


BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Silberstedt

Amt Arensharde

Auftraggeber:	Gemeinde Silberstedt Bürgermeisterin Peter Johannsen Hauptstraße 41 24887 Silberstedt
Projektbezeichnung:	6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“

Projekt-Nr.:	5-154-19	Gezeichnet:	Ko
Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 • Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de		
	Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner <u>27.04.2020</u> Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat _____ Datum / Unterschrift		
Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel: 04621/30 17-73 <u>27.04.2020</u> E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de _____ Datum / Unterschrift		

Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG) <input type="checkbox"/> Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> Entwurfsbeschluss <input checked="" type="checkbox"/> Auslegungsbeschluss <input type="checkbox"/> Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) <input type="checkbox"/> Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) <input type="checkbox"/> Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Andere
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitverfahrens.....	1
2. Lage des Plangebietes.....	2
3. Bestehende Nutzung des Plangebietes	3
4. Überörtliche Planungen	3
5. Ziele des Bebauungsplanes	4
6. Standortwahl	5
7. Inhalt des Bebauungsplanes	6
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
8.1 Erschließung	13
8.2 Ver- und Entsorgung.....	14
8.3 Immissionsschutz	16
8.4 Denkmalschutz.....	17
8.5 Brandschutz.....	17
9. Umweltprüfung.....	17
10. Durchführung der Maßnahme	18

1. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitverfahrens

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ wurde auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 08.05.2019 aufgestellt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am __.__.2019.

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ erfolgt im Standardverfahren und schafft einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Sämtliche Verfahrensschritte wurden form- und fristgerecht gemäß BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Silberstedt stellt die Fläche der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ bereits als Wohnbaufläche dar.

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ wird sich also gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Das Entwicklungsgebot wird gewahrt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht notwendig.

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Der Standort entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

