



# BEGRÜNDUNG

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Eisendorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet: Östlich der 'Hauptstraße', nördlich der Straße 'In de Loh', hinter dem Grundstück 'In de Loh 3', auf dem Flurstück 1/4, Flur 4, Gemarkung Eisendorf

**Bearbeitung:**

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

**Stand: 19.05.2021, 02.12.2021, 07.12.2021**

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) -  
Beschleunigtes Verfahren für die Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) -  
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 b BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHREN NACH § 13 B BAUGB</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>STAND DES VERFAHRENS</b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN</b> .....	<b>6</b>
6.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....	6
6.2	Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes - Stand: 27.11.2018.....	7
6.3	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	7
6.4	Flächennutzungsplan (1986).....	8
<b>7.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DES STANDORTES FÜR DIE VORLIEGENDE PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG</b> .....	<b>11</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
8.2.1	Höhe der baulichen Anlagen.....	11
8.2.2	Grundflächenzahl (GRZ).....	12
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	12
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
8.3.1	Bauweise.....	12
8.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
8.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	13
8.5	Beseitigung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken .....	13
8.6	Stellplätze.....	13
8.7	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften .....	13
8.7.1	Fassaden .....	13
8.7.2	Dachformen.....	14
8.7.3	Dachneigungen.....	14
8.7.4	Dacheindeckungen .....	14
8.7.5	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	15
8.7.6	Oberirdische Lagerbehälter .....	15

<b>8.8</b>	<b>Landschaftspflege und Artenschutz</b> .....	<b>15</b>
8.8.1	Aussagen des Landschaftsplanes (2002).....	15
8.8.2	Landschaftspflege.....	16
8.8.3	Artenschutz.....	17
<b>8.9</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>18</b>
8.9.1	Erhalt der Hecke.....	18
8.9.2	Pflanzung einer Hecke.....	18
<b>8.10</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>18</b>
<b>8.11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>LÄRMIMMISSIONEN - GEWERBELÄRM</b> .....	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN</b> .....	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b> .....	<b>20</b>
<b>12.</b>	<b>ALTLASTEN UND BODENVERUNREINIGUNGEN</b> .....	<b>20</b>
<b>13.</b>	<b>KAMPFMITTEL</b> .....	<b>21</b>
<b>14.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>21</b>
<b>15.</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN</b> .....	<b>21</b>
<b>16.</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>22</b>
16.1	Hinweis zum Denkmalschutz.....	22
16.2	Hinweise zum Artenschutz (nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz).....	22
<b>17.</b>	<b>ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>22</b>

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Die Gemeinde Eisendorf hat vor einigen Jahren den Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt. Mit diesem Bebauungsplan wurde ein Baugebiet mit sechs Einfamilienhaus-Grundstücken entwickelt. Da in der Gemeinde weiterhin ein Bedarf an Baugrundstücken besteht, soll ein kleines Baugebiet mit insgesamt zwei Baugrundstücken entwickelt werden.

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Lagerfläche, die bisher zu einer Kfz-Werkstatt gehörte. Die Lagerfläche wurde zum einen als Abstellfläche für Pkws, die entweder defekt oder stillgelegt waren, und zum anderen für die Lagerung von alten Reifen und sonstigen Materialien genutzt. Diese Lagerfläche, die im Innenbereichsgutachten als Fläche C geführt wird, stand im Jahr 2016, als der Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt wurde, nicht für eine Bebauung zur Verfügung, weil der Eigentümer sie damals weiterhin für seinen Betrieb nutzen wollte. Heute, fünf Jahre später, wird die Lagerfläche nicht mehr für den Betrieb der Kfz-Werkstatt benötigt.

Die Lagerfläche ist baurechtlich dem Außenbereich zuzurechnen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll das Verfahren nach § 13b angewandt werden.

Das geplante Baugebiet soll über die Straße 'In de Loh' erschlossen werden. Die Lagerfläche ist über eine Zuwegung mit der Straße 'In de Loh' verbunden.

Mit der Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Schaffung von Baugrundstücken, um den örtlichen Bedarf an Wohnraum zu decken.

## **2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinde fasste am 03.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2019 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVBl. S. 425), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

## **3. Verfahren nach § 13 b BauGB**

Das Verfahren nach § 13b BauGB darf angewandt werden, wenn ein Baugebiet für die Wohnnutzung ausgewiesen werden soll und folgende weitere Bedingungen erfüllt werden:

- Das Plangebiet muss an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.
- Die bebaubare Grundfläche muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen.

- Der Aufstellungsbeschluss muss vor dem 31.12.2019 gefasst worden sein.
- Der Satzungsbeschluss muss spätestens am 31.12.2021 gefasst werden.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz, das am 23.06.2021 in Kraft getreten ist, wurde die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB um drei Jahre verlängert. Der Satzungsbeschluss muss nunmehr spätestens am 31.12.2024 gefasst werden.

#### **4. Stand des Verfahrens**

Im beschleunigten Verfahren kann sowohl von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von dieser Regelung wurde Gebrauch gemacht.

Die Gemeinde fasste am 19.05.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.07.2021 bis zum 27.08.2021 statt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.07.2021 bis 27.08.2021 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 07.12.2021 geprüft und abgewogen.

