



Gemeinde Beldorf

Bebauungsplan Nr. 1 „Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit einer 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

Für den Bereich:

nördlich der Bahnlinie,
östlich der Bebauung der Dorfstraße 42 - 40 (gerade Hausnummern),
südlich der Dorfstraße 39 und
westlich der freien Landschaft

Begründung

*(„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“
nach § 13b BauGB“)*

- Satzung -

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss,
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Planverfasser
für die Gemeinde Beldorf:

BIS·S BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE



Auftraggeber:

Gemeinde Beldorf

- Der Bürgermeister -

über:

Amt Mittelholstein

Am Markt 15

24594 Hohenwestedt

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe

Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 31.03.2022 (Plan 3.0)



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	7
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	8
2.1	Planverfahren	-----	10
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	11
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	12
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	13
4.1	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	-----	13
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	15
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	24
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	26
7.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	31
8.	Immissionsschutz	-----	31
9.	Verkehr	-----	32
10.	Ver- und Entsorgung	-----	32
11.	Brandschutz	-----	33
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 1	-----	34
13.	Nachrichtliche Übernahme	-----	34
14.	Bodenschutz	-----	33
15.	Archäologische Denkmale	-----	37
16.	Belange der Bundeswehr	-----	38

Gemeinde Beldorf
Bebauungsplan Nr. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Anlagen:

- „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr. 1 Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ der Gemeinde Beldorf (Günther & Pollok, Landschaftsplanung, Itzehoe mit Bearbeitungsstand 16.09.2021)
- „Städtebauliches Konzept“ zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Beldorf (BIS·S, Aukrug mit Bearbeitungsstand 22.01.2021, angepasst am 30.07.2021)
- „Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-WR-1“ im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Beldorf (Bornholdt Ingenieure GmbH, Albersdorf mit Bearbeitungsstand vom 14.06.2021)
- „Baugrundbeurteilung“ zur „Erschließung B-Plan Nr. 1 „Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Beldorf (GSB, Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, Grundbauingenieure mit Bearbeitungsstand 01.06.2021)

Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beldorf des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S-H in Mitschrift des Referats IV 52 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ mit Erlass zum 2. Entwurf vom 02.02.2022
- Folgender von der Planung berührte Behörde hat im Rahmen der eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 3 + 4 BauGB i.V.m. § 13b BauGB`21 Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Fachdienst Regionalentwicklung mit Schreiben vom 01.02.2022 (zum 2. Entwurf)
- „Flächenfreigabe“ (VN 880), Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes SH mit Schreiben vom 27.12.2021
- nicht abschließende landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beldorf des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S-H in Mitschrift des Referats IV 52 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ mit Erlass vom 15.11.2021
- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB-Novell 21 Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Freiwillige Feuerwehr Beldorf - Gemeindeführer per E-Mail vom 15.11.2021
 - Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Fachdienst Regionalentwicklung mit Schreiben vom 02.11.2021
 - Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH per E-Mail vom 21.10.2021
 - Deutsche Bahn AG - DB Immobilien mit Schreiben vom 19.10.2021

Gemeinde Beldorf
Bebauungsplan Nr. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Schwerin mit Schreiben vom 19.10.2021
- Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Fockbek mit Schreiben vom 06./13.10.2021
- Archäologisches Landesamt SH, Obere Denkmalschutzbehörde mit Erlass per E-Mail vom 18.10.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben per E-Mail vom 05.10.2021
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 per E-Mail vom 04.10.2021
- „Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Beldorf“, Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes SH mit Erlass vom 27.08.2018
- Gemeinde Beldorf (2002): Flächennutzungsplan
- Gemeinde Beldorf (2020): Antrag auf die Einrichtung eines Ökokontos nach § 16 Bundesnaturschutzgesetz vom 20.07.2009 (BGBl. 2009 I S.2542) bzw. einer Knickneuanlage als vorgezogene lineare Ausgleichsmaßnahme.- Antrag samt Lageplan mit Stand vom 21.12.2021
- LLUR (2021): Auszug aus dem Artenkataster.- E-Mail vom 20.01.2021
- LLUR (2021): Gemeinde Beldorf - Anträge Neuanlage Wald und Umwandlung Wald.- E-Mail vom 30.07.2021
- MELUR SH (2016): Erhaltungsziele für das gesetzlich geschützte Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE-1821-304 „Gieselautal“
- <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte//immissionsschutz/Downloads/12VO-Betriebsbereiche.html>: Betriebsbereiche Schleswig-Holstein - Auflistung der Störfallbetriebe in Schleswig-Holstein (Stand 06.02.2020)
- <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>
- „Lage- und Höhenplan“ als Planungsgrundlage mit Katasterbestand vom 22.10.2020 und zugleich als Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Beldorf mit örtlichen Vermessungen im November / Dezember 2020

