


BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Meyn

Amt Schafflund

Auftraggeber:	Gemeinde Meyn Bürgermeister Bernd Henkel Amt Schafflund Tannenweg 1 24980 Schafflund		
Projektbezeichnung:	Bebauungsplan Nr. 2 „Nordertoff II“		
Projekt-Nr.:	5-184-18	Gezeichnet:	Ko
Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 • Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de		
	Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat		
Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel: 04621/30 17-73 E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de		11.02.2020 Datum / Unterschrift
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> Aufstellungsbeschluss (§2 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG) <input type="checkbox"/> Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Entwurfsbeschluss <input type="checkbox"/> Auslegungsbeschluss <input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung der Behörden (§4 (2) BauGB) <input type="checkbox"/> Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Andere		

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitverfahrens.....	1
2. Lage des Plangebietes.....	2
3. Bestehende Nutzung des Plangebietes	3
4. Überörtliche Planungen	4
5. Standortwahl und Innenentwicklungspotentiale.....	5
6. Planungserfordernis, Umfang und Ziele des Bebauungsplanes.....	8
7. Inhalt des Bebauungsplanes	12
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes	18
8.1 Erschließung	18
8.2 Denkmalschutz.....	20
8.3 Immissionsschutz	21
8.4 Brandschutz.....	22
9. Umweltprüfung.....	22
10. Durchführung der Maßnahme	22

1. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitverfahrens

Die Gemeinde Meyn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nordertoft II“ sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums auf einer Fläche von rund 3 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.12.2018.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 11.02.2020.

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren aufgestellt.

Sämtliche Verfahrensschritte werden form- und fristgerecht gemäß BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Meyn stellt das Plangebiet aktuell als Flächen für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gerecht zu werden, ist daher die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Meyn das Ziel, bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten.

2. Lage des Plangebietes

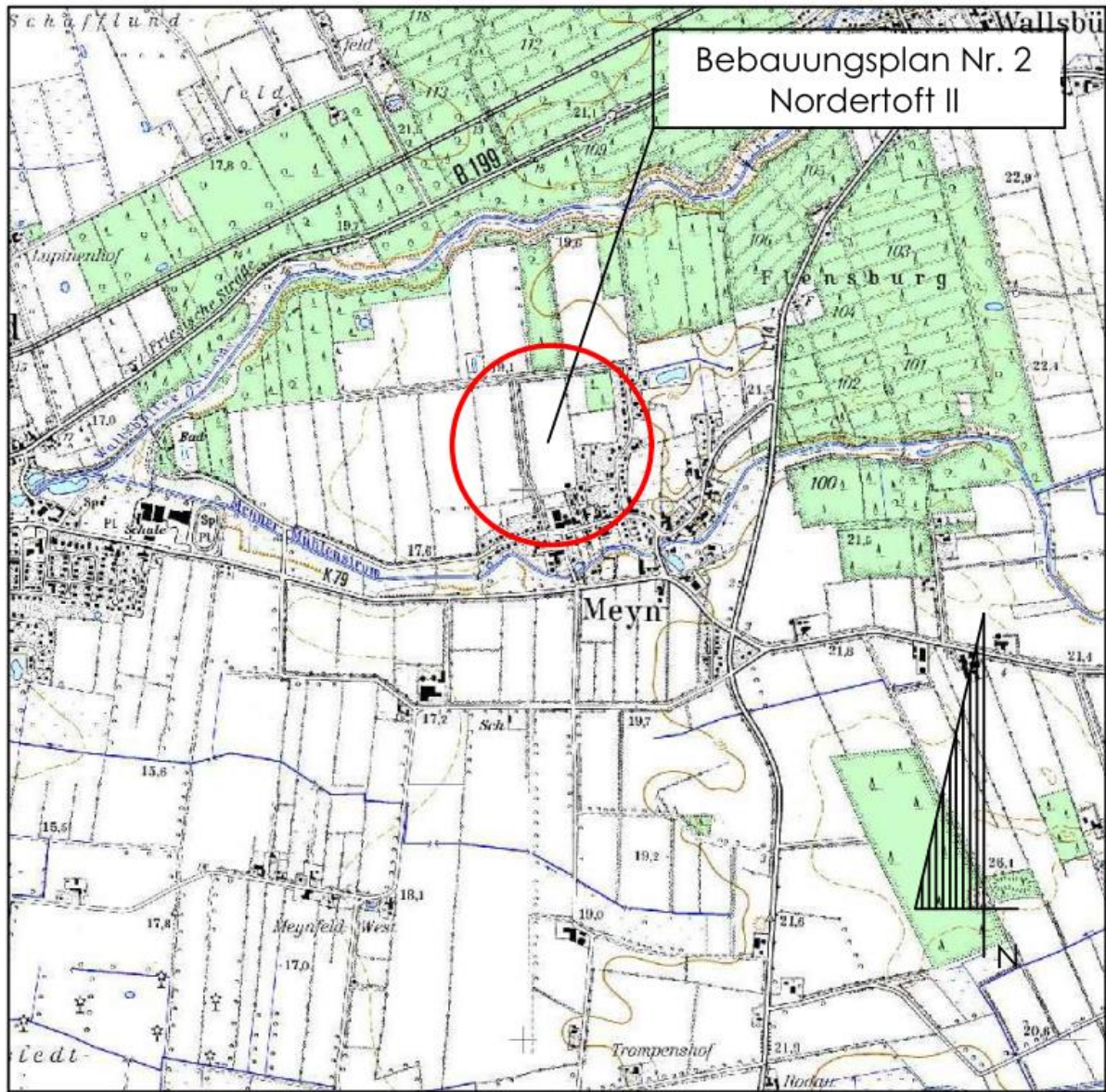


Abb. 1: Übersicht

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nordertoft II“ sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nördlich der Straße „Zum Waldbad“ und westlich der Straße „Nordertoft“ in westlicher Anbindung an das bestehende Baugebiet „Nordertoft“ in nordwestlicher Lage der Ortslage Meyn.

3. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine landwirtschaftliche Nutzung aus. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Betriebsformen an, die in Teilen jedoch aufgegeben werden, sodass immissionsschutzrechtliche Probleme im Rahmen der Bauleitplanung keine Rolle spielen. Im Norden befinden sich in einiger Entfernung Waldflächen, welche den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes unterliegen, was für die vorliegende Planung jedoch nicht relevant ist, da die Abstandsflächen groß genug sind. Am Rande des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen, welche erhalten werden sollen.



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

4. Überörtliche Planungen

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

Von grundlegender Bedeutung ist zunächst, dass die im ländlichen Raum gelegene Gemeinde Meyn keine hervorgehobenen Funktionen im landesplanerischen Sinne wahrnimmt: Die Gemeinde Meyn ist weder zentralörtlich eingestuft noch wurde ihr im RPI V eine besondere Funktion zugewiesen. Folglich zählt Meyn nicht zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung; die wohnbauliche 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 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 LEP-Entwurf 2018).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 LEP-Entwurf 2018).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 2.5.2 Abs. 3 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP-Entwurf 2018).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% gebaut werden. Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP-Entwurf 2018).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 6 LEP-Entwurf 2018).
- Die Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen über den Planungszeitraum verteilt erfolgen (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 LEP-Entwurf 2018).

Die Gemeinde Meyn hatte am Stichtag, 31.12.2017, einen Wohnungsbestand von 316 Wohneinheiten; folglich beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2018 bis 2030 in der Gemeinde Meyn 32 Wohneinheiten (Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP-Entwurf 2018). Davon sind neben der im Jahr 2018 realisierten 1 Wohneinheit auch bereits absehbare Baufertigstellungen der Folgejahre (das sind vor allem in Umsetzung befindliche bzw. aufgrund bestehender Baurechte noch umzusetzende Bauvorhaben, die bisher nicht in die amtliche Baufertigstellungs-Statistik einfließen konnten) abzuziehen sowie ein gewisser Anteil für Maßnahmen der Innenentwicklung wie z. B. Schließung von Baulücken, bauliche Verdichtungen, Umnutzungen oder andere bauliche Maßnahmen im Bestand zu reservieren. Insoweit ist davon auszugehen, dass der Gemeinde Meyn ein Entwicklungsspielraum in einer Größenordnung von etwa 30 Wohneinheiten verbleibt. Diese sind bedarfsgerecht zu realisieren.

5. Standortwahl und Innenentwicklungspotentiale



Abb. 3: Die Ortslage der Gemeinde Meyn samt Lage des Plangebietes, Quelle: Digitaler Atlas Nord, eigene Darstellung

Die Standortwahl der Gemeinde Meyn erfolgt aufgrund der bisherigen städtebaulichen Entwicklung und den gewachsenen Strukturen der Gemeinde. Wie das Luftbild veranschaulicht, befindet sich der alte Ortskern der Gemeinde südlich des Plangebietes. Die ursprüngliche Ortsstruktur verläuft dabei in Ost-West-Richtung. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Nordertoff“ erfolgte eine relativ spitze Entwicklung in Richtung Norden, sodass sich auch das Ortsbild entsprechend weiterentwickelt hat. Durch die Schaffung zahlreicher Bauplätze wurde das Erscheinungsbild nachhaltig verändert.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Meyn nun die ursprünglichen Ortsstrukturen weiter mit den neu gewachsenen Strukturen des Bebauungsplanes „Nordertoft“ verschmelzen lassen. Dadurch, dass das neue Plangebiet unmittelbar westlich an das zuletzt entwickelte Gebiet anschließt, wird die bisher recht bandartige Entwicklung Richtung Norden entschärft und verbreitert. Im Süden erfolgt zudem eine Anbindung an die vorhandenen ursprünglichen Siedlungsstrukturen. Unmittelbar im Süden grenzt dabei ein landwirtschaftlicher Betrieb an, dessen wirtschaftliche Tendenzen rückläufig sind, weshalb es auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen durch Aufgabe des bis dato vorhandenen Güllebehälters überhaupt möglich ist, mit der Wohnbebauung derart nah an den landwirtschaftlichen Betrieb heran zu rücken. Ein entsprechendes Gutachten liegt bei.

Sofern der landwirtschaftliche Betrieb seine Nutzung langfristig aufgibt und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt wird, entsteht somit eine unmittelbare Verschmelzung der vorhandenen Siedlungsstrukturen. Ob und inwiefern dies jedoch innerhalb des aktuellen Planungshorizontes des Landesentwicklungsplanes bis zum Jahre 2030 geschehen wird, ist nicht absehbar.