Die Gemeinde beschloss am 07.12.2021 den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

#### **5. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung**

Die Gemeinde Eisendorf liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet liegt ca. 18 km südöstlich von Rendsburg, ca. 14 km nordwestlich von Neumünster und ca. 3 km nordöstlich von Nortorf. Im östlichen Randbereich des Gemeindegebietes verläuft ein kurzer Abschnitt der Bundesautobahn A 7. Die Gemeinde Eisendorf hat ca. 280 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt am östlichen Ortsrand nördlich der Straße 'In de Loh'. Im Westen und Süden grenzen Siedlungsgrundstücke, im Norden ein Gewerbebetrieb und im Osten eine Ackerfläche an. Der Geltungsbereich besteht aus einer Lagerfläche, die bisher dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb zugeordnet war. Die Lagerfläche ist über einen 6,00 m breiten Geländestreifen, der eine Länge von ca. 35 m aufweist, mit der Straße 'In de Loh' verbunden.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.770 m<sup>2</sup>.

## **6. 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. 6 zu berücksichtigen:

### **6.1 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 Eisendorf die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde liegt innerhalb des Naturparks 'Westensee'.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines 'Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft'.
- Die Bundesautobahn A 7, die teilweise im Gemeindegebiet verläuft, ist eine 'Landesentwicklungssachse'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 1.4 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 45). Die Gemeinde Eisendorf ist kein 'Zentraler Ort' und somit kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für Gemeinden, die keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau darstellen, für den Zeitraum '2010 bis 2025' eine Zunahme an neuen Wohnungen von zehn Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde.

Am 31.12.2009 bestanden in der Gemeinde 122 Wohneinheiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Kontingent für die wohnbauliche Entwicklung durch die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (siehe Kap. 6.2) für den Zeitraum '2017 bis 2030' neu geregelt wird.

## **6.2 Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes - Stand: 27.11.2018**

Mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes wird den Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ein neues Entwicklungskontingent für den Wohnungsbau für den Zeitraum bis zum Jahr 2030 zugewiesen. Als Bezugsgröße wird der Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 festgestellt wurde, herangezogen.

Der Wohnungsbestand betrug am 31.12.2017 156 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten darf bis zum Jahr 2030 um zehn Prozent zunehmen. Daraus ergibt sich, dass der Gemeinde für eine ortsangepasste wohnbauliche Entwicklung ein Kontingent von 16 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zur Verfügung steht.

In den Jahren 2018 und 2019 wurden nach der Baufertigstellungsstatistik drei Wohneinheiten fertiggestellt. Die Baufertigstellungsstatistik für das Jahr 2020 liegt noch nicht vor. Der Gemeinde verbleiben bis zum Jahr 2030 noch schätzungsweise 10 bis 13 Wohneinheiten, die errichtet werden dürfen.

Mit der vorliegenden Planung soll der Bau von zwei Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

### **Bewertung**

Die Planung ist mit dem wohnbaulichen Kontingent, das der Gemeinde bis zum Jahr 2030 zur Verfügung steht, vereinbar.

## **6.3 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 bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde liegt innerhalb des Naturparks 'Westensee'.
- Die Gemeinde liegt in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung'.
- Nördlich der Ortslage und damit auch nördlich des Plangebietes besteht ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe'.

### **Bewertung**

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

#### **6.4 Flächennutzungsplan (1986)**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' dargestellt. Aus einer 'Gemischten Baufläche' lässt sich kein 'Allgemeines Wohngebiet' entwickeln. In § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist bestimmt, dass der Flächennutzungsplan bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

#### **Bewertung**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB berichtigt. Die Darstellung einer 'Gemischten Baufläche' wird zu einer 'Wohnbaufläche' geändert.

### **7. Begründung des Standortes für die vorliegende Planung**

Die Gemeinde hat in den Jahren 2013 bis 2014 ein Innenbereichsgutachten erstellen lassen. Hierbei wurden zum einen die Siedlungspotentiale im Innenbereich und zum anderen mögliche Bauflächen im Außenbereich untersucht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 wurde im Jahr 2017 die Fläche A (Bezeichnung gemäß Innenbereichsgutachten, siehe Anlage) baulich entwickelt. Es wurden sechs Bauplätze für Einfamilienhäuser geschaffen.

Um den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde zu decken, sucht die Gemeinde primär nach kleinteiligen Lösungen. Die Einwohnerzahl und die Anzahl der Haushalte bzw. der Wohneinheiten führen dazu, dass der Gemeinde lediglich ein geringes Entwicklungskontingent von maximal 16 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zur Verfügung steht.

Im Rahmen der Innenbereichsuntersuchung wurden innerhalb der Ortslage insgesamt vier Baulücken festgestellt. Baulücken können potentielle Bauflächen sein. Ob dort eine Bebauung möglich ist, hängt von der jeweiligen Entscheidung der Grundstückseigentümer ab. Wenn ein Grundstückseigentümer eine Baulücke nicht bebauen will, ist das sein gutes Recht. In diesem Fall stellt eine Baulücke keine potentielle Baufläche dar. Häufig tritt die Situation ein, dass ein Grundstückseigentümer das potentielle Bauland nicht verkaufen will, sich aber vorstellen kann, dass dort eines Tages ein Familienangehöriger (z.B. sein Kind) bauen könnte. Das bedeutet, dass solche Baulücken nur für den Zweck des Eigenbedarfs genutzt werden. Damit stehen diese Baulücken nicht dafür zur Verfügung, eine allgemeine Nachfrage nach Bauland zu decken.