Fotos: BIS·S, Peter Scharlibbe vom 26.01.2021,
G&P, Reinhard Pollok vom 28.10.2020



(Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>)

Abb. 1

Kennzeichnung des **Plangeltungsbereiches** des **Bebauungsplanes Nr. 1**
 und seine räumliche **Lage** im Gemeindegebiet von Beldorf

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Landesplanung § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13b BauGB-Novelle`21
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13b BauGB`21
- eingeschränkte Beteiligung § 4a Abs. 3 Satz 3 + 4 BauGB
i.V.m. § 13b BauGB`21
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung nach § 10 BauGB mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



1. Planungserfordernis

In der Gemeinde Beldorf stehen derzeit abgesehen von einigen wenigen baulichen Ergänzungen in Form von Baulücken keine der Nachfrage genügenden und keine der gemeindlichen Planung unterliegenden Bauflächen zur Verfügung. Zudem sind aufgrund des Ausbaus der Windenergie zwischenzeitlich 5 Wohngebäude durch Abriss fortgefallen, sodass hier ein zusätzlicher Nachholbedarf besteht.

Ausgehend von der langjährigen Suche nach einer kleinen wohnbaulichen Arrondierung der Ortslage soll nunmehr im südlichen Bereich der Dorfstraße die östliche Seite nördlich des alten Bahndamms baulich entwickelt werden (vgl. auch nachstehende **Abb. 2**). Die Erschließung bzw. Verkehrsanbindung erfolgt für alle Grundstücke über direkte Zufahrten von der Dorfstraße aus.



Abb. 2

Luftbild zur Verdeutlichung der Lage des Plangebiets
in Zusammenhang mit der bestehenden dörflichen Bebauung
(aus: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de>)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 werden maximal sieben Wohngrundstücke entstehen mit Anschlüssen zu Bestandsbebauungen im Westen entlang der Straße „Dorfstraße“, so dass die Plangebietsfläche von vorhandenen Baugrundstücken eingefasst ist. Die neuen Wohnbaugrundstücke sollen jeweils über Einzel- und auch über zusammengefasste Zufahrten von der Dorfstraße aus erschlossen werden (vgl. hierzu auch nachfolgende **Abb. 6**). Es wird die Herstellung einer gesonderten Erschließungsstraße nicht erforderlich sein.

Aufgrund der relativ undurchlässigen Bodenverhältnisse ist im geplanten Wohnbaugebiet eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur für drei Grundstücke im Norden des Plangebiets möglich.

Gemeinde Beldorf
Bebauungsplan Nr. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Die südlichen vier Grundstücke sind an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Dorfstraße anzuschließen.

Der Bundesrat hat am 28.05.2021 das „**Baulandmobilisierungsgesetz**“ gebilligt; es kann damit wie geplant in Kraft treten, nachdem der Bundespräsident es unterzeichnet hat. Dadurch besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, das Planungsinstrument zu wechseln.

Die Gemeindevertretung hat mit Beratung und Erörterung zum B-Plan-Entwurf beraten und unter Würdigung der planerischen Voraussetzungserfordernisse beschlossen, das Regelaufstellungsverfahren zu verlassen und das weitere Planaufstellungsverfahren mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 13b BauGB-Novelle`21 durch „**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**“ fortzuführen. Die Bekanntmachung des Baulandmobilisierungsgesetzes erfolgte am 22.06.2021 und somit vor dem vorgenannten Beschluss und mit Rechtskraft der BauGB-Novelle`21.

In der geltenden Flächennutzungsplanung ist die Plangebietsfläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, so dass das „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht eingehalten werden kann, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich und im Zuge der Berichtigung unter Anwendung des § 13b BauGB-Novelle`21 vorgenommen werden wird.