2. Lage des Plangebietes

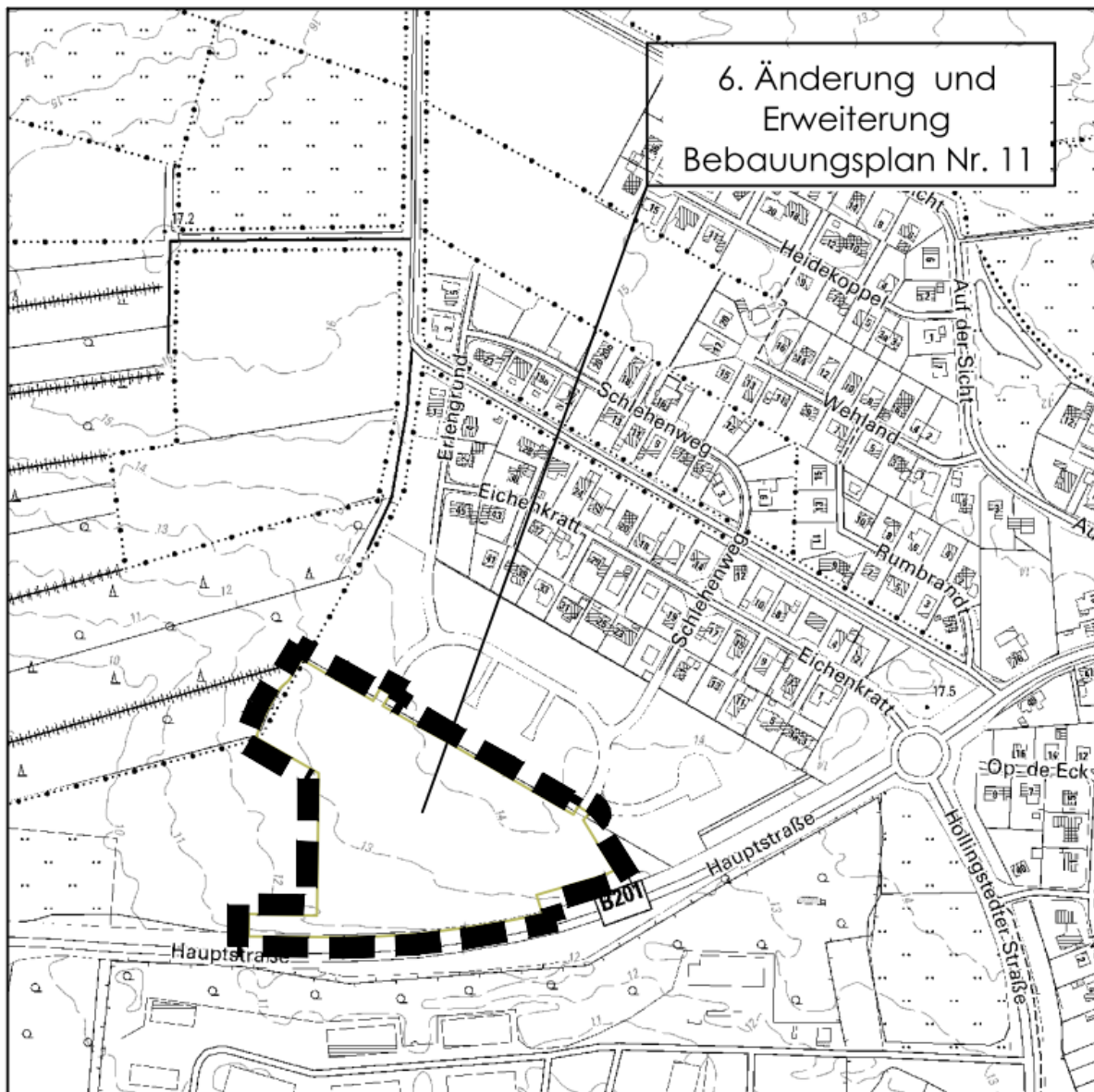


Abb. 1: Übersichtskarte

Das Plangebiet der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ befindet sich nordwestlich der Bundesstraße (B201) und südwestlich der Straße "Kastanienring" am westlichen Rand der Ortslage Silberstedt, in Anbindung an das bestehende Baugebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ aus dem Jahre 2017.

3. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine landwirtschaftliche Nutzung aus. Im Süden grenzt die Bundesstraße 201 an, welche durch Bewuchs vom Plangebiet getrennt ist. Hier wird der bestehende Lärmschutzwall des vorherigen Baugebietes weitergeführt werden, um die Richtlinien des Immissionsschutzes einzuhalten. Nördlich befindet sich Wald nach § 2 Landeswaldgesetz, welcher einen Waldschutzstreifen von 30 m nach § 24 Landeswaldgesetz erforderlich macht.



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 27.04.2020

4. Überörtliche Planungen

Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; *Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719*), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP-Entwurf 2018; Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 – IV 60 – Az. 502.01 –; *Amtsbl. Schl.-H. 2018 Seite 1181*) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; *Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747*).

Die Gemeinde Silberstedt ist gemäß § 1 der Verordnung zum zentralörtlichen System vom 05.09.2019 als ländlicher Zentralort eingestuft und hält somit auch eine überörtliche Versorgungsfunktion inne. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die wohnbauliche als auch auf die gewerbliche und sozialinfrastrukturelle Entwicklung.

Die vorliegende Planung erfüllt somit die Vorgaben der überörtlichen Planungsinstrumente.

5. Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Gemeinde Silberstedt ist es, durch die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 der überörtlichen Versorgungsfunktion vor dem Hintergrund des wachsenden Siedlungsdrucks gerecht zu werden und bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Für das beschriebene Gebiet beabsichtigt die Gemeinde Silberstedt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zur Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer Fläche von rund 3 ha.

Der Bebauungsplan stellt das Gebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet dar.

Da die Baugrundstücke des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 kurzfristig verändert werden konnten und die Nachfrage nach wie vor groß ist, soll nun mittels der 6. Änderung und Erweiterung zusätzlicher Wohnraum für verschiedene Bedarfe geschaffen und der Ort Silberstedt in seiner Entwicklung vorangetrieben werden.