Die vier Baulücken wurden im Jahr 2021 einer erneuten Prüfung unterzogen.

Die nachfolgenden Bezeichnungen der Baulücken beziehen sich auf das Innenbereichsgutachten. Der Lageplan des Innenbereichsgutachtens, der die Baulücken darstellt, ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Bei der Baulücke Nr. 1 (Straße 'Seeweg') handelt es sich um eine große Gartenfläche, die Bestandteil eines Einfamilienhaus-Grundstückes ist. Diese Fläche steht derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Die Baulücke Nr. 2 ('Hauptstraße') liegt westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6. Auch bei dieser Baulücke handelt es sich um eine große Gartenfläche, die einem Einfamilienhaus zugeordnet ist. Diese Baulücke steht wie die vorgenannte Baulücke derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Die Baulücke Nr. 3 ('Hauptstraße') gehört zu einem Betriebsgelände und wird als Abstellplatz genutzt.

Die Baulücke Nr. 4 ('Dorfstraße') liegt im Bereich einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Der Grundstückseigentümer ist gegenwärtig nicht bereit, die Fläche aus seinem Betrieb herauszulösen und für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Die Innenbereichsuntersuchung hat sich seinerzeit auch mit den landwirtschaftlichen Hofstellen befasst. Auf den Hofstellen H 1 und H 2 wurde jeweils der landwirtschaftliche Betrieb eingestellt. Es findet dort eine Wohnnutzung statt, teilweise durch die Eigentümer, teilweise werden die Gebäude vermietet. Auf den beiden Grundstücken besteht kein Potential, um weitere Gebäude für eine Wohnnutzung zu errichten.

Auf der Hofstelle H 3 findet ebenfalls ausschließlich eine Wohnnutzung statt. Eine Bauvoranfrage für die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern wurde wegen der Geruchsemissionen, die von den beiden benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben (beide Rinderhaltung) ausgehen, von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgelehnt.

Der Bereich der 'Dorfstraße', der westlich der 'Hauptstraße' liegt, wird stark von den beiden dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Aufgrund der Rinderhaltung ergeben sich Geruchsimmissionen, die zu Konflikten mit einer Wohnnutzung führen.

Die Hofstelle H 4 liegt an der 'Hauptstraße'. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben. Der Eigentümer bewohnt die Hofstelle. Er hat gegenwärtig kein Interesse, zusätzliche Wohneinheiten auf seinem Grundstück zu schaffen.

Da im Innenbereich nur ein sehr geringes Entwicklungspotential für die Wohnbebauung besteht, wurden im Innenbereichsgutachten auch potentielle Bauflächen im Außenbereich untersucht. Es handelt sich hierbei um die Flächen A (B-Plan Nr. 5, siehe oben), B, C, D, E, F, G und H.

Die Fläche B liegt am Ende der Straße 'Stimmhof', die nur eine geringe Breite aufweist. Eine Verbreiterung der Straße ist aufgrund der angrenzenden Privatgärten nicht möglich.

Die Fläche C, die Gegenstand der vorliegenden Planung ist, wird als Lagerfläche genutzt und ist dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb zugeordnet. Obwohl es sich bei der Fläche C um eine unbebaute Fläche handelt, ist sie aufgrund ihrer langjährigen gewerblichen Nutzung dem Siedlungsgebiet zuzurechnen. Die Fläche C fügt sich in die nördlich und südlich angrenzenden Baugrundstücke ein.

Im Bebauungsplan Nr. 5 wurde die Erschließung der Fläche C über die Straße 'In de Loh' durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht' vorbereitet.

Durch die bauliche Entwicklung der Fläche C wird das Siedlungsgebiet abgerundet. Die Fläche ist für eine Bebauung geeignet. Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Die Fläche D liegt an der 'Hauptstraße'. Die Fläche liegt außerhalb der 'Ortsdurchfahrt'. Das bedeutet, dass zum einen die Erschließung über die Straße 'Eichenweg' erfolgen müsste

und zum anderen ein 20 m breiter Geländestreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden müsste (Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L 48). Für die Erschließung der Baufläche, die eine einreihige Bebauung zulassen würde, müsste eine durchgängige Erschließungsstraße gebaut werden. Ferner ist zu berücksichtigen, dass entlang der 'Hauptstraße' eine ca. 1,60 m hohe Böschung ausgebildet ist. Eine Bebauung der Fläche würde somit im Ortsbild zu einer deutlichen Überhöhung im Vergleich zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen führen.

Auf der Fläche E könnten zwei Bauplätze entstehen, die hintereinander, d.h. in zwei Baureihen, liegen würden. Die Fläche steht derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Bei der Fläche F handelt es sich um die rückwärtigen Gartenbereiche von insgesamt drei länglich zugeschnittenen Grundstücken. Die zusätzlichen Gebäude würden in der zweiten und dritten Baureihe entstehen. Die Eigentümer der drei Grundstücke haben gegenwärtig kein Interesse, dass ihre Gärten in Bauland umgewandelt werden.