Der von der Gemeindevertretung am 16.09.2021 beratene und für das zusammengefasste Beteiligungsverfahren (Behörden- und Trägerbeteiligung / öffentliche Auslegung / Planungsanzeige) im Entwurf beschlossene Bebauungsplan Nr. 1 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte übergeordneter Planungen und die örtliche Planungssituation sowie die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (s. **Anlagen** zu dieser Begründung) entsprechend der gemeindlich Beratung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Aufgrund der Stellungnahmen der Kreis- und Landesplanung wurde eine eingeschränkte Beteiligung und eine inhaltliche Ergänzung der Planbegründung erforderlich und durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat 28.04.2022 die seitens der Landesplanungsbehörde einschließlich des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht sowie des Kreises Rendsburg-Eckernförde im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken in die gemeindliche Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss eingestellt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013 sowie zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.



Bestandssituation südliche „Dorfstraße“ und das städtebauliche Umfeld



Abb. 3a Blick über das Plangebiet hinweg auf die bebaute Ortslage an der Dorfstraße



Abb. 3b Blick über das Plangebiet vom Privatweg hinweg aus nach Norden



Abb. 3c Die „Dorfstraße“ im südlichen Bereich in Höhe des Privatweges mit dem Plangebiet auf der rechten Bildseite



Abb. 3d der Privatweg als südliche Begrenzung des Plangebiets, der auch nicht der Erschließung des Plangebiets dient



Abb. 3e Gedenkstätte am Ortseingang auf der Westseite der Dorfstraße



Abb. 3f Gehölzbestand am Ortseingang auf der Ostseite des Plangebiets vor dem Plangebiet



Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In diesem Planungsfall kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die Planaufstellung wird im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens unter Anwendung des § 13b BauGB-Novelle`21 „*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*“ aufgrund der unmittelbaren Randlage des Plangebiets zum Ortsrand im Bereich der südlichen „Dorfstraße“ im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB-Novelle`21 erfolgen.

Das beschleunigte Verfahren für so genannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann unter bestimmten Voraussetzungen zeitlich begrenzt auch für Außenbereichsflächen angewandt werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB-Novelle`21 wurden vor Fortführung (Wechsel des Planungsinstruments) des Planaufstellungsverfahrens und vor Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB-Novelle`21 durch die Gemeindevertretung mit dem Ergebnis geprüft, dass

- kein Erfordernis zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung gemäß § 3c UVPG begründet wird,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,
- eine Grundfläche (GR) von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird,
- die städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert wird aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rand der bebauten Ortslage und
- die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets der Bereitstellung und der Schaffung von Wohnungen dient.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB („frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Beratungen in den gemeindlichen Gremien durchgeführt und hierbei die Möglichkeit gegeben zur Erörterung und Äußerung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und deren Auswirkungen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13b BauGB nicht erforderlich.



Die Gemeinde kann die im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung Bewertung des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, wonach die westliche Straßenseite der Dorfstraße nicht zu der bebauten Ortslage, also zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, anzusehen ist und demzufolge dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, nicht teilen und hat dieser Planauffassung in der beschlossenen Gesamtabwägungen widersprochen.

Für die Gemeinde stellt der zentrale Ortskern mit den randlich gruppierten landwirtschaftlichen Höfen und der südlichen Dorfstraße bis zum „Alten Bahndamm“ den im Zusammenhang bebauten Ortsteil da, der nicht immer geschlossen, im Sinne einer beidseitigen Bebauung, sein muss.

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung kann „von einem Anschließen dagegen dann keine Rede mehr sein, wenn das Plangebiet sich vom bestehenden Ortsrand“ [= im Zusammenhang bebauter Ortsteil] ersichtlich „absetzt“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorsieht.“

Das Plangebiet hier in Beldorf schließt nach Auffassung der Gemeinde an den Ortsrand an, ist nicht abgesetzt und sieht somit auch keinen neuen Ansatz einer zukünftigen Siedlungsentwicklung vor, sondern arrondiert den heutigen Ortsrand. Mit der Arrondierung der Ortslage in der südlichen Dorfstraße vor dem Alten Bahndamm wird nach Auffassung der Gemeinde Beldorf vielmehr die städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt.

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen. Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.



Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung einer kleinen wohnbaulichen Arrondierungsfläche für max. sieben Wohnbaugrundstücke war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung nicht angezeigt, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht unmittelbar betroffen war.

