

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Boren

Auftraggeber:	Gemeinde Boren Bürgermeister Thomas Detlefsen Amt Süderbrarup team Allee 22 24392 Süderbrarup
Projektbezeichnung:	Bebauungsplan Nr. 12 „Schmeedstraat/Bäckerstraat“

Projekt-Nr.:	5-159-21	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  Geschäftsführender Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner 30.01.2024 Datum / Unterschrift		

Verfahrensstand:	☐ Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) ☐ Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG) ☐ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) ☐ Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) ☐ Entwurfsbeschluss ☐ Auslegungsbeschluss ☐ Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) ☐ Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) ☒ Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) ☐ Andere
------------------	---

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen der Planung	1
2. Lage des Plangebietes.....	2
3. Bestehende Nutzung der Plangebietsflächen	3
4. Überörtliche Planungen	3
5. Örtliche Planungen.....	5
5.1 Landschaftsplan	5
5.2 Flächennutzungsplan	6
5.3 Bebauungsplan	7
5.4 Ortsentwicklungskonzept	7
6. Ziele der Planung	9
7. Standortwahl	10
8. Inhalt des Bebauungsplanes	11
9. Erschließung	15
9.1 Verkehr	15
9.2 Ver- und Entsorgung.....	15
10. Denkmalschutz	17
11. Brandschutz.....	17
12. Immissionsschutz	18
13. Umweltprüfung	18
14. Durchführung der Maßnahme	19

1. Gesetzliche Grundlagen der Planung

Die Gemeinde Boren beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Schmeedstraat/Bäckerstraat“ zwecks Schaffung bedarfsgerechter Wohnbauflächen.

Die Planung erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Boren vom 26.05.2021.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 23.11.2023.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, bedarfsgerechte Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs zu schaffen.

Die 36. sowie die 64. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes Süderbrarup stellt das Plangebiet bereits als Wohnbauflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird entsprechend gewahrt.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan, welcher die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt, im Standardverfahren aufgestellt.

Sämtliche Verfahrensschritte werden form- und fristgerecht gemäß BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Standortwahl der Gemeinde entspricht aufgrund der folgenden Ausführungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