Mit der vorliegenden Planung wird das vorhandene Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“, welches sich in den vergangenen Jahren stetig weiterentwickelt hat, vollendet. Die 6. Änderung und Erweiterung ermöglicht auf einer Fläche von rund 3 ha die Realisierung des letzten Bauabschnittes mit 25 Baufeldern verschiedener Nutzungsformen.

Die Erschließung der nun geplanten 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ orientiert sich vornehmlich an den Strukturen der vorhandenen 3. Änderung und Erweiterung, greift diese auf und führt sie fort.

6. Standortwahl

Die Frage einer Standortalternativenprüfung stellt sich im Falle der vorliegenden Planung aufgrund der bereits seit Jahren bestehenden Grundsatzplanung, an diesem Standort langfristig Wohnraum zu schaffen, nur sehr begrenzt.

Die Gemeinde Silberstedt hat sich bereits sehr frühzeitig mit der Frage beschäftigt, an welcher Stelle die Deckung des Wohnbedarfs, und damit auch die Erfüllung der Versorgungsfunktion als ländlicher Zentralort gemäß Regionalplan des Landes Schleswig Holstein aus dem Jahre 2002 (Planungsraum V), erfolgen kann.

Im Ergebnis wurde vereinbart, eine sukzessive Entwicklung des Baugebietes „Sicht“ voranzutreiben, was durch die verschiedenen Bauabschnitte, zuletzt durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ aus dem Jahre 2017, erfolgte. Auch der Flächennutzungsplan wurde daraufhin bereits über die gesamte Potentialfläche möglicher Erweiterungen des Bebauungsplanes Nr. 11 angepasst und weist auch das vorliegende Plangebiet bereits als Wohnbaufläche aus.

Die Erschließungskonzepte der vorigen Bauabschnitte waren und sind darüber hinaus stets auf die Erweiterung und Komplettierung des Potentialgebiets ausgelegt.

Mit der vorliegenden Planung wird das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 11 um zusätzliche 25 Baufelder erweitert und letztendlich vollendet.

Zukünftige Erweiterungen sind aus topographischen Gründen nicht mehr möglich. Im Süden verläuft die Bundesstraße 201 während sich im Norden Waldflächen nach § 2 Landeswaldgesetz S-H befinden. In Richtung Osten laufen diese beiden Restriktionsfaktoren aufeinander zu, sodass die Restfläche sich trichterförmig verjüngt. Zudem wird der Baugrund dort zunehmend schlechter für eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Bebauung.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 29.452 m² und teilt sich folgendermaßen auf:

Allgemeine Wohngebiete	20.261 m ²
Verkehrsflächen	3.305 m ²
Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	3.197 m ²
Regenrückhaltebecken	1.068 m ²
Maßnahmenflächen	984 m ²
Waldflächen	550 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	50 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung	37 m ²

Art der baulichen Nutzung

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ setzt Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 f. BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist die Möglichkeit der Verwirklichung der städtebaulichen Ziele und der Einfügung in das Ortsbild.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für das geplante Gebiet ist differenziert festgesetzt, um die gesetzten städtebaulichen Ziele realisieren zu können. So ergeben sich je nach Größe und beabsichtigter Nutzung der jeweiligen Bauflächen, bspw. für kompakte Einfamilienhausgrundstücke, andere Werte als für großflächigere Grundstücke mit beabsichtigter Reihenhausbebauung. Die gewählten Grundflächenzahlen werden für den Standort als bedarfsgerecht gesehen.

Auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird aus ähnlichen Gründen innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt. In weiten Teilen ist jedoch die eingeschossige Bauweise als zwingend festgesetzt. Lediglich innerhalb der mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten Gebiete sind für die Herstellung von möglichen Stadthäusern, bzw. Doppel- und Reihenhäusern abweichende Festsetzungen getroffen worden.

