANLAGEN	18

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Postfeld möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 8 eine ortsarrondierende Fläche als Fläche für Wohnbebauung nutzbar machen.

Die Fläche befindet sich am Siedlungsrand, ist aber durch Grünstrukturen bereits zur freien Landschaft abgegrenzt und wird derzeit als Reitplatz und Garten genutzt. Ziel der Planung ist es, auf der Fläche eine Wohnbebauung zu ermöglichen und so den Siedlungsrand bis zu den vorhandenen Grünstrukturen zu erweitern.

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde hat am 05.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2018 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

3. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine kleinräumige Entwicklung auf einer Außenbereichsfläche der Gemeinde Postfeld handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens des § 13b-Verfahrens, die Schaffung von Wohnnutzungen auf Flächen darstellt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Kriterien, die einem § 13b-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen;
- ✓ keine konträren Ziele der Raumordnung;
- ✓ die Grundfläche ist kleiner als 10.000 m².

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 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 Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Postfeld macht hiervon Gebrauch.

Die Gemeinde fasste am 05.12.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die hier vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Auslegung erfolgt im Zeitraum vom ____ bis ____.

Die hier vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom ____ bis ____.

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Postfeld liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet liegt ca. 19 km südöstlich der Landeshauptstadt Kiel und ca. 8 km südwestlich von Preetz. Die Gemeinde liegt am Postsee. Die Gemeinde Postfeld hat ca. 480 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt am westlichen Rand der Gemeinde Postfeld. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Straße Wischhof, im Osten durch die benachbarte Wohnbebauung. Im Süden und Westen ist das Gebiet durch Grünstrukturen eingefasst, die eine Abgrenzung zur westlich gelegenen freien Landschaft bilden.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches wird derzeit als Reitplatz und Garten der benachbarten Wohnbebauung genutzt und ist mit einem Nebengebäude versehen.

In das Plangebiet gibt es eine bestehende Zufahrt von der Straße Wischhof.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 2.180 m².

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Postfeld die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde grenzt an den Zentralbereich des Oberzentrums Kiel;
- Die Gemeinde grenzt an den Ordnungsraum Kiel;
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung;
- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

1.4 Ländliche Räume

Ziffer 1 Z *Fast 80 % der Gesamtfläche Schleswig-Holsteins sind ländliche Räume. Der LEP zählt dazu alle Städte und Gemeinden außerhalb der Ordnungsräume. ...*

Ziffer 3 G *... Die Handlungsstrategien sollen den Strukturwandel unterstützen und helfen, die Folgen des demografischen Wandels zu bewältigen, die Daseinsvorsorge langfristig zu sichern, Arbeitsplätze und Erwerbsmöglichkeiten, insbesondere auch für Frauen und junge Menschen, zu schaffen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden.*

2.5.2 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden

Ziffer 1 G *Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage und Siedlungsstruktur der Gemeinden. ...*

Ziffer 4 Z *Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden. ...*

Bewertung:

Maßgeblich für die Beurteilung der Planung ist der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010). Darüber hinaus ist der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP 2018) bereits zu berücksichtigen (nachfolgendes Kapitel 5.2.).

Gemäß den v.g. zusammengefassten Ausführungen des Landesentwicklungsplanes steht einer baulichen Entwicklung, wie es der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 vorsieht, nichts entgegen. Die Gemeinde Postfeld liegt im ländlichen Raum. Der Wohnungsbestand kann bezogen zum Stichtag des 31.12.2009 um 10 Prozent angehoben werden. Zu diesem Zeitpunkt existierten 202 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis 2025 20 Wohneinheiten entstehen könnten. Die Baufertigstellungsstatistik weist für den laufenden Planungszeitraum bis 2018 2 Baufertigstellungen auf, die anzurechnen sind, somit liegt der derzeitige Entwicklungsstand bei 18 Wohneinheiten.

Weiterhin wird auf das vorliegende Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (Kapitel 5.4.) verwiesen.