Die Fläche G liegt an der 'Hauptstraße'. Sie liegt außerhalb der 'Ortsdurchfahrt', so dass eine Anbauverbotszone mit einer Breite von 20 m eingehalten werden muss (entlang der L 48). Die Erschließung dieser Fläche ist sehr problematisch. In Verbindung mit der Hofstelle H 4 könnte hier in unbestimmter Zukunft ein Baugebiet entstehen, wenn die östlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche einbezogen werden würde.

Für die Fläche H gilt ebenfalls, dass sie außerhalb der 'Ortsdurchfahrt' liegt, so dass auch hier die Anbauverbotszone (20 m) eingehalten werden muss. Die Herstellung einer Erschließung ist aufgrund der Lage außerhalb der 'Ortsdurchfahrt' problematisch. Zur Erschließung der möglichen Baugrundstücke müsste innerhalb der Fläche eine durchgängige Erschließungsstraße gebaut werden.

Die Fläche I liegt in der zweiten Baureihe. Eine Erschließung ist möglich, da von der Straße 'In de Loh' eine ca. 8,00 m breite Zuwegung zur Fläche besteht. Auf der Fläche ließen sich ca. 20 - 25 Baugrundstücke entwickeln. Da der Gemeinde durch den Landesentwicklungsplan bis zum Jahr 2030 noch ein Entwicklungspotential (Wohneinheiten-Kontingent) von maximal 13 Wohneinheiten zugestanden wird, ist die Fläche I in ihrer Gesamtheit zu groß. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt müsste sich eine bauliche Entwicklung dieser Baufläche auf den nördlichen Teil beschränken. Da diese Teilfläche in der zweiten Baureihe liegt, müsste sie aufwendig erschlossen werden (u.a. mit einer Wendeanlage für die Müllfahrzeuge). Die Kosten für die Erschließung wären auf die Anzahl der Bauplätze (max. 13 Stück) umzulegen, was zu Grundstückskosten bzw. zu einem Bodenpreis führen würde, der in der Gemeinde Eisendorf nicht erzielt werden könnte. Im Ergebnis ist deshalb festzustellen, dass eine Entwicklung der Fläche I städtebaulich und wirtschaftlich nur dann angemessen ist, wenn die Fläche insgesamt (ca. 20 - 25 Baugrundstücke) überplant werden würde. Dies ist jedoch aufgrund der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes nicht möglich. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass sich die Fläche I in Privatbesitz von drei Eigentümern befindet, von denen der Eigentümer, dem die größte Einzelfläche gehört, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bereit ist, die landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche (Pferdehaltung) aufzugeben. Aus diesem Grund steht die Fläche derzeit nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Mit der vorliegenden Planung soll eine ehemals gewerblich genutzte Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung genutzt werden. Es handelt sich hierbei um eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung.

## **8. Inhalte der Planung**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)

Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung:

Durch die 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 Wohngebiet' (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Betriebe des Beherbergungsgewerbes', 'Gartenbaubetriebe' und 'Tankstellen' nicht zulässig.

#### Begründung:

Die Planung verfolgt das städtebauliche Ziel, Wohnraum zu schaffen. Hierdurch soll die örtliche Nachfrage gedeckt werden. Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes steht dieser Zielsetzung entgegen, da dieser Ferienunterkünfte für Urlauber schaffen würde.

Da mit der Planung maximal zwei Einfamilienhaus-Grundstücke geschaffen werden können, können für einen Gartenbaubetrieb keine Flächen zur Verfügung gestellt werden, da dieser das gesamte Baugebiet in Anspruch nehmen würde.

Der Standort ist nicht für den Betrieb einer Tankstelle geeignet.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **8.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe wird bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Es wird für das 'Allgemeine Wohngebiet' eine maximale Höhe von 35,00 m über NHN festgesetzt. Das relativ ebene Gelände des Plangebietes weist ein Höhenniveau von ca. 26 m über NHN auf. Die zulässige Höhe wird so bemessen, dass eine absolute Gebäudehöhe von 9,00 m möglich ist. Die maximale Höhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden. Die maximale Höhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt.

#### Begründung:

Eine Höhe von 9,00 m ermöglicht Gebäude mit einer Dachneigung bis 45°. Hierdurch lässt sich eine gute Nutzbarkeit des Dachgeschosses erreichen, indem dort Räume errichtet werden können. Es handelt sich um eine übliche Höhe von Einfamilienhäusern.

### **8.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

#### Begründung:

Eine Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht eine großzügige Ausnutzung der Grundstücke. Das entspricht der Zielsetzung der Planung, Wohneigentum für Familien mit Kindern zu schaffen. Ebenso ist es möglich, Wohnhäuser zu errichten, in denen alle Räume im Erdgeschoss sind. In den Gebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (s.u.).