2. Lage des Plangebietes

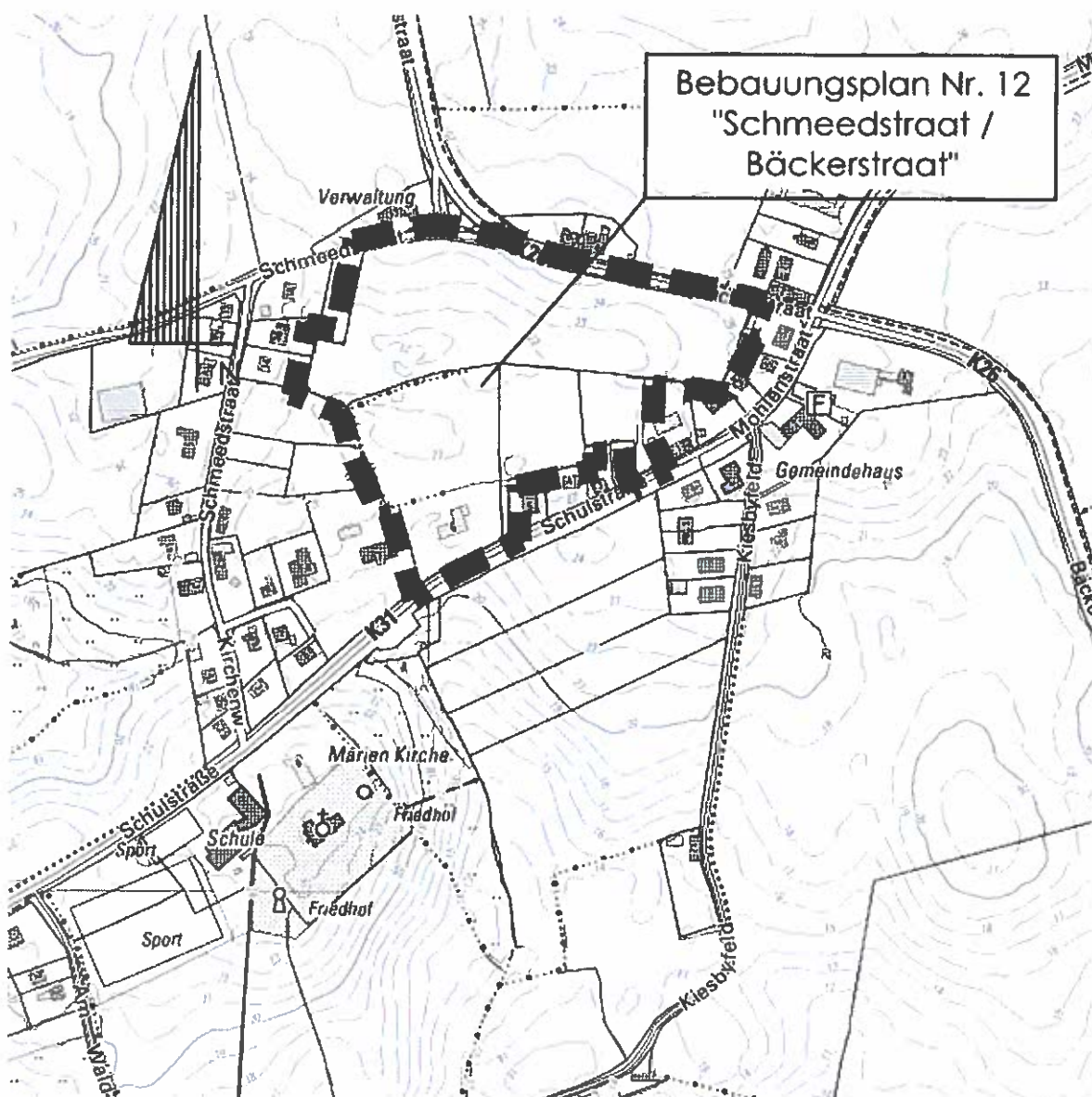


Abb. 1: Übersichtskarte

Das Plangebiet befindet sich nördlich der „Schulstraße/(K 31)“, südlich des Verkehrsweges „Bäckerstraat/(K 26)“ sowie südöstlich des Verkehrsweges „Schmeedstraat“ im Orsteil Kiesby der Gemeinde Boren.

3. Bestehende Nutzung der Plangebietsflächen

Im Bestand stellt sich das Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Innerhalb des Plangebietes befinden sich schützenswerte Knickgehölze gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz/§ 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz.



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 12.07.2021

4. Überörtliche Planungen

Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein vom 25.11.2021 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719), sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747).

Von grundlegender Bedeutung ist zunächst, dass die im ländlichen Raum gelegene Gemeinde Boren keine hervorgehobenen Funktionen im landesplanerischen Sinne wahrnimmt: Die Gemeinde Boren ist weder zentralörtlich eingestuft noch wurde ihr im

RPI V eine besondere Funktion zugewiesen. Folglich zählt Boren nicht zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung; die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung ist hier auf die Deckung des örtlichen Bedarfs auszurichten.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden ist insbesondere Folgendes geregelt:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 3.6.1 Abs. 1 LEP 2021).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (3.6.1 Abs. 1 LEP 2021).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 3.6.1 Abs. 3 2021).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% gebaut werden. Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 3.6.1 Abs. 3 2. LEP 2021).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 3.9. Abs. 4 LEP 2021).
- Die Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen über den Planungszeitraum verteilt erfolgen (Ziffer 3.6.1 Abs. 1 LEP 2021).

Die Gemeinde Boren verzeichnete am Stichtag, 31.12.2020, einen Wohnungsbestand von 725 Wohneinheiten; folglich beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2022 bis 2036 in der Gemeinde Boren zunächst 73 Wohneinheiten (Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP 2021). Hiervon sind die zwischenzeitlich erfolgten sowie die absehbaren Baufertigstellungen abzuziehen. In den Jahren 2021 und 2022 erfolgten insgesamt 3 Baufertigstellungen, welche auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden. Diesen Sachverhalt berücksichtigend, verbleibt der Gemeinde Boren ein Restkontingent von 70 Wohneinheiten.

5. Örtliche Planungen

5.1 Landschaftsplan

Das Amt Süderbrarup verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahre 1999, welcher das Plangebiet mit einer Umgrenzung für künftige Bebauung und somit als potentielle Baufläche darstellt.