Die festgesetzte Höhenlage baulicher Anlagen definiert die endgültige Höhe des zukünftigen Gebäudes.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Firsthöhe definiert und beträgt für das gesamte Plangebiet maximal 9,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes, was sowohl den Bau klassischer Einfamilienhäuser als auch den Bau moderner Stadthäuser ermöglicht. Eine großzügigere Festsetzung der Firsthöhe würde nachbarschaftliche Belange bspw. durch Schattenwurf berühren und den Gebietscharakter stören. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung auch zu einer ausgewogenen Gestaltung der Straßenräume bei und sorgt für einen geringen Eingriff ins Landschaftsbild.

Bauweise

Die Anordnung der Gebäude erfolgt in einer nach § 22 Abs. 2 BauNVO offenen Bauweise, welche innerhalb des Plangebietes jedoch differenziert festgesetzt ist. Meist werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, innerhalb des mit WA 4 gekennzeichneten Gebietes jedoch auch Doppelhäuser. Dies dient der Wahrung eines einheitlichen und geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes und soll verhindern, dass ungleiche Bauten, etwa ein Bungalow neben einem Doppelhaus, entstehen.

Innerhalb des mit WA 3 gekennzeichneten Gebietes ist lediglich die offene Bauweise festgesetzt, da hier verdichteter Wohnraum in Form von Reihenhäusern entstehen soll. Die offene Bauweise ermöglicht den Bau von Häusern, welche eine Länge von 50,00 m nicht überschreiten und die vorgegebenen Grenzabstände einhalten. Insgesamt wird so sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes möglichst alle Wohnbedarfe gedeckt werden können und dabei dennoch die städtebauliche Ordnung gewahrt wird.

Baugrenzen

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche ermöglicht die Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung. Die Festsetzungen dienen zudem der einheitlichen Gestaltung der Straßenräume, sowie dem Schutz der Natur und der Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes.

Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der nun geplanten 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ orientiert sich vornehmlich an den Strukturen der vorhandenen 3. Änderung und Erweiterung, greift diese auf und führt sie fort.

So wird der Straßenquerschnitt unverändert im Mischsystem übernommen und ermöglicht somit auch weiterhin mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m, zuzüglich Banketten, den Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW gemäß RAS 06. Die Verkehrsführung erfolgt dabei im Bogen, welcher sich in etwa in gespiegelter Form gegenüber dem vorhandenen Verkehrsbogen der 3. Änderung und Erweiterung darstellt und somit einen Ringverkehr ergibt. Für die Erschließung der südöstlich gelegenen Grundstücke ist darüber hinaus ein zusätzlicher Verkehrsweg erforderlich, welcher als Wohnweg mit einer Fahrbahnbreite von 3,25 m zuzüglich Banketten dargestellt ist, wodurch sich hier ebenfalls eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m ergibt und der Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW auch hier möglich ist.

Im Nordwesten erfolgt die Ansiedlung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens innerhalb des Waldschutzstreifens in Fortführung an das vorhandene Regenrückhaltebecken der vorherigen wohnbaulichen Erweiterungsfläche. Die Zuwegung erfolgt über einen Fußweg entlang des Immissionsschutzstreifens zum vorhandenen Plangebiet.

Im Südwesten wird ein Fußweg angelegt, um den Fuß- und Radverkehr auf die B 201 in Richtung Treia und der dortigen Versorgungseinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, zu ermöglichen. Die Bundesstraße verfügt auf der Nordseite über einen anforderungsgerecht gestalteten Geh- und Radweg, weshalb sich die Anbindung an dieser Stelle anbietet.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch diese Festsetzung soll das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt und das Straßenbild entlastet werden.

Für die vorhandenen Knickstrukturen gilt aus naturschutzfachlichen Gründen ein Mindestabstand von 3,00 m, was durch Gestaltung der Baugrenzen berücksichtigt wurde.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten

Es wird eine höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Dadurch wird ein unerwünschter Wohnungsbau verhindert und der Gebietscharakter bleibt erhalten. Lediglich innerhalb des mit WA 3 gekennzeichneten Gebietes gilt diese Festsetzung nicht, da hier die Herstellung verdichteten Wohnraums erwünscht ist.