### **8.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### Begründung:

Neben den typischen eingeschossigen Einfamilienhäusern (mit Dachgeschoss) soll auch die Errichtung von Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Die Bauform der sog. Stadtvilla erfreut sich auch im ländlichen Raum immer größerer Beliebtheit. Diese Bauform ist durch zwei Vollgeschosse und ein flach geneigtes Dach gekennzeichnet.

## **8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **8.3.1 Bauweise**

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### Begründung:

Im ländlichen Raum besteht vorrangig eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Einfamilienhäuser stellen die typische Bauweise dar. Sie gewährleisten eine optimale Ausnutzung des Grundstücks und stellen sicher, dass ausreichende Abstände zwischen den Nachbarn eingehalten werden können.

### **8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Für das 'Allgemeine Wohngebiet' wird ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt.

#### Begründung:

Durch das durchgängige Baufenster besteht eine Flexibilität hinsichtlich der Aufteilung der Grundstücke.

#### **8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

##### Begründung:

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

#### **8.5 Beseitigung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken**

Das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, ist auf diesen zu versickern. Die Grundstückseigentümer sind dazu verpflichtet, auf ihren Grundstücken die hierzu erforderlichen Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen oder Versickerungsschächte) zu errichten.

##### Begründung:

Im Plangebiet stehen Sandböden an. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist somit möglich. Die Versickerung wird festgesetzt, um zum einen das Entwässerungssystem der Gemeinde zu entlasten (Mischwasser-Kanal, Klärteiche) und um zum anderen den Wasserhaushalt zu schonen. Je weniger Wasser aus einem Baugebiet abgeleitet wird, desto besser ist dies für den Wasserhaushalt.

#### **8.6 Stellplätze**

Auf den Grundstücken sind jeweils mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Diese werden der ersten Wohnung (= Hauptwohnung) zugeordnet. Für den Fall, dass in dem Gebäude eine weitere Wohnung errichtet wird, ist mindestens ein weiterer Stellplatz zu errichten. Wenn die Wohnfläche der zweiten Wohnung mehr als 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt, sind für die zweite Wohnung zwei Stellplätze zu errichten.

##### Begründung:

Im ländlichen Raum verfügen die meisten Haushalte über zwei Autos. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Fahrzeuge, die einer Wohnung zugeordnet sind, auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht werden können. Bei der zweiten Wohnung gilt die Größe als Maßstab, ob die Wohnung eher nur von einer Person oder von zwei Personen bewohnt wird.

#### **8.7 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften**

##### **8.7.1 Fassaden**

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind für mindestens 80 % der fensterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Weiß und Grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien und Farben zulässig.

Begründung:

Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt. Den Bauherren soll auf der einen Seite eine gewisse Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, während auf der anderen Seite Gestaltungen vermieden werden sollen, die von den Anwohnern als optische Störungen wahrgenommen werden könnten.

### **8.7.2 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 anpassen.

### **8.7.3 Dachneigungen**

Die zulässigen Dachneigungen werden in Abhängigkeit zu der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Wenn das Gebäude zwei Vollgeschosse aufweist, sind Dachneigungen von 15° bis 30° zulässig. Bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss sind Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 30° zulässig.

Begründung:

Im Baugebiet wird ein Nebeneinander von einem Haus mit einem Vollgeschoss und einem Haus mit zwei Vollgeschossen ermöglicht. Über die zulässigen Dachneigungen wird bestimmt, welche Bandbreite an Gebäudehöhen ermöglicht wird. Dadurch, dass festgesetzt wird, dass ein Haus mit einem Vollgeschoss eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen muss, wird erreicht, dass die möglichen Höhenunterschiede zwischen einem Haus mit einem Vollgeschoss und einem Haus mit zwei Vollgeschossen auf ein verträgliches Maß begrenzt wird. Hierdurch wird erreicht, dass ein Nebeneinander der Baukörper dieser Haustypen nicht optisch störend wirkt.

### **8.7.4 Dacheindeckungen**

Als Dacheindeckung für das Haupthaus sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau, Anthrazit, Schwarz und Grün sowie Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben 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. Hochglänzende bzw. glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ausgeschlossen, da von ihnen eine optische Störung ausgeht. Außerdem geht von hochglänzenden Dachziegeln und Dachsteinen bei Sonneneinstrahlung eine Blendwirkung aus, die von den Anwohnern der benachbarten Grundstücke als störend empfunden werden kann.

### **8.7.5 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig. Der First darf durch die Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.

Begründung:

Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lassen sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen senken, die hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung und den damit zusammenhängenden Klimawandel sind.

### **8.7.6 Oberirdische Lagerbehälter**

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den privaten Grundstücksflächen des 'Allgemeinen Wohngebietes' nicht zulässig.

Begründung:

Die Lagerbehälter können eine optische Beeinträchtigung darstellen.

## **8.8 Landschaftspflege und Artenschutz**

### **8.8.1 Aussagen des Landschaftsplanes (2002)**

Die Fläche ist in der Bestandskarte des Landschaftsplanes als Ackerfläche dargestellt. Der Landschaftsplan wurde in den Jahren 2000 bis 2002 erarbeitet. Die Grundlage der Bestandskarte bildet eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen, die im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplanes durchgeführt wurde.