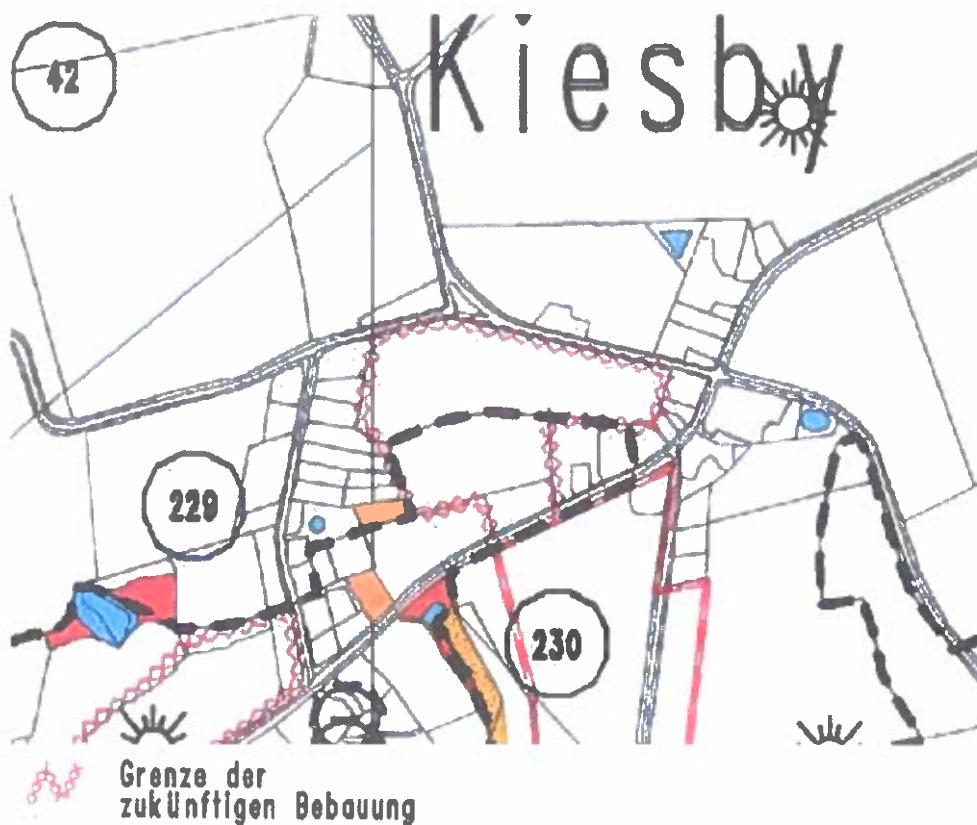


Abb. 3: Ausschnitt des Landschaftsplans (Entwicklungsplan) des Amtes Süderbrarup, Teilgebiet Ost. Quelle: Planungsbüro Technologie in Raumanalyse, Entwicklungsplanung, Naturschutz und Dienstleistungen, 1999.

5.2 Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Süderbrarup stellt das Plangebiet bereits vollständig als Wohnbauflächen dar. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

