

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE BOREN**

### **- BAUGEBIET 'LINDAU - AN DER AU' -**

---

#### **VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB'S (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 10 BauGB)

#### **AUFGESTELLT:**

**PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF**

**TEL: 04621 / 9396-0  
FAX: 04621 / 9396-66**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION ..... 1</b>
1.1	Lage des Plangebietes ..... 1
1.2	Bestand ..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens ..... 2
1.4	Rechtliche Bindungen ..... 2
1.4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010..... 2
1.4.2	Regionalplan für den Planungsraum V ..... 2
1.4.3	Flächennutzungsplan ..... 2
1.4.4	Landschaftsplanung ..... 3
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 3</b>
2.1	Planungserfordernis und Planungsziele ..... 3
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN ..... 3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung ..... 3
3.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 4
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... 4
3.4	Baugestalterische Festsetzungen..... 4
3.5	Verkehrliche Erschließung..... 4
3.6	Ver- und Entsorgung ..... 5
3.7	Grünordnung ..... 5
3.8	Artenschutz ..... 5
3.9	Hinweise ..... 7
<b>4</b>	<b>KOSTEN ..... 7</b>

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Boren, Kreis Schleswig-Flensburg - Baugebiet 'Lindau - An der Au' -

## 1 AUSGANGSSITUATION

### 1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage Lindau zwischen der Straße 'An der Au' und der Bahnstrecke. Im Einzelnen umfasst es die Flurstücke 37/7, 37/9, 37/12, 37/13, 40/9, 40/10 und 34 sowie Teilflächen des Flurstückes 100/14 der Flur 4 Gemarkung Lindau Gemeinde Boren.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

### 1.2 Bestand



Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage Lindau zwischen der Straße 'An der Au' und der Bahnstrecke. Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Süden durch vorhandene Wohnbebauung und eine Grünlandfläche,
- im Westen durch die Straße 'An der Au',
- im Osten durch Garten- bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Gelände weist Höhen zwischen ca. 8 m üNN im Bereich der Straße 'An der Au' und ca. 11 m üNN im Osten auf.

Im Süden und Norden des Plangebietes sind bereits drei Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut. Die Freiflächen dieser Grundstücke werden als Hausgärten genutzt.

Die bisher unbebauten Grundstücksteile sind als Gärten in unterschiedlicher Form angelegt worden. Das nördliche Grundstück ist offen gestaltet und nach Norden bzw. Osten durch einen Gehölzriegel abgegrenzt. Das zentrale Grundstück verfügt neben einer offenen Gartenfläche (Rasen) über eine ausgedehnte Gehölzpflanzung, die mit einzelnen Unterständen und Wegen erschlossen ist. Hier sind heimische Gehölzarten neben Gartengehölzen für die Gestaltung verwendet worden. Diese Flächen werden intensiv von Kindern als Spielterrain sowie als Hühnerauslauf genutzt.

Der südliche Planbereich ist durch offene Rasenflächen und durch Baumgruppen aus überwiegend Fichten bestimmt.

Entlang der Straße 'An der Au' verläuft im südlichen Bereich ein Knick und im nördlichen Bereich eine Hecke ohne Erdwall. Die Gegebenheiten sind im Bestandsplan (siehe Anhang) wieder gegeben.

## 1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

In der Sitzung am 08.05.2012 beschloss die Gemeindevertretung Boren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

## 1.4 Rechtliche Bindungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Gemeinde Boren liegt gem. des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) innerhalb des Naturparks Schlei sowie eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

### 1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V

Der Regionalplan für den Planungsraum V - Neufassung 2002 - (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) stellt den Planbereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Amtes Süderbrarup ist ein ca. 40 m breiter Streifen entlang der Straße 'An der Au' bzw. entlang der Dorfstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die neue Planung angepasst.

#### **1.4.4 Landschaftsrahmenplan**

In Karte 1 des Landschaftsrahmenplans (LRP) für den Planungsraum V (2002) findet sich für den Bereich westlich der Straße 'An der Au' die Darstellung als Gebiet mit besonderer Eignung für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (hier Verbundsystem). Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes stellt das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar.

Der nächstgelegene Bestandteil des europäischen Netzes „Natura 2000“ ist das FFH-Gebiet 1423-394 'Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe' ca. 0,5 km südlich des Plangebietes.

#### **1.4.5 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan des Amtes Süderbrarup (1999) sind die damals vorhandenen Strukturen (Straße, Gebäude und Vegetationsflächen) dargestellt. Der Bereich westlich der Straße 'An der Au' (außerhalb des Plangebietes) wird als Archäologisches Interessengebiet sowie als Empfehlungsfäche für Naturentwicklung beschrieben.