Aus heutiger Sicht muss festgestellt werden, dass die Darstellung in der Bestandskarte des Landschaftsplanes falsch ist. Die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 wird seit mehreren Jahrzehnten gewerblich genutzt. Der heute ansässige Betrieb ist seit ca. 20 Jahren an dem Standort tätig. Davor wurde die Fläche von einem anderen Betrieb gewerblich genutzt. Daraus ergibt sich, dass die gewerbliche Nutzung bereits zu dem Zeitpunkt, als die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen für die Aufstellung des Landschaftsplanes durchgeführt wurde, bestand. Es ist somit davon auszugehen, dass bei der Bearbeitung der

Bestandskarte und hier bei der Übertragung der Kartierung in die kartographische Darstellung ein Fehler passiert ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist im wirksamen Flächennutzungsplan, der im Jahr 1986 vom Innenministerium genehmigt wurde, als 'Gemischte Baufläche' (M) dargestellt. Diese Darstellung bestätigt die oben gemachte Aussage, dass die Fläche seit mehreren Jahrzehnten gewerblich genutzt wird und somit korrekterweise dem Siedlungsgebiet zuzuordnen ist.

Die fehlerhafte Darstellung im Landschaftsplan hat für die vorliegende Planung keine Bedeutung, da bei der naturschutzfachlichen Einschätzung der Fläche die tatsächliche Nutzung zu berücksichtigen ist. Wie oben dargestellt wurde, handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung. Die Fläche ist deshalb dem Siedlungsgebiet zuzuordnen.

### **8.8.2 Landschaftspflege**

Die Fläche ist im nördlichen Bereich mit Asphalt und Beton befestigt, während im südlichen Bereich eine Gras- und Staudenflur ausgeprägt ist. Die Gras- und Staudenflur unterliegt einer regelmäßigen Pflege und wies am 30.03.2021 eine kurze Grasnarbe auf. Im südlichen Randbereich wird die Gras- und Staudenflur sich selbst überlassen. Dort hat sich auf einer kleinen Fläche ein junger Gehölzaufwuchs entwickelt.

Im westlichen Randbereich steht ein länglicher Unterstand, der an der Ostseite offen ist. In dem Unterstand wird Holz (u.a. Kaminholz) gelagert.

An der Westseite des Plangebietes verläuft eine Gartenhecke. Die dominierende Gehölzart ist der 'Gemeine Flieder' (*Syringa vulgaris*). Es handelt sich hierbei um ein Ziergehölz. Weiterhin kommt vereinzelt Buchengebüsch vor. Die Gartenhecke stockt auf einem Erdwall. Es ist möglich, dass dieser Erdwall vor etlichen Jahrzehnten (d.h. vor mehr als 50 Jahren) Bestandteil eines Knicks war, der das Siedlungsgebiet einst begrenzte. Diese Annahme gründet sich darauf, dass nördlich des Betriebsgebäudes der Kfz-Werkstatt an der Ostseite des Siedlungsgebietes ein Knick verläuft, der in der Flucht eine Linie mit dem mit Gehölzen bestockten Erdwall an der Westseite des Plangebietes bildet.

Im Landschaftsplan, der im Jahr 2002 festgestellt wurde, ist das Plangebiet, wie oben beschrieben wurde, als Acker dargestellt. Die Gartenhecke ist nicht im Landschaftsplan dargestellt. Das bedeutet, dass die Gartenhecke im Rahmen der Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen den westlich angrenzenden Siedlungsgrundstücken zugeordnet wurde.

Gemäß der Definition für einen Knick, die in der 'Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop- (vom 22.01.2009, geändert im Jahr 2013) dargelegt ist, handelt es sich bei dem mit einer Gartenhecke bestockten Erdwall nicht um einen Knick, da die Gartenhecke nicht gemäß der Definition aus "vorwiegend heimischen Gehölzen" besteht.

Die Gartenhecke soll erhalten werden.

Zwischen der Gartenhecke und dem Unterstand stocken eine dreistämmige Pappel (ca. 35 - 45 cm Stammdurchmesser je Stamm) und ein Ahorn (30 cm Stammdurchmesser). Westlich der Pappel und der Gartenhecke stockt eine Eiche (40 cm Stammdurchmesser). Die Krone der Eiche ragt in das Plangebiet hinein.

An der Ostseite des Plangebietes stocken Gehölze. Es handelt sich um einen sehr lückigen Gehölzsaum. Aufgrund der Lücken, die teilweise, insbesondere im südlichen Bereich, beträchtlich sind, handelt es sich bei dem Gehölzsaum nicht um eine Hecke. Diese Bewertung deckt sich mit dem Landschaftsplan, in dem der lückige Gehölzsaum nicht dargestellt ist.

In den zurückliegenden 20 Jahren hat der Grundstückseigentümer nach eigener Auskunft Jahr für Jahr Laub und Gehölzschnitt in dem Gehölzsaum abgelagert. Hierdurch ist im Laufe der Jahre eine wallartige Struktur entstanden. Es handelt sich demnach nicht um einen Erdwall, der gemäß der 'Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope' rechtlich einem Knick gleichgestellt ist.