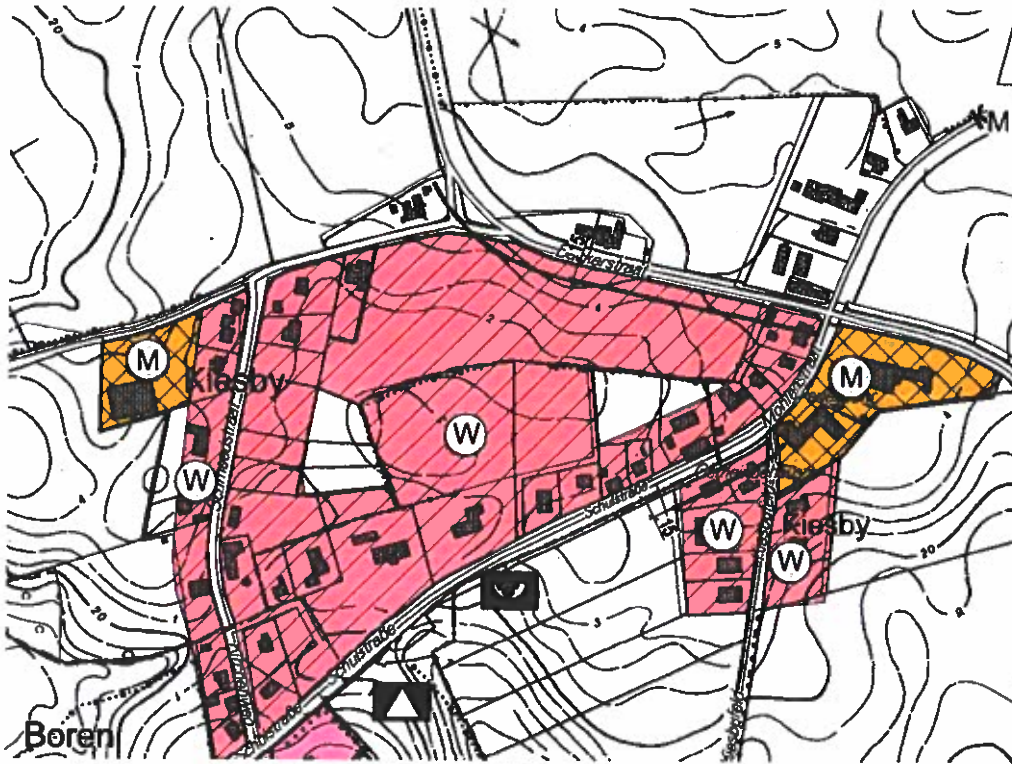


Abb. 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (Stand: 36. Änderung) des Planungsverbandes Süderbrarup. Quelle: Amt Süderbrarup, 2011.

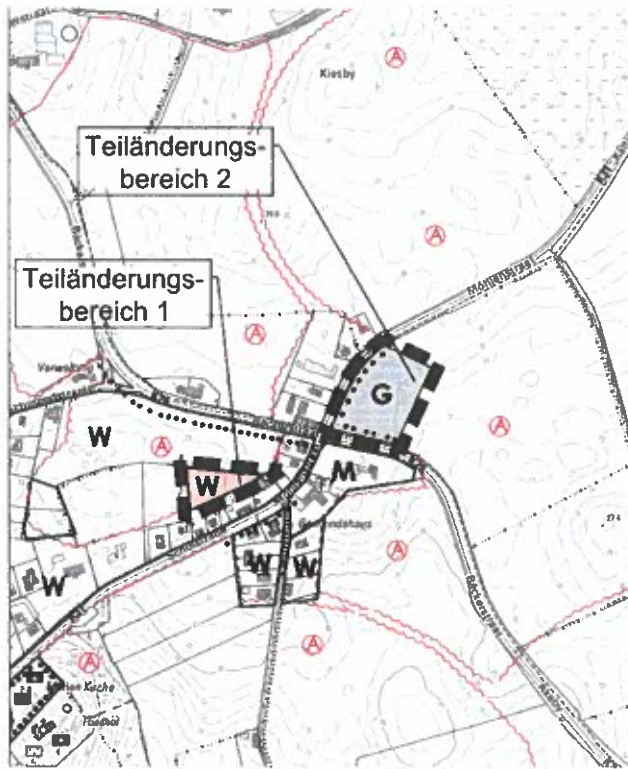


Abb. 5: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (Stand: 64. Änderung) des Planungsverbandes Süderbrarup. Quelle: Amt Süderbrarup, 2022.

5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan.

5.4 Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Boren verfügt über ein Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahre 2018, im Rahmen dessen u. a. Innenentwicklungs- und Baulandpotentiale innerhalb des Gemeindegebietes erarbeitet und dargelegt wurden.

Die bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland für Dauerwohnen für die Fläche im Bereich „Schmeedstraat/Bäckerstraat“ wird dabei als Schlüsselprojekt hervorgehoben.

„Die Fläche weist eine Gesamtgröße von 3,5 ha auf. Damit sind für die Gemeinde Boren langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für die Entwicklung von zusätzlichen Wohnungen gegeben. Empfohlen wird die Entwicklung in drei Bauabschnitten. Dabei sollte der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnangeboten Rechnung getragen werden. Neben dem klassischen Einfamilienhaus, sollten Teile des Flächenangebotes für kleinflächigere und barrierearme Wohnangebote (z. B. Reihenhäuser) genutzt werden.“

(Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Boren, S. 64 f. Planungsbüro GRZWO, 05.10.2018. Flensburg.)