Die Fläche bietet zudem den großen Vorteil, eine langfristig bedarfsgerechte Entwicklung in Richtung Norden zu generieren, was dann mittels Überplanung zweier weiterer Bauabschnitte geschehen wird (s. Abb. 5). Dies ist das langfristige Ziel der Gemeinde Meyn, welches aktuell jedoch aufgrund des begrenzten Wohnraumkontingentes noch nicht absehbar ist.

Überörtlich betrachtet ist die Entwicklung auf der Westseite der Ortslage der Gemeinde Meyn auch aufgrund der westlichen Lage der Gemeinde Schafflund als ländlicher Zentralort als durchaus positiv zu werten, um die interkommunale Entwicklung vor dem Hintergrund der gemeinschaftlichen Stärkung des ländlichen Raumes zu forcieren.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Meyn sieht für die wohnbauliche Entwicklung die Fläche östlich des bestehenden Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 als Potentialfläche. Diese Fläche steht jedoch insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse bis heute und auch längerfristig nicht zur Verfügung, da hier ein Pensionsstall für Pferde samt Koppelflächen betrieben wird. Dieser Betrieb soll auch weiterhin erhalten werden, sodass eine wohnbauliche Entwicklung hier nicht in Frage kommt. Auch ein näheres Heranrücken einer wohnbaulichen Entwicklung an die vorhandenen Pferdeauslaufflächen wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen kritisch gesehen.

Neben den rein städtebaulichen Argumenten spielen insbesondere aber auch erschließungstechnische und wirtschaftliche Faktoren eine bedeutende Rolle bei der Standortwahl. So steht die Fläche derzeit für eine wohnbauliche Entwicklung zur

Verfügung und die erschließungstechnischen Belange bieten beste Voraussetzungen hierfür. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche stellt sich das Gebiet als naturschutzfachlich wenig wertvoll dar und bietet günstige topographische Voraussetzungen. Auch der Baugrund, welcher bereits durch ein Gutachten untersucht wurde, stellt sich als positiv dar und lässt eine Versickerung des Oberflächenwassers zu.

Adäquate Alternativen stehen innerhalb der Gemeinde für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Entwicklung der Gemeinde entspricht daher aufgrund der genannten Argumente einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale ergab, dass innerhalb der Gemeinde aus rein städtebaulichen Gesichtspunkten lediglich 3 Potentialflächen in Frage kämen, auf denen jeweils eine Wohneinheit kurzfristig nach § 34 BauGB errichtet werden könnte:



Abb. 4: Ortslage Meyn samt Innenentwicklungspotentialen nach § 34 BauGB, Quelle: Digitaler Atlas Nord, eigene Darstellung

Fläche 1

Die Fläche 1 befindet sich in südlich zentraler Ortslage der Gemeinde Meyn und beinhaltet ein recht schmales, dafür jedoch tiefes Flurstück, welches die Errichtung

einer Wohneinheit ermöglichen würde. Diese Fläche steht jedoch mittelfristig wegen eines Erbvertrages nicht für den Verkauf zur Verfügung.

Fläche 2

Die Fläche 2 befindet sich in östlicher Lage der Gemeinde Meyn und beinhaltet eine Hauskoppel, welche aktuell für Pferde genutzt wird. Aus städtebaulicher Sicht wäre auch hier die Errichtung einer Wohneinheit denkbar, jedoch scheidet diese Option aufgrund der aktuellen Nutzung aus. Der Eigentümer, welcher gegenüber der Fläche ansässig ist, möchte auch weiterhin über einen unbestimmten Zeitraum Pferde auf dieser Fläche halten.

Fläche 3

Auch die Fläche 3 wird derzeit als Hauskoppel für Pferde genutzt und steht daher trotz der städtebaulichen Möglichkeit, eine Wohneinheit zu errichten, nicht zur Verfügung. Auch dies gilt für einen mittelfristigen Zeitraum der nächsten Jahre.

Die Verfügbarkeit der drei genannten Flächen wurde seitens der Gemeinde in einem persönlichen Gespräch, unter Darlegung der aktuellen Planungsabsichten, abgefragt. Aufgrund der genannten Aussagen ergibt sich somit, dass innerhalb der Gemeinde Meyn aktuell keine Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung stehen und somit auch das Wohnkontingent unverändert bleibt, da an dieser Stelle keine Potentiale abzuziehen sind.

6. Planungserfordernis, Umfang und Ziele des Bebauungsplanes

Trotz der fehlenden überörtlichen Versorgungsfunktion liegen der Gemeinde Meyn zahlreiche Anfragen für Bauland vor. Aufgrund der bereits seit einiger Zeit vorherrschenden Situation, dass innerhalb der Gemeinde keinerlei Bauland zur Verfügung steht, soll nun bedarfsgerechter Wohnraum in Anbindung an das bestehende Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 1, dessen letzte Erweiterung inzwischen bereits 9 Jahre her ist, entstehen.

Mit der dargelegten Planung bewegt sich die Gemeinde Meyn innerhalb des sich aus dem Landesentwicklungsplan hervorgehenden Wohnraumkontingentes von etwa 30 Wohneinheiten.