## **2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **2.1 Planungserfordernis und Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen im Bereich der Ortslage Lindau geschaffen werden.

In der Gemeinde Boren besteht weiterhin ein dringender Bedarf an innerörtlichen Wohnungen bzw. Bauplätzen. Es mangelt an Bauflächen, die für Wohnen geeignet sind, umgehend einer Bebauung zugeführt werden können und die auch von ihrer Lage her eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Insofern besteht ein öffentliches Interesse, die planerischen Voraussetzungen für eine Bebauung des Plangebietes zu schaffen.

Innerhalb des Plangebietes soll die vorhandene Bebauung entlang der Straße 'An der Au' ergänzt und nachverdichtet werden. Hierbei soll auch eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile 'in der zweiten Reihe' ermöglicht werden. Hiermit kommt die Gemeinde Boren dem planerischen Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach. Derzeit sind für die bisher unbebauten Teile des Plangebietes 4 Grundstücke mit Größen zwischen ca. 670 m<sup>2</sup> und 770 m<sup>2</sup> projektiert.

Vorherrschendes Planungsziel ist die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum.

## **3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden entsprechend der zugeordneten Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der unter Punkt 2.1 angestrebten Bebauung sowie der vorhandenen Umgebung.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 sowie max. 1 Vollgeschoss orientiert sich an der gewollten städtebaulichen Nutzung der Grundstücke. Die Höhe der Gebäude wird auf max. 8,50 m über dem Erdgeschoßfußboden festgesetzt, um eine harmonische Einbindung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

#### Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine Bebauung in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der umgebenden Bebauung entspricht.

Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Dadurch soll eine Massierung von Klein-Appartements und damit verbunden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen ausgeschlossen und eine möglichst ungestörte Wohnruhe erzielt werden.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen ein.

### 3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Aufgrund des angestrebten städtebaulichen Konzeptes und der bestehenden Festsetzungen für die benachbarten Grundstücke werden in den Bebauungsplan Festsetzungen bzgl. der Dachform, der Dacheindeckung und der Außenwandgestaltung aufgenommen. Hiernach sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zwischen 25° und 48° zulässig. Diese Festsetzung soll ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung sicherstellen. Aus dem gleichen Grund ist für die Gestaltung der Außenwände die Materialwahl festgelegt. Für die Dacheindeckung ist die Materialwahl ebenfalls festgelegt, um v.a. dem Schutz des Ortsbildes ausreichend Rechnung zu tragen.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Straße 'An der Au' aus. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken anzulegen. Zur Erschließung der beiden Grundstücke 'in der zweiten Reihe' ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück 37/12 festgesetzt.

Für mindestens ein Baugrundstück ist ein Knickdurchbruch notwendig, um die verkehrliche Erschließung an die Gemeindestraße zu gewährleisten. Dieser Knickdurchbruch wird eine Breite von ca. 6 m haben und ist als Eingriff in einen geschützten Biotop gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG separat beim Kreis Schleswig-Flensburg – Untere Naturschutzbehörde – zu beantragen.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie (zwischen 80 m und 105 m) sowie der nach Osten ansteigenden Topographie geht die Gemeinde davon aus, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch möglichen Bahnlärm gegeben sind. Die

Wohngebäude im weiteren Verlauf der Dorfstraße liegen z.T. erheblich näher an der Bahn, als die durch diesen Bebauungsplan mögliche Bebauung.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

Die Erdgasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Grundstücke werden über das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Südangeln versorgt.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalsystem erfasst und der Kläranlage der Gemeinde Boren zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in das vorhandene Regenwasserkanalnetz eingeleitet.

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr und ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Schleswig-Flensburg geregelt.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Boren durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet.

### **3.7 Grünordnung**

Da der Bebauungsplan Nr. 8 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Ausgenommen hiervon ist der Eingriff in den Knick, der bei der Herstellung einer Durchfahrt für ein Baugrundstück entsteht. Der Ausgleich für die teilweise Entfernung dieses geschützten Biotops auf einer Länge von ca. 6 m erfolgt durch Neuanlage eines Knicks an der östlichen Planbereichsgrenze. Dieser wird eine Länge von ca. 20 m aufweisen und landschaftstypisch angelegt (Erdbank mit Bepflanzung aus heimischen, knicktypischen Arten wie z.B. Haselnuss, Schlehe, Weiß-Dorn, Pfaffenhütchen, Hunds-Rose). Für die Rodung des Knicks ist ein separater Antrag beim Kreis Schleswig-Flensburg – Untere Naturschutzbehörde - zu stellen

### **3.8 Artenschutz**

Im der artenschutzfachlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern durch den geplanten Eingriff Beeinträchtigungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Der Prüfraum dieser artenschutzfachlichen Betrachtung umfasst die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle wildlebenden Vogelarten.