5.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2018

Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2018) (Amtsbl. Schl.-h. 2018, S.1181) ist bereits zu berücksichtigen.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes 2018 sind die folgenden Ausführungen im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung der Gemeinde Postfeld zu entnehmen:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 3.6.1 Abs. 1 Entwurf LEP 2018).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 3.6.1 Abs. 1 Entwurf LEP 2018).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 3.6.1. Abs. 3 Entwurf LEP 2018).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2017 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% gebaut werden. Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 3.6.1. Abs. 3 LEP 2018)
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 3.6.1 Abs. 6 Entwurf LEP 2018)

Bewertung:

Gemäß den v.g. zusammengefassten Ausführungen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2018) steht einer baulichen Entwicklung nichts entgegen. Die Gemeinde Postfeld hatte zum Zeitpunkt des 31.12.2017 einen Wohnungsbestand von 198 Wohneinheiten. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum können in der Gemeinde für den Planungszeitraum von 2018 bis 2030 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% (Ziffer 3.6.1. Abs. 3 Entwurf LEP 2018) gebaut werden. Der Derzeitige Entwicklungsrahmen der Gemeinde beträgt somit 20 Wohneinheiten.

5.3 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 folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde befindet sich zum Teil in einem Regionalen Grünzug.
- Die Gemeinde hat in Teilen eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb der Bereiche, die als Regionaler Grünzug und Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt sind.

Dem Textteil des Regionalplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

Im Ordnungsraum außerhalb der Siedlungsachsen soll die landschaftlich geprägte Struktur erhalten bleiben. Diese Räume sollen als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete sowie als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft und für den Ressourcenschutz gesichert und im Sinne eines „Grünen Ringes“ interkommunal und fachübergreifend entwickelt werden (vgl. S. 16, Regionalplan 2000).

Bewertung:

Die Aussagen des Regionalplans weichen für Postfeld von denen des Landesentwicklungsplanes ab, so dass die Aussagen des Landesentwicklungsplanes gelten. Mit der Entwicklung einer Wohneinheit liegt die Gemeinde Postfeld innerhalb des durch den Landesentwicklungsplan vorgegebenen Entwicklungsrahmens.

5.4 Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten - IEGA

Die Gemeinde Postfeld hatte im Jahre 2014/ 2015 ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten in Auftrag gegeben. Als Gründe hierfür wurden genannt die Nutzbarmachung von Innenbereichspotentialen sowie die Findung/ Aufdeckung bestehender Baurechte gemäß § 34 BauGB oder Grundstücke innerhalb bestehender Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB. Weitere Gründe eines Innenbereichs- und Entwicklungskonzeptes können sein

- bestehende Infrastruktur - Verkehrsflächen sowie die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur stärker zu nutzen;
- bedarfsgerechte Entwicklung und Berücksichtigung des demografischen Wandels;
- städtebauliche Missstände erkennen und beheben (Leerstände von Gewerbefläche, Wohnbauflächen, ehemalige Hofstellen, etc.);

Dem zugrunde gelegt wurden das Baugesetzbuch sowie der Landesentwicklungsplan (LEP). Letztere gibt vor, wieviel Wohnraum bzw. Wohneinheiten (**WE**) wo geschaffen werden können (10 Prozent in ländlichen Räumen).

Damit sich die Gemeinde Postfeld gemäß den Vorgaben des LEPs entwickeln kann, definierte das IEGA Entwicklungsbereiche, um mögliche Flächenausweisungen auf Ebene der Bauleitplanung nachhaltig steuern zu können. Im Rahmen des IEGAs wurde der zentrale Bereich der Gemeinde Postfeld bezüglich seiner Potenzialflächen zur innerörtlichen Entwicklung untersucht.

Bewertung:

Im Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten wurde der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 bereits betrachtet. Im Gutachten handelt es dabei um die Fläche Nr. 04. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand außerhalb der Ortsdurchfahrt und damit im Außenbereich wurde sie als bedingt geeignet eingestuft.

Insgesamt wurde dieser Fläche ein Potential von einer Wohneinheit (**WE**) zugeschrieben.

5.5 Flächennutzungsplan (1972)

In der Urschrift des Flächennutzungsplanes von 1972 der Gemeinde Postfeld ist der Geltungsbereich zum überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft und in einem schmalen Streifen im Osten als Dorfgebiet dargestellt.