Das dargestellte Plangebiet soll künftig als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO genutzt werden, um bedarfsgerechten Wohnraum in der Gemeinde anzubieten.

Innerhalb des rund 3 ha großen Plangebietes sollen 20 Baufelder entstehen, welche in unterschiedlicher Weise genutzt werden können. Dabei soll vor dem Hintergrund der Bedarfsgerechtigkeit in Verbindung mit dem demographischen Wandel sowohl der Bau klassischer Einfamilienhäuser im ländlichen Raum als auch das Angebot kleinteiligen Wohnraumes in Form von Reihenhäusern realisiert und verstärkt werden. Insgesamt werden somit durch Überplanung des Gebietes rund 27 Wohneinheiten entstehen. Dies entspricht zwar dem vorhandenen Wohnraumkontingent der Gemeinde, führt jedoch dazu, dass bereits zu Beginn des Geltungszeitraumes das Wohnraumkontingent ausgeschöpft wird. Gemäß Landesentwicklungsplan soll eine angemessene Staffelung und zeitliche Verteilung von Bauflächen über den Planungszeitraum erfolgen.

Dies ist in der Tat ein wichtiger Aspekt, jedoch sollte im Einzelfall die „Angemessenheit“ geprüft werden:

- Die bisherige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde wurde zuletzt über den Bebauungsplan Nr. 1 sichergestellt, welcher im Jahre 2000 als Satzung beschlossen wurde. Es erfolgte eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im Jahre 2011, die Aufstellung des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt im Jahre 2020. Daraus lässt sich erkennen, dass die Gemeinde Meyn im Schnitt alle 10 Jahre eine entsprechende Bauleitplanung auf den Weg bringt. Der aktuelle Planungszeitraum läuft bis zum Jahre 2030. Dieser Zeitraum beträgt ebenso lediglich noch 10 Jahre. Die Gemeinde ist sich dabei über ihr vorhandenes Wohnraumkontingent im Klaren.
- Der Gemeinde Meyn liegen seit einigen Jahren vermehrt Anfragen für Bauland vor. Dies ist insbesondere auf die humanen örtlichen Baulandpreise in Verbindung mit der Ausweisung verhältnismäßig großer Grundstücke zurückzuführen, was am Markt in dieser Kombination nicht häufig vorzufinden ist. Eine wohnbauliche Entwicklung war jedoch aufgrund des vorherigen Wohnraumkontingentes nicht weiter möglich.
- Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist auf eine Entwicklung zu achten, die jederzeit als abgeschlossen, schlüssig und städtebaulich geeignet angesehen werden kann. Gerade diese Aspekte haben auch zum Gestaltungsentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes beigetragen, welcher an die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Osten anbindet und die dort bereits vorgehaltenen Stichwege durch Erschließung der „Straßen A und D“ aktiviert. Zudem erfolgt eine Entwicklung von Süden nach Norden. Die vorgehaltenen Entwicklungsmöglichkeiten Richtung Norden dienen lediglich als Möglichkeit, die Straßen werden in diesem Zuge an der Stelle noch nicht mit ausgebaut.
- Bei einer jeden Planung spielen auch erschließungstechnische Fragen und Kosten eine tragende Rolle für die Gemeinde. Im vorliegenden Fall wird das Gebiet

im Wesentlichen im Ring erschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt dabei ebenso im Ring über eine Pumpstation im Bereich der „Straße D“ in Anbindung an das vorhandene Gebiet. Dies ist aus topographischen Aspekten erforderlich. Somit ist das Grundgerüst der verkehrlichen Erschließung vorgegeben.

Diese Aspekte führen zur Einschätzung, dass der gewählte Geltungsbereich samt städtebaulicher Festsetzungen als angemessen gesehen werden kann, da er die Erfordernisse der Gemeinde, auch aus erschließungstechnischer Sicht, mit denen des Landesentwicklungsplanes in Einklang bringt.

Durch die steigende Zahl der 1-Personen-Haushalte, bspw. durch Singles und Senioren, nimmt auch der Bedarf an kleinteiligem Wohnraum zu. Die Gemeinde Meyn profitiert dabei von ihrer Nähe zum ländlichen Zentralort Schafflund, sodass sich dieser Wohnbedarf aufgrund des Siedlungsdrucks auch auf die umliegenden Gemeinden auswirkt. Die Gemeinde Meyn berücksichtigt dabei jedoch stets die Funktion der Gemeinde Schafflund als ländlicher Zentralort und möchte keinesfalls in Konkurrenz, sondern vielmehr in Ergänzung des vorhandenen Angebotes in Erscheinung treten.

Das vorliegende Konzept weist daher lediglich im südlichen Bereich eine großzügige Grundstücksfläche mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen aus, um die Einfügung ins Ortsbild und die Bedarfsgerechtigkeit im ländlichen Raum zu wahren.