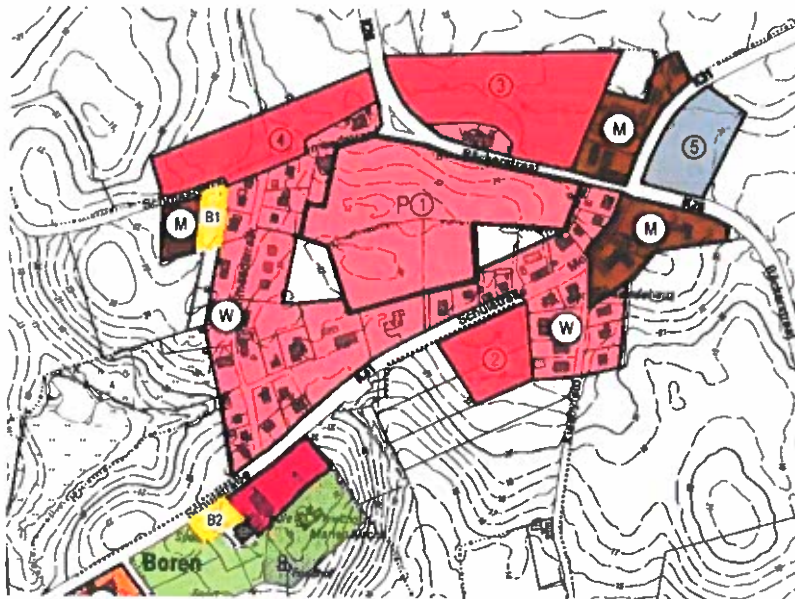


Abb. 6: Entwicklungspotentiale der Gemeinde Boren, OT Kiesby. Quelle: Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Boren. Planungsbüro GRZWO, Flensburg. 05.10.2018.

Zudem wurde im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes bereits ein mögliches städtebauliches Konzept zur Überplanung der Plangebietsfläche skizziert.



Abb. 7: Mögliche wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Boren, OT Kiesby. Quelle: Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Boren. Planungsbüro GRZWO, Flensburg. 05.10.2018.

5.5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Die Gemeinde Boren hatte am Stichtag 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von 725 Wohneinheiten (WE). Folglich beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2022 bis 2036 in der Gemeinde Boren 73 WE.

In den Jahren 2021 (1 WE) und 2022 (2 WE) wurden insgesamt 3 Baufertigstellungen statistisch erfasst. Dementsprechend beträgt der in Boren für den Zeitraum bis 2036 verbleibende Entwicklungsrahmen 70 WE.

Im ländlichen Bereich kann davon ausgegangen werden, dass die maximal erlaubte Anzahl an Wohneinheiten nicht ausgeschöpft wird. Deshalb wird für die Wohngebiete WA 1 und WA 3 von 1,2 WE pro Baufeld ausgegangen. Im Gegensatz dazu wird für die größeren Grundstücke der Wohngebiete WA 2 eine dichtere Besiedlung mit bis zu vier Wohneinheiten je Baufeld komplett angesetzt. Insgesamt ergeben sich 59 Wohneinheiten (s. Tabelle). Folglich bleibt die erwartete Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens.

Tabelle: Erwartete Anzahl der Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten

	Anzahl Grundstücke	Wohnheiten je Grundstück	Wohneinheiten gesamt
WA 1 und 3	29	1,2	34,8
WA 2	6	4	24
		Summe	59

6. Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen bedarfsgerechte Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs geschaffen werden.

Die Gemeinde Boren verzeichnet aufgrund ihrer verhältnismäßig guten eigenen Infrastruktur, der attraktiven Nähe zur Schlei und der zeitgleichen Nähe zu der als Unterzentrum fungierenden Gemeinde Süderbrarup eine hohe Nachfrage nach Bauland.

Insbesondere barrierearme und kleinteilige Wohnangebote sind neben den klassischen Einfamilienhäusern gefragt, wie bereits im Rahmen des Ortsentwicklungskonzept herausgearbeitet.

Mit der vorliegenden Planung soll in der Gemeinde Boren entsprechender Wohnraum geschaffen werden, welcher die verschiedenen Bedarfe deckt. Dabei entstehen auf einer Gesamtfläche von 4,4 ha etwa 35 Grundstücke in der Größe zwischen ca. 600 m² und ca. 3.600 m² für die Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern

7. Standortwahl

Die Standortwahl der Gemeinde beruht insbesondere auf den Inhalten des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Boren aus dem Jahre 2018. Wie bereits dargelegt, wurde die Ausweisung von Bauland für Dauerwohnen im Bereich „Schmeedstraat/Bäckerstraat“ als Schlüsselprojekt herausgestellt.

„Im Ortsteil Boren / Kiesby befindet sich mit Kirche, Kindergarten und Sporthalle/Sportplatz das ortsteilübergreifende Zentrum der Gemeinde. Zudem ist in diesem Ortsteil der Schwerpunkt der wohnbaulichen Nutzung für Dauerwohnen. Aber auch das Gewerbe / Handwerk stellt ein bedeutsames Element der Nutzungsstruktur dar. Die Stärkung des ortsteilübergreifenden Zentrums für die Dorfgemeinschaft soll durch die Sicherung der vorhandenen Einrichtungen und ggf. Ausbau des Standortes erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ist der Ortsteil besonders gut für die wohnbauliche Entwicklung geeignet.“

(Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Boren, S. 60. Planungsbüro GRZWO, 05.10.2018. Flensburg.)