Bewertung:

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan im Außenbereich im beschleunigten Verfahren aufgestellt, der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt (siehe hierzu die Anlage Berichtigung des Flächennutzungsplanes).

In dem Dorfgebiet (**MD**) wäre eine wohnbauliche Nutzungen grundsätzlich möglich. Im § 5 Abs. 1 BauNVO wird jedoch darauf verwiesen, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Die Vorgaben gem. § 5 BauNVO widersprechen dem

Planungswillen der Gemeinde. Die Flächengröße des Dorfgebiet (**MD**) Anteils wäre weiterhin für eine wohnbauliche Nutzung nicht ausreichend.

Das Ziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnraum. In der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich entspricht dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes.

5.6 Landschaftsplan Postfeld (2001)

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 wird im derzeit wirksamen Landschaftsplan als Siedlungsfläche einschließlich Garten-, Hofbereiche und Baugebiete dargestellt.

Bewertung

Die Darstellung entspricht dem Planungswillen der Gemeinde.

6. Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt.

Begründung:

Mit der vorliegenden Planung soll Wohnraum geschaffen werden. Hierbei sollen Nutzungen zugelassen werden, die zum einen mit einer Wohnnutzung verträglich sind und zum anderen ortstypisch sind.

In dem Allgemeinen Wohngebieten (**WA**) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Das primäre Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form eines Einzelhauses. Aufgrund wirtschaftlicher Aspekte sowie Konfliktpotentialen (Lärmimmissionen) werden die genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen. Beispielsweise sind Lebensmittelgeschäfte zu nennen, die aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für Stellplätze bedingt in Wohngebieten bzw. an untergeordneten Wohnstraßen angesiedelt werden sollten. Durch die Festsetzung, dass die oben genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, obliegt es der Entscheidung der Gemeinde, ob diese in dem geplanten Wohngebiet entstehen dürfen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs durch Kunden nur ausnahmsweise zulässig. Auch hierüber entscheidet die Gemeinde im Einzelfall. Gewerbebetriebe müssen zudem im Zuge der Bauantragstellung immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA**) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Begründung:

Die Planung verfolgt das städtebauliche Ziel, Wohnraum zu schaffen. Hierdurch soll die örtliche Nachfrage gedeckt werden. Die Errichtung einer Anlage für Verwaltung, eines Gartenbaubetriebes oder einer Tankstelle benötigen in der Regel größere Gelände und stehen im Widerspruch zum Planungswillen der Gemeinde. Ferner ist der Ziel- und Quellverkehr, der durch einen Gartenbaubetrieb oder durch eine Tankstelle verursacht wird, nicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar.

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA**) sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Gemäß § 13 BauNVO wären in einem allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Damit könnten beispielsweise Steuerberater oder Ärzte gemeint sein. Die Nutzungen an sich wären immissionsarm, jedoch bestünde ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen in der unmittelbaren Umgebung, die aus derzeitiger Sicht bedingt umzusetzen wären. Die Gemeinde hält es sich daher vor, einer solchen Nutzung nach Prüfung zuzustimmen oder nicht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Für das Allgemeine Wohngebiet (**WA**) wird eine maximale Höhe 83,50 m über Normalhöhennull (**NHN**). festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA**) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (**GHmax**) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (**NHN**) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximalen Gebäudehöhen (**GHmax**) dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Bezogen auf die festgesetzte Höhe liegt die reale Gebäudehöhe bei ca. 09,00 m.

Dies entspricht in etwa der Höhe der benachbarten Bebauung und lässt eine typische Einfamilienhausbebauung mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss zu, so dass sich die Bebauung in die durch Einzelhäuser geprägte Umgebung einfügt.

6.2.2 Maximale Traufhöhe (THmax)

Es wird eine maximale Traufhöhe von 78,50 m über Normalhöhennull (**NHN**). festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut) bezeichnet.