In einem frühzeitigen Konzept sollten auch die Flächen westlich des Grundstücks Nr. 1, die jetzigen Grundstücke Nr. 2, 3 und 4, derselben Nutzung wie das Grundstück Nr. 1 zugeführt werden. Aufgrund der Tatsache, dass hier pro Baufeld etwa 4 Wohneinheiten entstünden, wäre somit das Maß des vorhandenen Wohnraumkontingentes überschritten. Dies geht auch aus der Stellungnahme der Landesplanung vom 21.10.2019 hervor. Die Gemeinde sah sich somit gezwungen, den Geltungsbereich dahingehend zu kürzen, dass die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes eingehalten werden. Da hier im südlichen Bereich die Etablierung kleinteiligen Wohnraumes angedacht ist, war das Einsparen der östlich des Grundstücks Nr. 1 gelegenen Fläche effektiv, da somit zunächst 8 potentielle Wohneinheiten zurückgestellt werden. Die Gestaltung des Geltungsbereiches erschien jedoch durch diese Maßnahme unorthodox, da der städtebauliche Grundsatz einer kompakten Siedlungsentwicklung, welche jederzeit als abgeschlossen betrachtet werden kann, missachtet wurde.

Aus diesem Grunde wurde in bilateraler Abstimmung mit der Landesplanung auf die vorliegende Variante umgeschwenkt, im Rahmen derer die südlich gelegen Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen und einer Einfamilienhausbebauung zugeführt werden. Um das Wohnbaukontingent der Gemeinde jedoch nicht zu überschreiten, wurden am nördlichen Rand des Geltungsbereiches 4 Baufelder entfernt.

Somit entstehen nun 20 Baufelder, von denen 19 einer klassischen Einfamilienhausbebauung zugeführt werden. Hier werden etwa 22 Wohneinheiten entstehen. Auf dem Baufeld Nr. 1, auf welchem der verdichtete Wohnraum realisiert werden soll, werden etwa 4 Wohneinheiten entstehen. Somit entstehen insgesamt rund 26 Wohneinheiten, der verdichtete Wohnraum bildet somit einen Anteil von rund 15%, was für eine ländliche Gemeinde einen soliden Wert abbildet.

Die verbleibenden Grundstücke sollen entweder der Einfamilienhaus- oder der Doppelhausbebauung zur Verfügung stehen. Die Grundstücksgrößen wurden dabei bewusst großzügiger gewählt, um die Strukturen aus dem bestehenden Baugebiet „Nordertoff“ weiterzuführen und die Nachfrage nach großzügigeren Grundstücken zu stillen, was in der Gemeinde Meyn durch moderate Preisstrukturen im Vergleich zu vielen anderen Gemeinden noch möglich ist.

Das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nordertoff II“ sieht darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Norden vor. Langfristig sollen zwei weitere Bauabschnitte realisiert werden, sodass die vorhandene Ackerfläche in Richtung Norden bis zur begrenzenden Straße in Anbindung an das östlich bestehende Baugebiet genutzt wird. Eine konkrete Abschätzung der Realisierung der weiteren Abschnitte Richtung Norden kann aufgrund des begrenzten Wohnraumkontingentes der Gemeinde bis zum Jahre 2030 jedoch noch nicht erfolgen. Daher wurde auch besonderen Wert darauf gelegt, dass die jetzige Erschließung jederzeit als abgeschlossen und vollendet angesehen werden kann.



Abb. 5: Langfristig angedachtes Baukonzept

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 25.070 m² und teilt sich folgendermaßen auf:

Allgemeine Wohngebiete	19.239 m ²
Verkehrsflächen	4.564 m ²
Grünflächen	1.219 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung (Pumpstation)	48 m ²

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Nordertoff II“ setzt Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 ff. BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist die Möglichkeit der Verwirklichung der städtebaulichen Ziele und der Einfügung ins Ortsbild.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen durch Begrenzung der First- und Traufhöhe festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für das geplante Gebiet ist differenziert festgesetzt, um die gesetzten städtebaulichen Ziele realisieren zu können. So ist für das südlich gelegene Baufeld Nr. 1 die für Allgemeine Wohngebiete als Höchstmaß vorgeschriebene GRZ von 0,4 festgesetzt, da hier die Realisierung kleinteiligen, verdichteten Wohnraumes ermöglicht werden soll, während auf den restlichen Flächen für die Einzelhausbebauung lediglich eine GRZ von 0,23 festgesetzt wird, da die Grundstücksgrößen für die beabsichtigte Bebauung recht großzügig gewählt sind und im Verhältnis hierzu auch mit einer geringen GRZ eine adäquate Bebauung generiert werden kann. Durch die Beschränkung der GRZ wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird aus ähnlichen Gründen innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt. In weiten Teilen ist jedoch die eingeschossige Bauweise als zwingend festgesetzt, da dies für die Errichtung klassischer Einfamilienhäuser hinreichend ist. Lediglich innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Gebietes ist für die Herstellung von möglichen Doppel- und Reihenhäusern eine abweichende Festsetzung getroffen worden. Zusätzlich wurde im Text (Teil B) festgesetzt, dass zwecks Wahrung des Ortsbildes innerhalb des Gebietes WA 1 die Herstel-

lung zusätzlicher Geschosse über das Maß der zulässigen Vollgeschosse hinaus unzulässig ist.