Östlich des Geländestreifens, der als Zufahrt von der Straße 'In de Loh' genutzt werden soll, stockt eine zweistämmige Birke (ca. 30 - 35 cm Stammdurchmesser je Stamm), deren Krone in das Plangebiet hineinragt.

### **8.8.3 Artenschutz**

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

Die Gartenhecke, die Bäume und der lückige Gehölzsaum stellen potentielle Bruthabitate für verschiedene Vogelarten dar. Für das Plangebiet ist nur mit einer sehr geringen Anzahl an Brutpaaren zu rechnen. Bei der Begehung wurden keine Brutvögel festgestellt, obwohl häufige Vogelarten wie Amsel, Zaunkönig oder Rotkehlchen ihre Reviere zum Zeitpunkt der durchgeführten Begehung bereits hätten besetzt haben müssen. Daraus kann abgeleitet werden, dass die Gehölzstrukturen im Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung als Bruthabitate für Vögel haben.

An oder in dem Unterstand könnten potentiell die Bachstelze oder der Hausrotschwanz brüten. Auch diese Vogelarten wurden bei der Begehung nicht festgestellt.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Plangebiet als Bruthabitat für Vogelarten nur eine sehr geringe Bedeutung hat.

Sollte durch die Planung der eine oder andere Brutplatz verlorengehen, würde dies keine erhebliche Störung für die betroffenen Vogelarten darstellen, da je vorkommender Vogelart lediglich ein Brutplatz verlorengehen würde, was nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der jeweiligen Vogelart führen würde.

Im Plangebiet kann ein Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ausgeschlossen werden.

Pflanzenarten, die gemäß dem Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

## 8.9 Grünordnung

### 8.9.1 Erhalt der Hecke

Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

Die Hecke stellt die Grenze zwischen dem Plangebiet und dem westlich benachbarten Grundstück dar. Sie dient der Eingrünung. Diese Funktion soll die Hecke auch in Zukunft übernehmen.

### 8.9.2 Pflanzung einer Hecke

Die Hecke ist einreihig mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen: Sträucher - zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm; Heister - zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 80 - 100 cm. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Folgende Gehölzarten sind für die Anlage der Hecke geeignet:

#### Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche

#### Sträucher

Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe

## 8.10 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße 'In de Loh' erschlossen. Im Plangebiet liegt ein 6,00 m breiter Erschließungsweg, über den die beiden Baugrundstücke erreicht werden. Der überwiegende Streckenabschnitt des Erschließungsweges ist als 'Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung' festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Vorbereitung, um in der Zukunft östlich des Plangebietes ein weiteres Baugebiet ausweisen zu können. Die festgesetzte Verkehrsfläche würde die Erschließung dieses Baugebietes darstellen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt steht nicht fest, ob eines Tages östlich des Plangebietes ein Baugebiet entstehen wird. Zur Zeit besteht keine Verkaufsbereitschaft seitens des Flächeneigentümers.

Die 'Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung' wird sich vorerst in Privateigentum befinden. Es liegt in der Entscheidung der zukünftigen Eigentümer der beiden Baugrundstücke, in welcher Bauweise sie den Erschließungsweg herstellen möchten.

Die 'Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung' endet dort, wo die Erschließungsstraße, die für ein angrenzendes Baugebiet benötigt werden würde, einmünden würde. Zur

Erschließung des nördlichen Baugrundstückes im Plangeltungsbereich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt.

## **8.11 Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde bezieht das Trinkwasser von der Stadt Nortorf, die ein Wasserwerk betreibt. In der Straße 'In de Loh' verläuft eine Trinkwasserleitung.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, 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

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde verfügt über eine Mischwasser-Kanalisation, über die sowohl das Schmutzwasser als auch das Oberflächenwasser abgeführt wird. In der Straße 'In de Loh' verläuft ein Kanalrohr. Die Klärung des Schmutzwassers erfolgt in Klärteichen.

### Regenwasserbeseitigung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in der Gemeinde über eine Mischwasser-Kanalisation (siehe oben). Das Oberflächenwasser wird über die Kanalisation den Klärteichen zugeleitet.

Die Gemeinde strebt grundsätzlich an, dass das Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken versickert wird. So wurde in die Kaufverträge für die Baugrundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 geschaffen wurden, die Regelung aufgenommen, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf diesen versickert werden muss.

Im Bebauungsplan Nr. 6 wird festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf diesen zu versickern ist.

### Einrichtungen der Telekommunikation - Telefon/Internet

Die Gemeinde Eisendorf ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

### Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

### Versorgung mit Gas

Für die Versorgung mit Gas ist ebenfalls die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig.

### Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

Die Müllabfuhr befährt die Straße 'In de Loh'. Die Mülltonnen werden an den Abfuhrtagen von den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes an die Straße 'In de Loh' gebracht werden. Es ist nicht vorgesehen, dass die Müllabfuhr in das Plangebiet hineinfährt.

## **9. Lärmimmissionen - Gewerbelärm**

Nördlich des Plangebietes liegt das Betriebsgelände einer Kfz-Werkstatt mit angegliedertem Gebrauchtwagenhandel. Die Reparaturarbeiten, die an den Fahrzeugen durchgeführt werden, führen zu Geräuschen. Von laufenden Motoren gehen ebenfalls Geräusche aus.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 muss nachgewiesen werden, dass auf das Plangebiet keine Geräusche einwirken, die dort zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen können. Aus diesem Grund wurde von dem Gutachterbüro ALN Akustik Labor Nord GmbH eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage). In die Untersuchung wurden alle lärmtechnisch relevanten Betriebsabläufe des Gewerbebetriebes einbezogen.