Begründung:

Bezogen auf die festgesetzte Höhe liegt die Höhe der Traufe bei ca. 04,00 m. Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird die Höhe des Drepfels bzw. die Höhe der Fassaden

begrenzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass sich das Baugebiet in den Siedlungsbestand bzw. in das Ortsbild einfügen soll. Die Baukörper, die gebaut werden dürfen, sollen zu dem Siedlungsbestand passen.

6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

Begründung:

Eine Grundflächenzahl von 0,25 ermöglicht eine großzügige Ausnutzung des Grundstücks. Die Grundflächenzahl (Verhältniszahl) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. In dem Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 6.3.3).

6.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Es ist maximal ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Begründung:

Die eingeschossige Bauweise stellt die ortsbildtypische Bauweise dar. Das Obergeschoss kann dabei eine Fläche mit drei Viertel des darunter liegenden Geschosses (EG) einnehmen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

Begründung:

Im ländlichen Raum besteht nahezu ausschließlich eine Nachfrage nach Einzelhäusern. Einzelhäuser stellen die typische Bauweise dar und stellen sicher, dass ausreichende Abstände zwischen den Nachbarn eingehalten werden können.

6.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Baugrenzen setzen den überbaubaren Teil eines Grundstückes fest. Es wird insgesamt ein Baufenster festgesetzt.

Das Konzept sieht vor, entlang der Straße eine Straßenrandbebauung zu ermöglichen. Das Baufenster ist so vorgesehen, dass das neue Gebäude sich städtebauliche einfügt, an der Nachbarbebauung ausrichtet und die Anbauverbotszone an der Kreisstraße von 15,00 m berücksichtigt wurde.

6.3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus (E) zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, ein Einzelhaus zu schaffen. Die Schaffung einer zweiten Wohnung kann im Interesse des Eigentümers liegen, um ein Familienmitglied oder eine andere nahestehende Person im Haus unterbringen zu können (Einliegerwohnung).

6.4 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

6.4.1 Dachformen

Es sind Satteldächer (**SD**), Walmdächer (**WD**) und Krüppelwalmdächer (**KWD**) zulässig.

Begründung:

Hierbei handelt es sich um die Dachformen, die vorwiegend in der Ortslage anzutreffen sind. Das Baugebiet soll sich an die bestehende Siedlungsstruktur, insbesondere an die Bebauung in der direkten Nachbarschaft, anpassen.

6.4.2 Dachneigung

Die zulässige maximale Dachneigung (**DNmax**) wird auf 45° festgesetzt.

Begründung:

Die maximale Dachneigung (**DNmax**) wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung festgesetzt. Dachneigungen größer als 45° würden stärker in Erscheinung treten und ein einzelnes Gebäude zu hoch wirken lassen. Eine Dachneigung von 45° entspricht der üblichen Bauweise und ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der Dachgeschossebene.

6.4.3 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun sowie Anthrazit zulässig. Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die sich in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einfügen. In Postfeld sind noch zahlreiche alte Wohnhäuser und Hofgebäude erhalten. Die Baugestalterischen Festsetzungen leiten sich von den vorhandenen Gestaltungsmerkmalen der vorgenannten Gebäude in der Gemeinde ab.

Glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ausgeschlossen, weil von ihnen eine Blendwirkung ausgeht, die von den Nachbarn als störend empfunden werden kann. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind, weil sie nur matt glänzen, zulässig.

6.4.4 Fassaden

Als Fassadenmaterial ist nur Sichtmauerwerk in der Farbe Rot zulässig. Garagen, Anbauten und Nebenanlagen sind ausnahmsweise in abweichenden Materialien und Farben zulässig. Ausnahmsweise ist für Giebelflächen, Garagen, Anbauten und Nebenanlagen auch das Fassadenmaterial Holz zulässig.

Begründung:

Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird den Gestaltungsmöglichkeiten ein Rahmen gesetzt. Die Gestaltungsmöglichkeiten orientieren sich an den in der Gemeinde

vorherrschenden Materialien der zahlreichen alten Wohnhäuser und Hofgebäude. Mit dem relativ engen Rahmen soll ein einheitliches Ortsbild erhalten bleiben.

6.4.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen.