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die First- und Traufhöhe definiert und beträgt für die mit WA 2 bis WA 5 gekennzeichneten Wohngebiete maximal 9,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes. 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. Aus gleichen Gründen erfolgt eine Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 3,60 m, um die Errichtung hoher, bedrängender Fassaden zu reglementieren. Für das mit WA 1 gekennzeichnete Wohngebiet hingegen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 12,00 m und die Traufhöhe 6,60 m, da hier die Herstellung kleinteiligen Wohnraums in verdichteter Form erwünscht ist und nachbarschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Bauweise

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

Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Gebietes ist lediglich die offene Bauweise festgesetzt, da hier verdichteter Wohnraum in Form von Reihenhäusern entstehen soll. Die offene Bauweise ermöglicht den Bau von Häusern, welche eine Länge von 50,00 m nicht überschreiten und die vorgegebenen Grenzabstände einhalten. Insgesamt wird so sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes möglichst alle Wohnbedarfe gedeckt werden können und dabei dennoch die städtebauliche Ordnung gewahrt wird.

Zudem hat sich die Gemeinde Meyn dazu entschlossen, für das mit WA 1 gekennzeichnete Wohngebiet festzusetzen, dass hier mindestens 30% des errichteten Wohnraumes nach den gesetzlichen Bestimmungen als barrierefrei zu errichten ist. Hiermit soll ganz gezielt sichergestellt werden, dass durch den jeweiligen Bauherrn tatsächlich der von der Gemeinde gewünschte und bedarfsgerechte Wohnraum entsteht.

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. Zu den Verkehrsflächen sind die Baugrenzen über das übliche Maß hinaus auf 6,00 m festgesetzt, was zusätzlich pragmatische Gründe zur Entlastung des ruhenden Verkehrs innerhalb der Verkehrsflächen hat. In Verbindung mit der Festsetzung unter Punkt 7.1 (Text, Teil B) des Bebauungsplanes, welche besagt, dass bauliche Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen etc. ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, wird neben der weiteren Entlastung des Straßenbildes auch dafür gesorgt, dass zwischen Verkehrsfläche und errichteter Garage (6,00 m) automatisch ein zweiter Stellplatz auf dem Grundstück entsteht.

Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt dabei über die neu zu errichtenden „Planstraßen A-D“, welche das neue Gebiet in die vorhandene Infrastruktur einbettet. Der Ausbau der Verkehrsflächen orientiert sich dabei an dem des bestehenden Baugebietes mit einer bedarfsgerechten Erweiterung auf eine Fahrbahnbreite von 4,00 m mit beidseitigem Grünstreifen, wobei hiervon einer als Versickerungsmulde zwecks Regenentwässerung der Verkehrsflächen genutzt wird. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Bauflächen soll nach Möglichkeit versickern. Hierfür wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachweist.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch diese Festsetzung soll das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt und das Straßenbild entlastet werden, da so automatisch ein zweiter Stellplatz auf dem Grundstück generiert wird.

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

Darüber hinaus gilt für die Grundstücke 2 bis 21, dass die maximale Zufahrtsbreite entlang der Straßenbegrenzungslinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen pro Grundstück 5,00 m betragen darf. Hiermit möchte die Gemeinde verhindern, dass auf den Grundstücken entlang der Straßen private Parkplätze errichtet werden. Dies führt inzwischen des Öfteren zu Konflikten zwischen Privaten und der Allgemeinheit, da das Straßenbild und die Banketten hierdurch nachhaltig beeinträchtigt werden. Zudem soll das anfallende Regenwasser der Straßenverkehrsflächen

über einen straßenbegleitenden Versickerungsgraben versickern. Dies ist nur möglich, wenn das Maß der Grundstückszufahrten auf ein erforderliches Maß begrenzt wird, da andernfalls wertvolle Versickerungsfläche auf ein unbestimmtes Maß verloren geht.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten

Es wird eine höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Dadurch wird ein unerwünschter Wohnungsbau verhindert und der Gebietscharakter bleibt erhalten. Lediglich innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Gebietes gilt diese Festsetzung nicht, da hier die Herstellung verdichteten Wohnraums erwünscht ist.

Knick

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

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

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der westlichen Grenze eine Knicklücke, welche im Zuge der vorliegenden Planung aufgefüllt werden soll. Hierfür wird ein entsprechendes Anpflanzgebot festgesetzt. Die Auffüllung trägt zum Ausgleich bei.

Öffentliche Grünflächen

In Angrenzung an das bestehende Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Nordertoft“ wird eine 10,00 m breite Pufferzone eingerichtet, welche als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Dies führt einerseits zur Wahrung nachbarschaftlicher Belange durch Vermeidung einer direkt angrenzenden Bebauung, andererseits ist diese Fläche als zusätzliche Retentionsfläche für die Versickerung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes nützlich. Darüber hinaus ist auch eine Naherholungswirkung durch eine fußläufige Nutzung dieser Fläche möglich.

Flächen für die Abwasserbeseitigung, Pumpstation

Innerhalb des Plangebietes wird im Bereich der „Planstraße D“ innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Abwasserpumpstation festgesetzt. Diese ist insbesondere aus topographischen Gründen unter Berücksichtigung einer Erweiterung des Plan-

gebietes in Richtung Norden erforderlich. Die Positionierung der Pumpstation wurde fachlich nachgewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

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

Für die Realisierung der Einzelvorhaben bieten sie einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum.