Knick

Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise Knicks, die von den besonderen Schutzvorschriften nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz/§ 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz erfasst sind.

Die Knicks innerhalb des Plangebietes sind in der Planzeichnung als „bestehender Knick“ gekennzeichnet.

Gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz/§ 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Knicks führen. Hierauf wird vorsorglich hingewiesen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Sinne der Eingriffsminimierung sowie zur Erhöhung der Wohnqualität innerhalb des Plangebietes wird pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Laubbaumes festgesetzt.

Zur Wahrung des Siedlungsbildes sowie zur Aufwertung des Straßenbildes wird zudem die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der „Planstraße A“ festgesetzt. Aufgrund von geplanten Grundstückszufahrten etc. wird eine Abweichung von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten definiert.

Am westlichen Rand des Plangebietes wird zwecks Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft ein Immissionsschutzstreifen festgesetzt, welcher mit standortgerechten Gehölzen gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes zu bepflanzen und zu erhalten ist.

Waldflächen

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich Waldflächen, welche den Bestimmungen des § 2 Landeswaldgesetz des Landes Schleswig-Holstein unterliegen. Die Waldfläche wurde entsprechend in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen und festgesetzt.

Waldabstand

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Dies gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 LBO sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche, die im Bebauungsplan als „Flächen für Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen ist und um das Regenrückhaltebecken liegt, wird der Sukzession überlassen. Bei Bedarf kann im Spätsommer (nach dem 30.07.) eine Mulchmahd durchgeführt werden. Die Festsetzung trägt zu einer naturnahen Gestaltung des Plangebietes sowie zur Eingriffsminimierung bei.

Regenrückhaltebecken

Für die Entwässerung des Plangebietes ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die Standortwahl erfolgt insbesondere aufgrund der Lage des bereits bestehenden Beckens des vorigen Bauabschnittes sowie der möglichen Positionierung innerhalb des Waldabstandes, was zu einer effizienten Nutzung des Plangebietes beiträgt.

Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes, anbindend an die südlich verlaufende Bundesstraße 201, wird die Festsetzung einer Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zwecks Errichtung eines Lärmschutzwalls erforderlich. Dieser wurde gemäß Fachgutachten in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen, ebenso wie die Lärmpegelbereiche. Die textliche Festsetzung erfolgt ebenso auf Grundlage des vorliegenden Fachgutachtens.

Flächen für Versorgungsanlagen

Gemäß Schleswig-Holstein Netz AG ist für die elektrische Energieversorgung des Plangebietes ein Stationsstandort erforderlich, welcher in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt wurde.

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Aufgrund der topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes ist für die Abwasserbeseitigung eine Pumpstation erforderlich. Diese wurde den Gegebenheiten entsprechend per Festsetzung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Örtliche Bauvorschriften

Zu einem positiven Erscheinungsbild des künftigen Siedlungsbereiches werden die durch die Gemeinde Silberstedt gewählten Örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBO des Landes Schleswig-Holstein beitragen. Sie wurden in die Bebauungsplansatzung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB aufgenommen.

Für die Realisierung der Einzelvorhaben bieten sie einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum.

Die gewählten Regelungen orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen der vorigen Bauabschnitte und sorgen so für eine Fortführung und Wahrung des Siedlungs- und Ortsbildes.

Dachform und Dachneigung

Für die Ausbildung der Dächer wird eine Dachneigung von mindestens 23° bis maximal 50° festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3, für die auch die zweigeschossige Bauweise zwecks Errichtung moderner Stadthäuser zulässig ist, ist eine Dachneigung von 11° bis 50° zulässig. Allerdings ist eine Dachneigung von weniger als 23° an die zweigeschossige Bauweise gebunden, um eingeschossige Bauten mit flachen Dächern zu verhindern, welche das städtebauliche Erscheinungsbild stören würden.