Begründung:

Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung von der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO₂-Ausstoss senken, der hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung und den damit zusammenhängenden Klimawandel ist.

Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

6.4.6 Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. mit Versickerungsfähigen Pflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster). Der Versiegelungsgrad darf höchstens 50 % betragen.

Begründung:

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Versiegelungsanteil möglichst gering zu halten/ zu minimieren. Zudem soll der Wasserhaushalt im Bereich der Bestandsbäume möglichst ohne Einschränkung erhalten bleiben.

6.4.7 Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich unzulässig.

Begründung:

Um das strukturierte Bild innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (**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.

6.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

6.5.1 Erschließung, fließender Verkehr

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine Vorkehrungen bezüglich des fließenden Verkehrs zu treffen. Das geplante Grundstück wird über die bestehende Feldzufahrt zur Straße „Wischof“ (K 10) erschlossen. Die Ortsdurchfahrtsgrenze der K10 liegt ca. 5,00 m östlich der bestehenden Feldzufahrt.

Begründung:

Die Straßenverkehrsfläche wird zur Verortung der Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) mit in den Plangeltungsbereich aufgenommen. Die bestehende Zufahrt muss für den PKW gemäß der anerkannten Vorgaben der Technik hergerichtet werden, daraus ergeben sich bauliche Maßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsfläche.

6.5.2 Überdachte Stellplätze und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA**) sind die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Begründung:

Die aufgeführten baulichen Anlagen sind ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Alle anderen Bereiche sind hiervon ausgeschlossen. Die rückwärtigen Bereiche sollen von diesen Nutzungen frei gehalten werden, da hier eine Gartennutzung im Vordergrund steht.

In der Fläche (**NA1**) sind nur Stellplätze zulässig. In der Fläche (**NA2**) sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Begründung:

Aufgrund der Anbauverbotszone zur Kreisstraße (K 10) muss in der Fläche (**NA1**) ein Streifen von 15,00 m parallel zur Straße von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Die übrigen Verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig.

Begründung:

Durch die Zulässigkeit der übrigen Verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen, soll z.B. die Errichtung von Gartenschuppen, Spielgeräten oder Terrassen ermöglicht werden.

Pro Wohnung sind in den Allgemeinen Wohngebieten (**WA**) mindestens zwei (**2**) Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Begründung:

Auf den privaten Grundstücken sind pro Wohnung mindestens zwei (**2**) Stellplätze herzustellen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich des Zweitfahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Erfahrungen zeigen, dass im ländlichen Raum die Bemessungsgrundlage „ein Stellplatz bzw. eine Garage pro Wohnung“ nicht ausreichend ist. Daher ist es erforderlich, dass mindestens zwei (**2**) Stellplätze/ Garagen pro Wohneinheit (**WE**) auf den Grundstücken unterzubringen sind.

6.5.3 Sichtdreiecke

Die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen im Bereich des Sichtdreiecks (Einmündungsbereich zur Straße „Wischhof“) sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Begründung:

Um die Sicherheit für die Verkehrsteilnehmer zu erhöhen, wird für die geplante Erschließungsstraße im Einmündungsbereich zur Straße „Wischhof“ ein Sichtdreieck festgesetzt.

Innerhalb des Sichtdreiecks sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

7. Landschaftspflege und Artenschutzrechtliche Belange

Der Bebauungsplan Nr. 8 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt, somit entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzuarbeiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 befindet sich am Siedlungsrand und ist durch Grünstrukturen zur freien Landschaft abgegrenzt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück mit der Nummer 08/22, Flur 5 der Gemarkung Postfeld. Die Fläche wird derzeit als Reitplatz und Garten genutzt. Auf der Fläche befindet sich zwei Nebenanlagen (Schuppen), aber keine weitere Bebauung.

Das Flurstück wird im Süden und Westen von Bäumen gerahmt und grenzt das Grundstück zur offenen Landschaft ab. Es handelt sich dabei um Birken, Fichten und Pappeln mit einem Stammdurchmesser von 0,3 bis 0,8 m. Die Bäume befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereichs und bleiben erhalten. Auf dem Grundstück in der Nähe der Nebenanlage befindet sich ein einzelner Baum mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m. Der einzelne Baum entfällt, da er sich im Bereich der bestehenden und geplanten Zufahrt zum Wohnhaus befindet.