Zusätzlich werden die vorhandenen, bandartigen Siedlungsstrukturen innerhalb des Ortsteils durch die vorliegende Planung gestärkt und zusammengeführt. Die Planung bedingt dabei keine Siedlungserweiterung in den Außenbereich, sondern bezieht sich auf innere Flächen in einem vorhandenen Siedlungskontext. Wie Abbildung 7 veranschaulicht, fügt sich die Planung wie eine Art fehlendes Puzzleteil in die vorhandenen Siedlungsstrukturen ein. Die Ziele der Raumordnung werden erfüllt.

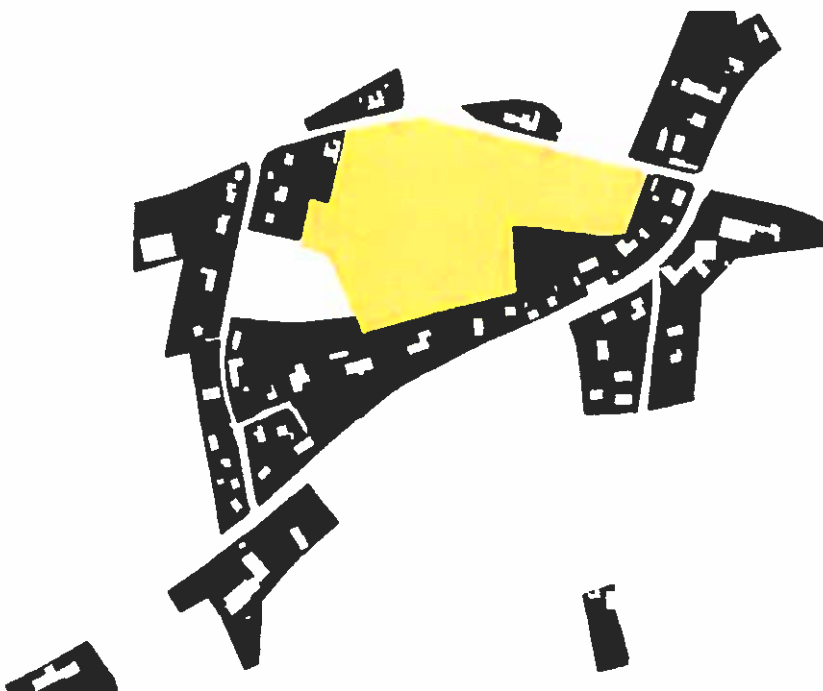


Abb. 8: Schwarzplan der Gemeinde Boren, OT Kiesby samt Darstellung des Plangebietes (gelb). Quelle: Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Boren. Planungsbüro GRZWO, Flensburg. 05.10.2018.

Zudem stellen sowohl der Landschaftsplan als auch der Flächennutzungsplan das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die Standortwahl der Gemeinde Boren entspricht daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 43.660 m² und teilt sich hinsichtlich der Zweckbestimmungen folgendermaßen auf:

Allgemeine Wohngebiete	33.703 m ²
Verkehrsflächen	4.846 m ²
Grünflächen	3.060 m ²
Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung	2.051 m ²

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Schmeedstraat/Bäckerstraat“ setzt Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden zur Wahrung des Siedlungsbildes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Gleiches gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO. Grund ist, dass sie dem für das Gebiet angestrebten Charakter nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl für das geplante Gebiet ist einheitlich auf 0,27 festgesetzt. Gemeinsam mit der für bauliche Nebenanlagen erlaubte Überschreitung von 50 % ergibt sich ein maximal versiegelbarer Flächenanteil von 0,4. Damit wird eine für den ländlichen Raum lockere Besiedlung gewährleistet.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt. In weiten Teilen ist jedoch die eingeschossige Bauweise als zwingend festgesetzt. Lediglich innerhalb der mit WA 2 gekennzeichneten Gebiete am Ende der Stichwege S2 und S3 ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise möglich.

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Firsthöhe definiert und beträgt für die mit WA 1 und 2 gekennzeichneten Gebiete 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. Für das Wohngebiet WA 3 wird diese Höhe mit 8,00 m festgesetzt, um einen schlüssigen Übergang zu den bestehenden Nachbargebäuden in der Möhlenstraat zu schaffen. 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. Im gesamten B-Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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. Im größten Teil des Plangebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Lediglich innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Gebietes, in dem auch zweigeschossige Gebäude erlaubt werden, sind jeweils maximal vier Wohnungen zulässig.