Nebendachflächen und Garagen dürfen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes auch mit anderen Dachformen ausgestattet werden, um den künftigen Bauherren im Rahmen eines einheitlichen Erscheinungsbildes weitere Gestaltungsspielräume zu gestatten.

Die Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckungen sorgen für ein einheitliches Erscheinungsbild und einen erkennbaren Siedlungscharakter der im Plangebiet errichteten Gebäude.

Dacheindeckungen

Bezüglich der Dacheindeckungen hat die Gemeinde Silberstedt sich dazu entschlossen, die Vorgaben verhältnismäßig offen zu lassen. So werden glasierte und glänzende Dachziegel nicht ausgeschlossen.

Bezüglich der Farbauswahl hat die Gemeinde sich dazu entschlossen, sich am gewachsenen Ortsbild zu orientieren, um ein einheitliches Siedlungs- und Erscheinungsbild zu gewährleisten. So wurden konkret gedeckte und natürliche Farbtöne gewählt, um auch das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Nebendachflächen dürfen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes auch mit anderen Materialien und Farben ausgestattet werden, um den künftigen Bauherren im Rahmen eines einheitlichen Erscheinungsbildes weitere Gestaltungsspielräume zu gestatten.

Sichtflächen der Gebäude

Die Gestaltung der Sichtflächen der Gebäude wird über die Festsetzung der Materialien in Verbindung mit entsprechenden Farbgebungen reglementiert. Konkret wurden für den Häuserbau häufig verwendete Materialien ausgewählt. Die Reglementierung verfolgt das Ziel, unübliche Materialien, welche in ihrer Gestaltung und Erscheinung das Siedlungsbild stören könnten, auszuschließen. Die Materialauswahl orientiert sich zudem am Ortsbild und bietet einen hinreichenden Handlungsspielraum für die künftigen Bauherren. Aus ähnlichen Gründen wurde eine Farbauswahl getroffen.

Bezüglich der Farbauswahl hat die Gemeinde Silberstedt dazu beschlossen, sich am gewachsenen Ortsbild zu orientieren, um ein einheitliches Siedlungs- und Erscheinungsbild zu gewährleisten. So wurden konkret gedeckte und natürliche Farbtöne gewählt, um auch das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Solare Strahlungsenergie

Die gewählten Regelungen ermöglichen, Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie in Verbindung mit den Außenwänden und den Dächern der baulichen Anlagen zu platzieren.

Diese Festsetzung soll den Einsatz erneuerbarer Energien unterstützen.

Damit sich diese Anlagen in das Ortsbild einfügen, hat die Gemeinde Silberstedt bestimmt, dass sie in die Sichtflächen der Außenwände bzw. die Dacheindeckung zu integrieren oder auf die Sichtflächen der Gebäude oder der Dacheindeckung aufzusetzen sind.

Die Oberflächen der Anlagen müssen parallel zur Dachfläche/Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes liegen. Mit dieser Regelung sollen ausdrücklich „aufgeständerte Anlagen“ vermieden werden.

Grundstückseinfriedigungen

Die Regelung über die zulässige Höhe der Grundstückseinfriedigungen entspricht dem Gestaltungswillen der Gemeinde Silberstedt.

Die gewählte Regelung sichert aber auch ausdrücklich die gewollte Gestaltung der geplanten Straßenräume im Übergangsbereich zwischen den öffentlichen Bereichen (Straßen) und den privaten Bereichen (Baugrundstücken).

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, die Gemeinde Silberstedt wohnbaulich zu entwickeln. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er setzt die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Silberstedt für das Plangebiet fest und ermöglicht so die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung der nun geplanten 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ orientiert sich vornehmlich an den Strukturen der vorhandenen 3. Änderung und Erweiterung, greift diese auf und führt sie fort.