Eine artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Störung liegt dann vor, wenn die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und der Fortpflanzungserfolg reduziert werden und damit die individuelle „Fitness“ maßgeblich beeinflusst wird. Somit sind Störungen nicht nur auf die Ruhe- und Zufluchtsstätten beschränkt. Der Reproduktionserfolg kann bspw. auch durch starke Störungen in bevorzugt genutzten Nahrungshabitaten gemindert werden.

Im Fokus der Erfassung vor Ort stand bei der Bestandsaufnahme das durch die Planung betroffene Vorhabensgebiet. Die Möglichkeit eines Vorkommens von streng geschützten Arten wurde hinsichtlich einer potenziellen Habitateignung überprüft.

Die strukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes kann aufgrund der intensiven Nutzung der Gebäude und der Freiflächen und durch die vom Menschen geprägte Umgebung in der Gemeinde Boren als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich bezüglich des Vorkommens streng geschützter Arten bewertet werden.

### **Säuger**

Es wurden im Plangebiet keine Lebensräume (Schlafnester oder Fressplätze) für Vorkommen der nach Anhang IV FFH-RL und BArtSchV streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avelanarius*) festgestellt. Die Verbreitung dieser Art liegt in Schleswig-Holstein im südöstlichen Landesteil. Das Vorhabensgebiet weist insofern keine Habitateignung für diese Art auf.

Die Gartengehölze weisen aufgrund ihres überwiegend geringen Alters augenscheinlich keine Lebensraumeigenschaften für Fledermäuse auf. Alte Bäume mit Ast- oder Borkenausrisen sind im gesamten Planbereich nicht vorhanden, sodass Winterquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen nicht zu erwarten sind. Die höheren Fichten im südlichen Planbereich sind ebenfalls zu jung. Bei der Rodung von Gehölzen ist dennoch auf den gesetzlichen Fälltermin von Gehölzen zwischen dem 01.10. und dem 14.03. zu achten. Hierdurch können Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG vermieden werden.

Das Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten (z.B. Wolf, Biber, Fischotter) kann aufgrund fehlender Lebensräume im besiedelten Bereich ausgeschlossen werden.

### **Vögel**

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Rastvögeln ist auszuschließen. Landesweit bedeutsame Vorkommen sind nicht betroffen. Weiterhin ist eine artenschutzrechtlich Wert gebende Nutzung des Vorhabengebietes durch Nahrungsgäste auszuschließen. Eine existenzielle Bedeutung dieser Fläche für im Umfeld brütende Vogelarten ist nicht gegeben.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausprägung des Vorhabengebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein potenzielles Brutvorkommen für nach der bundes- und landesweiten Rote Liste ungefährdete Vogelarten angenommen werden. Artenschutzfachliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für Vögel sind deshalb auszuschließen.

Auch für gebäudebewohnende Vogelarten kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. Artenschutzfachliche Konflikte nach § 44 (1) BNatSchG für Vogelarten der Gebäude sind ebenfalls auszuschließen. Die Gehölze sind zwischen dem 01.10. und dem 14.03. zu roden, so dass hierdurch artenschutzrechtliche Belange (z.B. bzgl. Niststätten von Vögeln oder Wochenstuben von Fledermäusen) berücksichtigt werden.



### Sonstige streng geschützte Arten

Für den Nachtkerzenschwärmer fehlen die notwendigen Futterpflanzen wie Nachtkerze (*Oenothera* spp.), Weidenröschen (*Epilobium* spp.) oder Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), so dass Vorkommen auszuschließen sind.

Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um jüngere Gehölze bzw. Nadelbäume, die für die beiden Käferarten Eremit und Heldbock keine Relevanz aufweisen und zudem vital sind. Weder für streng geschützte Reptilien wie die Zauneidechse noch für Amphibien wie den Kamm-Molch, den Laubfrosch, die Kreuzkröte oder die Knoblauchkröte liegen entsprechende Biotoptypen (z.B. Laichgewässer) vor.

Artenschutzfachliche Betroffenheiten streng geschützter Libellenarten können aufgrund der Biotopausstattung (Stillgewässer ohne Vermoorung und ohne Krebschere) pauschal ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Fische und Weichtiere. Eine weiterführende artenschutzrechtliche Konfliktanalyse für die sonstigen streng geschützten Arten entfällt damit.

## 3.9 Hinweise


Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 4 KOSTEN

Kosten entstehen der Gemeinde Boren durch das Vorhaben nicht.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Boren am 15.04.2014. gebilligt.

Boren, den 27. 05. 14

  
Bürgermeister