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.

Die Baugrenzen sind dabei innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt. Zu den Straßenbegrenzungslinien beträgt der Abstand 3,00 m, um ein einheitliches Straßenbild zu schaffen.

Zu den Knickstrukturen wird ein Abstand von mindestens 3,00 m festgesetzt.

Im Norden wird die Baugrenze aufgrund der Anbauverbotszone zur angrenzenden K 26 differenziert festgesetzt.

Anbauverbotszone

Gemäß § 29 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Verkehrsflächen dienen der inneren Erschließung. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen orientiert sich dabei an der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und ermöglicht einen Begegnungsverkehr zwischen PKW und PKW. Durch die Überfahrbarkeit der straßenbegleitenden Banketten wird auch das Begegnen zwischen PKW und LKW ermöglicht. Die Wendeanlage am Ende der geplanten Straße „S1“ entspricht mit einem Radius von mindestens 11,00 m dem Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Die beiden geplanten Verkehrswege „Straße A“ und „Straße B“ sind durch einen geplanten Fußweg verbunden. Dadurch werden der nördliche und südliche Teil des Plangebietes miteinander verbunden und zeitgleich möglicher Durchgangsverkehr durch das Gebiet unterbunden.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und in einem Abstand von 3,00 m zum Knickfuß zulässig.

Zusätzlich wird zur Entlastung des Straßenbildes ein Stellplatzfaktor festgesetzt. Zur Sicherstellung ausreichender Stellplatzflächen wird zudem die Mindestgröße der zu errichtenden Stellplätze festgesetzt.

Grünfläche

Im Westen des Plangebietes wird eine ca. 3.060 m² große Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich ein erhaltenswerter Einzelbaum, welcher ebenfalls als solcher festgesetzt wird.

Die Grünfläche soll als Parkanlage genutzt werden und wird zu diesem Zweck mit insgesamt 10 Stück hochstämmigen, heimischen Laubgehölzen bepflanzt.

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung soll eine Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (RVN) entstehen, welches als Standort eines Regenrückhaltebeckens der Zwischenspeicherung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers dient.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Aufgrund der entlang der auf den Grundstücken 3 und 35 sowie 11, 12 und 34 verlaufenden Versorgungsleitungen wird an dieser Stelle ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Knickstrukturen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise erhaltenswerte Knickstrukturen, welche den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz/§ 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz unterliegen. Sie sind als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Knickstrukturen inmitten des Plangebietes können ihrer natürlichen Funktion aufgrund der geplanten Bebauung künftig nicht mehr gerecht werden und sind daher zu entwidmen. Für die Entwidmung wird entsprechender Ausgleich geleistet. Die Gehölzstrukturen sind langfristig zu erhalten.

Zuordnungsfestsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorliegenden Bauleitplanung zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften

Zu einem positiven Erscheinungsbild des künftigen Siedlungsbereiches werden die durch die Gemeinde Boren gewählten örtlichen Bauvorschriften nach § 86 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 werden auch dazu beitragen, dass sich die künftige Bebauung in das bestehende Siedlungsbild und den umgebenden Landschaftsraum einfügen wird.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Bebauung und ermöglichen eine bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung.

9. Erschließung

9.1 Verkehr

Das Plangebiet ist von Norden und Süden über die vorhandenen Verkehrswege „Schmeedstraat“, „Bäckerstraat/(K 26)“ und „Schulstraße/(K 31)“ an das örtliche Verkehrssystem angeschlossen.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Verkehrsflächen dienen der inneren Erschließung. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen orientiert sich dabei an der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und ermöglicht einen Begegnungsverkehr zwischen PKW und PKW. Durch die Überfahrbarkeit der straßenbegleitenden Banketten wird auch das Begegnen zwischen PKW und LKW ermöglicht. Die Wendeanlage am Ende der geplanten Straße „S1“ entspricht mit einem Radius von mindestens 11,00 m dem Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Die beiden geplanten Verkehrswege „Straße A“ und „Straße B“ sind durch einen geplanten Fußweg verbunden. Dadurch werden der nördliche und südliche Teil des Plangebietes miteinander verbunden und zeitgleich möglicher Durchgangsverkehr durch das Gebiet unterbunden.

9.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Bauflächen werden an das Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Südangeln angeschlossen.