So wird der Straßenquerschnitt unverändert im Mischsystem übernommen und ermöglicht somit auch weiterhin mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m, zuzüglich Banketten, den Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW gemäß RAS 06. Die Verkehrsführung erfolgt dabei im Bogen, welcher sich in etwa in gespiegelter Form gegenüber dem vorhandenen Verkehrsbogen der 3. Änderung und Erweiterung darstellt und somit einen Ringverkehr ergibt. Für die Erschließung der südöstlich gelegenen Grundstücke ist darüber hinaus ein zusätzlicher Verkehrsweg erforderlich, welcher als Wohnweg mit einer Fahrbahnbreite von 3,25 m zuzüglich Banketten dargestellt wird, wodurch sich hier ebenfalls eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m ergibt und der Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW auch hier möglich ist.

Im Nordwesten erfolgt die Ansiedlung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens innerhalb des Waldschutzstreifens in Fortführung an das vorhandene Regenrückhaltebecken der vorherigen wohnbaulichen Erweiterungsfläche. Die Zuwegung erfolgt über einen Fußweg entlang des Immissionsschutzstreifens zum vorhandenen Plangebiet.

Im Südwesten wird ein Fußweg angelegt, um den Fuß- und Radverkehr auf die B 201 in Richtung Treia und der dortigen Versorgungseinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, zu ermöglichen. Die Bundesstraße verfügt auf der Nordseite über einen anforderungsgerecht gestalteten Geh- und Radweg, weshalb sich die Anbindung an dieser Stelle anbietet.

8.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Bauflächen werden an das Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Treene angeschlossen. Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten im Gebiet sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasser werden gesammelt und dem örtlichen Schmutzwassernetz zugeführt. Die anfallenden Schmutzwasser werden in der Kläranlage Silberstedt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wird hierfür die Errichtung einer Pumpstation benötigt, welche entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Regenwasser

Der vorherrschende Baugrund ist nicht versickerungsfähig, weshalb das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet wird.

Das auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird dabei über Kanäle einem zentralen Regenrückhaltebecken, welches sich im Nordwesten des Plangebietes befinden wird, zugeführt. Um den Vorfluter nicht zusätzlich zu den bereits bestehenden Drosselspenden aus dem Bebauungsplan Nr. 11 zu belasten, wird die Gesamtdrosselspende aus der geplanten Erweiterung und des bereits bestehenden Wohngebietes auf 15 l/s festgelegt. Das bereits bestehende Regenrückhaltebecken aus dem vorigen Bauabschnitt beinhaltet ein Rückhaltevolumen von 294 m³ und wird dabei als vorgelagertes Rückhaltevolumen genutzt.

Die Einleitstelle in den Vorfluter wird im Zuge der Erschließung verlegt, damit die Einleitung über ein gemeinsames Drosselbauwerk erfolgen kann.

Der diesen Aussagen zugrunde liegende Vorentwurf zur Oberflächenentwässerung der Ingenieurgesellschaft Nord GmbH liegt den Planunterlagen als Anlage 1 bei.

Elektrische Energie

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit elektrischer Energie versorgt.

Telekommunikation

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit Telekommunikationsmitteln versorgt.

Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall aus dem Gebiet wird entsprechend der Satzung des Kreises Schleswig-Flensburg getrennt erfasst und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg wird das Plangebiet über das bestehende Gebiet des vorigen Bauabschnittes befahren und anschließend im Ringverkehr über die „Planstraßen A und B“ befahren. Die Verkehrswege sind hierfür ausreichend dimensioniert. Zwar beträgt die Fahrbahnbreite der „Planstraße B“ lediglich 3,25 m, bietet dafür jedoch jeweils 0,75 m breite überfahrbare Banketten. Somit wird auch hier die gemäß RAS 06 für den Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW erforderliche Mindestbreite von 4,75 m sichergestellt.

Aufgrund des Erschließungskonzeptes im Ring können somit alle Grundstücke angefahren werden. Wendemanöver sind nicht erforderlich.

Die künftigen Anlieger haben die Möglichkeit, einen kostenpflichtigen Hol- und Bringservice zu beauftragen.

Der Hol- und Bringservice kann aus Sicherheitsgründen jedoch nur für Abfallbehälter bis zu einem Volumen von maximal 1.110 Liter angeboten werden.