Im Plangebiet bestehen keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG.

Folgender Hinweis wird nachfolgend zum Teil B Text eingestellt:

Die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Beseitigung von Gehölzen dürfen nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) erfolgen.

Bei der Durchführung der v.g. Arbeiten außerhalb des angegebenen Zeitfensters ist zuvor eine Überprüfung der Gebäude auf Fledermausbesatz und Vogelnester durch einen Fachgutachter durchzuführen.

8. Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird direkt über die Straße „Wischhof“ erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt im nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches.

Die Gemeinde Postfeld selbst ist über die Stadt Preetz (Bundesstraße 76) im Norden sowie der südlich liegenden Bundesstraße 404/ Autobahn 21 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Gemeinde Postfeld bezieht ihr Trinkwasser über ein zentrales vom Amt Preetz-Land betriebenes Versorgungsnetz. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Wohngebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

In der Gemeinde Postfeld ist eine zentrale Ortsentwässerung vorhanden. Das Klärwerk ist für eine Kapazität von 550 EGW ausgelegt. Im Bereich des Plangeltungsbereiches muss im Zuge der Bebauung ein Anschluss an die zentrale Ortsentwässerung hergestellt werden.

Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Im März 2017 erfolgt voraussichtlich die Anbindung der Gemeinde Postfeld an das Glasfasernetz des Zweckverbands ‚Breitbandversorgung im Kreis Plön‘.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt durch die E.ON Hanse.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die E.ON Hanse.

Müllentsorgung

Für den Kreis Plön gilt gemäß § 16 Abs. 8 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Abfallbehälter die Hofplatzentsorgung. Die Behälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20 m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt.

10. Schallimmissionen

Es ist mit Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Verkehrslärm zu rechnen, da das Plangebiet unmittelbar an die Kreisstraße K 10 (Wischhof) grenzt. Die Baugrenze für das

Wohngebäude ist bereits von der Kreisstraße abgerückt, sodass die Schallimmissionen sich nicht erheblich auswirken. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge des Ausbaus der A 21 die Kreisstraße herabgestuft wird. Der Verkehr wird zukünftig hauptsächlich über die A 21 und die künftige Kreisstraße erfolgen. Es ist daher davon auszugehen dass die Beeinträchtigungen erheblich abnehmen.

11. Hinweise

Archäologische Kulturdenkmale

Nach derzeitigem Stand sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG (30.12.2014) durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Darüber hinaus wird auf den § 15 DSchG hingewiesen:

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

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur ‚Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel‘ (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Postfeld nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln 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.

Hinweise zum Artenschutz

Die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Beseitigung von Gehölzen dürfen nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) erfolgen.

Bei der Durchführung der v.g. Arbeiten außerhalb des angegebenen Zeitfensters ist zuvor eine Überprüfung der Gebäude auf Fledermausbesatz und Vogelnester durch einen Fachgutachter durchzuführen.

12. Auswirkungen der Planung

Im Jahr 2014/2015 wurde in der Gemeinde ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten durchgeführt (siehe Kapitel 5.4). Ermittelt wurden dabei mögliche bauliche Entwicklungsfelder in der Gemeinde. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 betrifft die Fläche Nr. 04.

Auslöser dieser Planung war der Bedarf an neuen Wohnraum in der Gemeinde. Die Wahl des Plangeltungsbereiches ist darauf zurückzuführen, dass die Fläche für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Die bestehende Nebenanlage soll abgerissen werden. Durch die dabei freiwerdende Fläche wird der Siedlungsbestand der Ortslage entlang der Straße „Wischhof“ nach Süden hin arrondiert.

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

13. Bodenordnende Maßnahmen

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

14. Anlagen

- Berichtigung des Flächennutzungsplanes, B2K Architekten und Stadtplaner (2018)

Die Begründung wurde am __.__.____ durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Postfeld, den __.__.____

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den __.__.____

B2K **ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de