Die gewählten Regelungen wurden insbesondere aufgrund des vorhandenen Siedlungsbildes und den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Nordertoft“ gewählt.

Dachform und Dachneigung

Für die Ausbildung der Dächer wird eine Dachneigung von mindestens 22° bis maximal 48° festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass besonders flache oder spitze Dächer entstehen, welche das Siedlungsbild durch Alleinstellung nachhaltig negativ beeinträchtigen. Mit der zulässigen Dachneigung möchte die Gemeinde das städtebauliche Erscheinungsbild wahren. Zudem bietet die Festsetzung hinreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

Für Pultdächer wird zudem eine gesonderte Dachneigung von 30° bis maximal 48° zugelassen. Dies soll ebenfalls in besonderem Maße der Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, da so flachere Dächer verhindert werden, die insbesondere bei Pultdächern mit einer First-/Wandhöhe von annähernd 9,00 m zu einer ausgeprägten Gebäudekubatur beitragen und zu einem massiven und störenden Erscheinungsbild führen können.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, für das auch die zweigeschossige Bauweise zwecks Errichtung verdichteten Wohnraumes zulässig ist, ist eine Dachneigung von 11° bis 11° zulässig. Allerdings ist eine Dachneigung von weniger als 22° an die zweigeschossige Bauweise gebunden, um eingeschossige Bauten mit flachen Dächern zu verhindern, welche das städtebauliche Erscheinungsbild stören würden. Sollte für dieses Baufeld also eine eingeschossige Bauweise erwünscht sein, gelten hier hinsichtlich der Dachneigung die gleichen Vorgaben wie für das restliche Gebiet. Sollte es zu einer zweigeschossigen Bauweise kommen, besteht trotz Begrenzung der Firsthöhe mit einem flachen Dach die Möglichkeit, verdichteten Wohnraum zu schaffen.

Nebendachflächen und Garagen dürfen, gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes, auch mit anderen Dachformen ausgestattet werden, um den künftigen

Bauherren im Rahmen eines einheitlichen Erscheinungsbildes weitere Gestaltungsspielräume zu gestatten.

Dacheindeckungen

Bezüglich der Wahl der Dacheindeckungen hat sich die Gemeinde Meyn dazu entschlossen, glasierte Eindeckungen auszuschließen. Glasierte Dacheindeckungen entfalten eine gewisse Blendwirkung, wodurch nachbarschaftliche und naturschutzfachliche Belange beeinträchtigt werden. Anwohner fühlen sich durch die Blendung bei entsprechender Sonneneinstrahlung gestört. Darüber hinaus verwechseln Vögel glasierte Dacheindeckungen je nach Lichteinfall häufig mit Wasseroberflächen, was zu einem Unfallrisiko führt.

Bezüglich der Farbauswahl hat die Gemeinde Meyn auch hier sich dazu entschlossen, sich am gewachsenen Ortsbild und an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 zu orientieren, um ein einheitliches Siedlungs- und Erscheinungsbild zu gewährleisten. So wurden konkret gedeckte und natürliche Farbtöne gewählt, um auch das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

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

Sichtflächen der Gebäude

Die Gestaltung der Sichtflächen der Gebäude wird lediglich über die Festsetzung einer Materialauswahl gesteuert. Konkret soll der Sichtmauerwerksanteil mindestens 50% betragen, um störende, gebietsuntypische Bauten, bspw. reine Holzhäuser auszuschließen. Im Wesentlichen soll durch diese Festsetzung das historisch gewachsene Siedlungsbild erhalten bleiben. Als Kompromiss hierzu hat sich die Gemeinde Meyn dazu entschlossen, hinsichtlich der Farbauswahl keine Einschränkungen vorzunehmen, da insbesondere das Landschaftsbild im Gegensatz zur Farbwahl bei Dacheindeckungen weniger beeinträchtigt wird und so eine individuelle Gestaltung bei gleichzeitiger Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes möglich ist.

Solare Strahlungsenergie

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

Diese Festsetzung soll den Einsatz erneuerbarer Energien unterstützen.

Damit sich diese Anlagen in das Ortsbild einfügen, hat die Gemeinde Meyn bestimmt, dass sie in die Sichtflächen der Außenwände bzw. die Dacheindeckung zu

integrieren oder auf die Sichtflächen der Gebäude oder der Dacheindeckung aufzusetzen sind.

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

Grundstückseinfriedigungen

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Nordertoft II“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, die Gemeinde Meyn wohnbaulich zu entwickeln. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er setzt die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Meyn für das Plangebiet fest und ermöglicht so die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt dabei über die neu zu errichtenden „Planstraßen A-D“, welche das neue Gebiet in die vorhandene Infrastruktur einbettet. Der Ausbau der Verkehrsflächen orientiert sich dabei an dem des bestehenden Baugebietes mit einer bedarfsgerechten Erweiterung auf eine Fahrbahnbreite von 4,00 m mit beidseitigem Grünstreifen, wobei hiervon einer als Versickerungsmulde zwecks Regenentwässerung der Verkehrsflächen genutzt wird. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Bauflächen soll nach Möglichkeit versickern. Hierfür wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachweist.