Die künftigen Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind rechtzeitig auf die Umstände hinzuweisen.

8.3 Immissionsschutz

Die Gemeinde Silberstedt plant mit der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Sicht“ eine Vergrößerung des Allgemeinen Wohngebietes am westlichen Ortsrand zur Nordseite der Bundesstraße B 201. TÜV NORD Umweltschutz wurde hierzu mit einer schalltechnischen Berechnung zum Verkehrslärm von der Bundesstraße beauftragt, deren Ziel die Dimensionierung des aktiven und passiven Lärmschutzes zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse hinsichtlich Außenlärmbeschallung ist. Die Bearbeitung schließt an eine gleichartige schalltechnische Untersuchung zum bestehenden Wohnquartier im Plangebiet Nr. 11 aus dem Jahr 2013 (TÜV-Nr. 112UBS192) und 2016 (TÜVNr. 116SST087) an. Diese haben einen zwischenzeitlich teilweise realisierten aktiven Lärmschutz (Wand-Wall-Kombination) bis zu einer Höhe von 4,5 m entlang der Bundesstraße vorgeschrieben. Die hinzukommende Ausweisungsfläche grenzt südseitig auf ca. 220 m Länge an die B 201 an. Das im Bericht vom 07.09.2016 (116SST087) geplante Lärmschutzbauwerk, die Verlängerung des bestehenden Bauwerks von insgesamt 130 m wurde bisher nicht umgesetzt. Lediglich der Erdwall mit einer Höhe von ca. 2,5 m wurde errichtet. Für die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für das WA-Gebiet der 3. und der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sicht“ ist die Ergänzung des Walls durch die darauf geplante Wand vorgesehen.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Verkehrsmenge: Die Bemessung der Verkehrsmenge der B201 wird auf 6.600 Kfz/24h inklusive Prognosevorhalt festgelegt.
- Eine Verlängerung des Lärmschutzbauwerks in Höhe von 4,5 m (Schallschutzwandoberkante über Fahrbahngradiente der B201) mit neuer westseitiger Überstandslänge von 50 m, d. h. insgesamt 220 m weiterer Länge (plus die Errichtung des Lärmschutzbauwerkes aus dem Bericht 116SST087), ist zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete weitgehend ausreichend. Eine Abweichung vom bisherigen Schallschutzkonzept ist nicht erforderlich.
- Ergänzender passiver Schallschutz ist lediglich für die Dachgeschossebene der zur B201 straßennächsten Bauzeile (7 Grundstücke), sowie Grundstück 6 und 12 erforderlich. Diese liegen in den Lärmpegelbereichen ‚II‘ bis ‚III‘ der DIN 4109 (gem. novellierter Fassung vom Januar 2016).

Die diesen Aussagen zugrunde liegende Verkehrslärberechnung (TÜV NORD, Hamburg, 19.03.2020) liegt den Planunterlagen als Anlage 2 bei.

8.4 Denkmalschutz

Durch die vorliegende Planung können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden. Somit bestehen seitens des Archäologischen Landesamtes keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Es verbleibt der allgemeine Hinweis auf § 15 DSchG: 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 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.

8.5 Brandschutz

Die Gemeinde Silberstedt verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten im Gebiet sichergestellt. Die Entfernung der Hydranten untereinander darf 150,00 m nicht überschreiten. Es wird vorsorglich auf das Arbeitsblatt W 405 zur Löschwasserversorgung hingewiesen.

9. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durch eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes darzulegen.

Durch die Überplanung des Gebietes werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut und versiegelt. Für den Eingriff wird entsprechender Ausgleich geleistet.

Der Umweltbericht, in dem sämtliche Belange nach Maßgabe des Baugesetzbuches erfasst und bewertet wurden, ist Teil der Begründung.

10. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Silberstedt wird die Maßnahmen als Träger der Planungshoheit durchführen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom __.__.2020 gebilligt.

Silberstedt,

Bürgermeister(in)