Schmutzwasserbeseitigung

Der Verlauf bestehender Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen wurde bei der Planung berücksichtigt. Sie verlaufen im Südosten unter Wohngebietsflächen parallel zur Schulstraße. Das Grundstück Nr. 34 wird über diese Trasse entwässern. Zugunsten der Leitungen wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und in einer eigens zu errichtenden kleinen Kläranlage (Größenklasse 1) südlich der Schulstraße behandelt.

Die Lage und die im Ablauf einzuhaltenden Grenzwerte sind mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises abgestimmt. Die Kläranlage wird in einem separaten Verfahren genehmigt.

An die Kläranlage werden überdies acht Anlieger der „Schulstraße“ angeschlossen, deren Schmutzwasser bisher mit einer Nachbarschaftskläranlage veralteten Standards gereinigt wird, sodass die Situation insgesamt verbessert wird.

Regenwasser

Laut Bodengutachten ist der Boden schlecht wasserdurchlässig, deshalb ist die Errichtung von Regenwasserversickerungsanlagen nach DWA-A 138 nicht möglich. Stattdessen ist ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in den Vorfluter B10a des Wasser- und Bodenverbandes Angelner Auen geplant. Das Regenwasserkonzept und die Wasserhaushaltsbilanzen nach A-RW 1 sind in der Anlage dargestellt. Im Ergebnis fällt die Wasserhaushaltsbilanz im bebauten Zustand in die Kategorie „extrem geschädigt“ mit erhöhtem Abflussanteil und verringerten Anteilen an Versickerung und Verdunstung. Um die Versickerung und Verdunstung trotz schlecht wasserdurchlässigen Bodens zu steigern, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- geringer Versiegelungsgrad (GRZ = 0,27)
- Begrenzung der Grundstückszufahrten auf eine Breite von 5 m je Grundstück
- wassergebundene oder wasserdurchlässige Gestaltung der Grundstückszufahrten und Stellplätze
- Pflanzung eines Laubbaums je angefangene 700 m² Grundstücksfläche
- Zulässigkeit von Gründächern.

Das Regenwasserkonzept mit dem Regenrückhaltebecken ist mit der Unteren Wasserbehörde sowie dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt.

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 Müllabfuhr befährt das Gebiet über die vorhandenen Verkehrswege „Schmeedstraat“, „Bäckerstraat/(K 26)“ und „Schulstraße/(K 31)“. Die Dimensionierung der geplanten Verkehrsflächen orientiert sich dabei an der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Sie ermöglichen einen Begegnungsverkehr zwischen PKW und PKW. Durch die Überfahrbarkeit der straßenbegleitenden Banketten wird auch das Begegnen zwischen PKW und LKW ermöglicht. Die Wendeanlage am Ende der geplanten

Straße „S1“ entspricht mit einem Radius von mindestens 11,00 m dem Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Der geplante Stichweg „S3“ wird aufgrund fehlender ausreichender Wendemöglichkeiten voraussichtlich nicht befahren. Die künftigen betroffenen Anlieger müssen ihren Abfall an die, für Müllfahrzeuge befahrbare Straße B bringen oder alternativ einen kostenpflichtigen Hol- und Bringservice der Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg 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

10. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Eine archäologische Voruntersuchung des Landesamtes wurde im Mai 2023 begonnen.

Es erfolgt an dieser Stelle der 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.

11. Brandschutz

Die Gemeinde Boren verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung wird 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.

12. Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde der Verkehrslärm, verursacht durch den Straßenverkehr auf den beiden Kreisstraßen K 26 und K 31, auf das Plangebiet ermittelt und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau /1/ sowie der 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung berechnet und beurteilt (s. Anlage). Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Die Berechnungen für den Straßenverkehrslärm ergaben, dass tagsüber und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nahezu im gesamten überbaubaren Bereich eingehalten werden. Auf der Fläche zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlichen Plangebietsgrenze liegen tagsüber Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) vor.

Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im überbaubaren Bereich im Nordosten um bis zu 5 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung wird nur im nordöstlichsten Teil um 1 dB überschritten und ansonsten eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen wurden Vorschläge für textliche Festsetzung zum Bebauungsplan gemacht, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Unter deren Berücksichtigung und Umsetzung sind aus sachverständiger Sicht die schalltechnischen Voraussetzungen für die Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes gegeben.

13. 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.

Auf die Inhalte des Umweltberichtes wird an dieser Stelle verwiesen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

14. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Boren wird die bauleitplanerischen Maßnahmen als Trägerin der Planungshoheit durchführen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.01.2024 gebilligt.

Boren, den **19. Dez. 2025**


Bürgermeister