Der östliche Abschnitt der „Planstraße A“ wird mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m ausgestattet, da andernfalls an dieser Stelle innerhalb des Kurvenbereiches der Schleppkurvennachweis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nicht erbracht werden könnte. Zur Sicherung der Verkehrssicherheit für den Begegnungsfall PKW/LKW wurde hier dementsprechend eine Aufweitung vorgenommen.

Die restlichen Verkehrsflächen verfügen zwar lediglich über eine Fahrbahnbreite von 4,00 m, werden darüber hinaus jedoch mit einem überfahrbaren und nicht bepflanzten Mehrzweckstreifen von 2,50 m ausgestattet, sodass auch hier der Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW gemäß RASf 06 sichergestellt werden kann.

Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden gesammelt und über die in der Planzeichnung festgesetzte Abwasserpumpstation dem örtlichen Schmutzwassernetz zugeführt.

Die Schmutzwässer werden zur abschließenden Behandlung der Kläranlage Schafflund zugeführt.

Regenwasser

Die innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswasser werden innerhalb des Plangebietes versickern.

Das anfallende Regenwasser der Straßenverkehrsflächen wird über einen straßenbegleitenden Versickerungsgraben abgeleitet und versickert.

Das anfallende Regenwasser der Bauflächen soll auf dem jeweiligen Grundstück versickern.

Zum Nachweis liegen eine Baugrunduntersuchung sowie eine hydraulische Berechnung der Leistungsfähigkeit des geplanten Versickerungsgrabens vor. Die hydraulische Berechnung liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

Elektrische Energie

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit elektrischer Energie versorgt.

Telekommunikation

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit Telekommunikationsmitteln versorgt.

Abfallbeseitigung

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

Die Müllabfuhr wird das Gebiet über die Verkehrswege „Planstraße A“ und Planstraße D“ befahren. Die Verkehrswege sind hierfür ausreichend dimensioniert (siehe „Verkehrerschließung“).

Das Plangebiet wird dabei im Ring befahren, wodurch eine Wendemöglichkeit nicht erforderlich ist.

Lediglich der Verkehrsweg „Planstraße B“ wird nördlich des Kreuzungspunktes mit der „Planstraße C“ aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht befahren. Dies führt dazu, dass die künftigen Eigentümer des Grundstücks Nr. 17 ihren Abfall am Abfuhrtag bereitstellen müssen. Die künftigen betroffenen Anlieger müssen ihren Abfall an die nächste, für Müllfahrzeuge befahrbare „Planstraße“ bringen oder alternativ einen kostenpflichtigen Hol- und Bringservice der Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg beauftragen. Dies ist derzeit der Einmündungsbereich zwischen den Verkehrswegen „Planstraße B“ und „Planstraße C“.

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

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

8.2 Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Bei der Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 Satz 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher der Zustimmung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG, unabhängig davon, ob sie in einer Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorlagen, dass im Verlaufe der Planung und Erschließung in ein Denkmal eingegriffen wird, wurden gemäß § 14 DSchG archäologische Voruntersuchungen erforderlich.

In der Zeit vom 16.10.2019 - 17.10.2019 wurden entsprechende Voruntersuchungen seitens des Archäologischen Landesamtes ohne Nachweis von erhaltenen archäologischen Befunden durchgeführt.

Die Bedenken konnten somit zurückgestellt werden. Eine offizielle Freigabe erfolgte am 23.10.2019.

Es verbleibt der allgemeine Hinweis auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8.3 Immissionsschutz

Konflikte werden aus schalltechnischer Sicht nicht erwartet.

Südlich des Plangebietes grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb samt Güllebehälter an. Ein ursprüngliches Fachgutachten zur Verträglichkeit einer Wohnbebauung mit den vorhandenen Geruchsmissionen von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein kam zu dem Ergebnis, dass eine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung aufgrund des vorhandenen Güllebehälters nicht möglich sei, da der Immissionswert der gewichteten Jahresgeruchsstunden für ein Allgemeines Wohngebiet (10,0 %) bis zu einem Wert von 33,8 % signifikant überschritten wird.

In der Zwischenzeit wurde die Nutzung des Güllebehälters jedoch aufgegeben, sodass dieses Konfliktpotential nicht mehr besteht. Die Nutzungsaufgabe wurde auch gegenüber dem Kreis Schleswig-Flensburg angezeigt und ist somit offiziell. Das Fachgutachten der Landwirtschaftskammer wurde daraufhin an diesen neuen Sachverhalt angepasst und liegt den Unterlagen als Anlage bei.

Einer wohnbaulichen Nutzung steht somit aus immissionsschutzrechtlicher Seite nichts mehr im Wege.

8.4 Brandschutz

Die Gemeinde Meyn verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

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

9. Umweltprüfung

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

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

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

10. Durchführung der Maßnahme

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

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

Meyn,

Bürgermeister

Anlagen

- Konzept des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nordertoff II“, Ingenieurgesellschaft Nord GmbH, Schleswig, Februar 2020
- Umweltbericht, NATURACONCEPT, Sterup, Januar 2020
- Immissionsschutzstellungnahme, Landwirtschaftskammer S.-H., Futterkamp, 12.11.2019
- Hydraulische Berechnung zum Nachweis der Versickerungsflächen, Ingenieurgesellschaft Nord GmbH, Schleswig, Februar 2020