Für ein 'Allgemeines Wohngebiet' gilt für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A). Für den nördlichen Randbereich des Plangebietes wurde ein maximaler Beurteilungspegel (Lärmpegel) von 53 dB(A) berechnet. Damit wird der vorgegebene Immissionsrichtwert eingehalten. Im mittleren und südlichen Bereich des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel unter 50 dB(A) bzw. unter 45 dB(A).

Aus den ermittelten Werten kann abgeleitet werden, dass im Plangebiet gemäß den Vorgaben zum Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## **10. Landwirtschaftliche Immissionen**

Da östlich des Plangebietes eine Ackerfläche liegt, muss davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die Auswirkungen der Feldbearbeitung (u.a. Gerüche, Lärm und Staub) wahrnehmbar sein werden. Die Feldbearbeitung beschränkt sich auf bestimmte Zeiten im Jahr. Von der Feldbearbeitung gehen mehr oder weniger störende Beeinträchtigungen aus, die in der Landwirtschaft allgemein üblich sind. Diese Beeinträchtigungen müssen von den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes hingenommen werden.

## **11. Denkmalschutz**

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein mögliches Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmälern liegen keine Anhaltspunkte vor.

## **12. Altlasten und Bodenverunreinigungen**

Das Plangebiet wurde ca. 20 Jahre lang als Abstellfläche für reparaturbedürftige oder stillgelegte Fahrzeuge genutzt.

Der nördliche Bereich der Abstellfläche ist mit Asphalt und Beton versiegelt. Dieser Bereich wurde vorrangig für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt. In diesem Bereich standen viele Fahrzeuge über einen längeren Zeitraum.

Wenn der versiegelte Bereich mit Fahrzeugen belegt war, wurde die Wiese, die südlich an den versiegelten Bereich angrenzt, ebenfalls zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Hinsichtlich der Nutzung der Wiese ist festzustellen, dass die Nutzungsintensität im Vergleich zu dem versiegelten Bereich wesentlich geringer war und dass die Fahrzeuge dort jeweils für einen kürzeren Zeitraum standen.

Die Fläche wurde im Rahmen der systematischen Erfassung von Altstandorten in das Prüfverzeichnis (Kategorie P1) des Boden- und Altlastenkatasters des Kreises Rendsburg-Eckernförde aufgenommen.

Aufgrund der möglichen Gefährdung durch nutzungsbedingte Schadstoffeinträge in den Untergrund durch die langjährige Nutzung als Abstellfläche für Fahrzeuge wurde in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde eine orientierende Untersuchung des oberflächennahen Bodenbereiches durchgeführt.

Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass die langjährige Nutzung als Abstellfläche für alte und defekte Fahrzeuge nicht zu einem Schadstoffeintrag in den Boden geführt hat. Es wurden keine spezifischen Schadstoffe wie leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW), aromatisierte Kohlenwasserstoffe (BTEX), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) oder polychlorierte Biphenyle (PCB) im Boden festgestellt.

Die allgemeine Belastung des Bodens mit Schadstoffen liegt im üblichen Rahmen. Die in der Bundesbodenschutzverordnung genannten Prüfwerte werden in allen Proben deutlich unterschritten.

Durch die Untersuchung konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden. Eine Gefährdung für die Schutzgüter 'Menschliche Gesundheit' und 'Grundwasser' kann ausgeschlossen werden.

### **13. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Eisendorf 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.

### **14. Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung wird die Schaffung von zwei Einfamilienhaus-Grundstücken in der zweiten bzw. dritten Baureihe bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Erschließung soll über die Straße 'In de Loh' erfolgen, an der eine Zufahrt zu dem Plangebiet besteht.

Die Planung wird zu keinen Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnnutzung führen.

### **15. Bodenordnende Maßnahmen**

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

## **16. Hinweise**

### **16.1 Hinweis zum Denkmalschutz**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten.

### **16.2 Hinweise zum Artenschutz (nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz)**

Gehölbeseitigungen (Bäume, Sträucher, Gebüsch) dürfen nur innerhalb der gesetzlichen Frist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) durchgeführt werden.

## **17. Anlagen zur Begründung**

- Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Lageplan zum Innenbereichsgutachten (2014)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6, Akustik Labor Nord, Kiel, vom 23.03.2021
- Orientierende Untersuchung des oberflächennahen Bodenbereiches auf Schadstoffe, GeoC, vom 08.11.2021

Die Begründung wurde am \_\_\_\_\_ durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Eisendorf, den 19.05.2022

Unterschrift/Siegel

  
-----  
Bernd Irps  
- Bürgermeister -



Aufgestellt: Kiel, den 07.12.2021

**B2K**  
**dn|ing**

B2K und dn Ingenieure GmbH  
Schleiweg 10, 24106 Kiel  
Tel.: +49 431 596 746 0  
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de