Sofern sich in der weiteren Projektentwicklung Hinweise ergeben, diese Bevölkerungsgruppe stärker in das Plan-Vorhaben einzubinden, wird dies durch die Amtsverwaltung entsprechend veranlasst.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 wird zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses sowie auch zur eingeschränkten Beteiligung (vgl. nachfolgende **Abb. 4**) begrenzt:

- nördlich der Bahnlinie,
- östlich der Bebauung der Dorfstraße 42 - 40 (gerade Hausnummern),
- südlich der Dorfstraße 39 und
- westlich der freien Landschaft

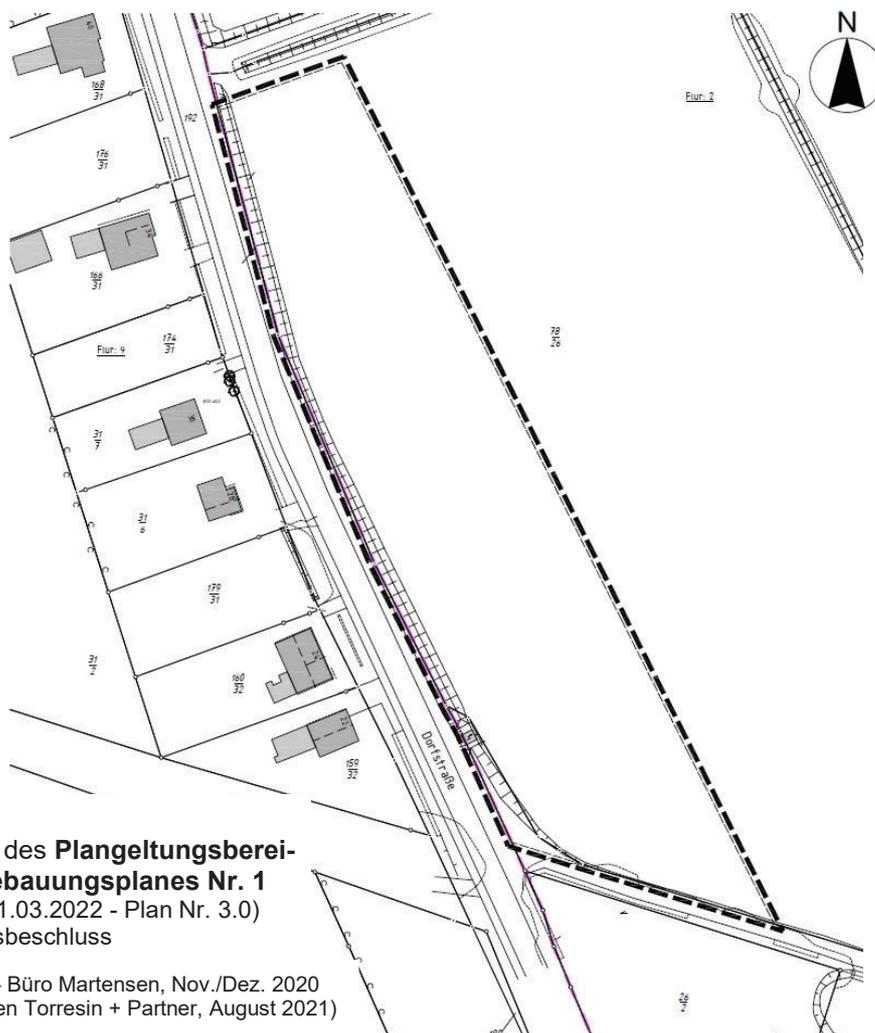


Abb. 4
Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des **Bebauungsplanes Nr. 1**
(Stand vom 31.03.2022 - Plan Nr. 3.0)
zum Satzungsbeschluss

(Quelle: Verm.- Büro Martensen, Nov./Dez. 2020
mit Eintragungen Torresin + Partner, August 2021)



Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 31.03.2022 - Plan Nr. 3.0) eine Fläche von insgesamt ca. 7.230 m², davon

ca. 5.625 m ²	Allgemeines Wohngebiet (WA)
ca. 1.605 m ²	Grünflächen, privat

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die gemeindlichen Gremien haben auf Grundlage der geltenden Flächennutzungsplanung und aufgrund der örtlich vorgefundenen Bebauungs- und Nutzungssituation für den vorgeannten Planbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 im „*beschleunigten Verfahren*“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB`21 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung der bebauten Ortslage im Bereich der südlichen „Dorfstraße“ schaffen zu können. Mit dieser Bauleitplanung wird die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet, konkretisiert.

4.1 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13b BauGB „*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*“ kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.

Die Flächen des Plangebietes sind in der geltenden Flächennutzungsplanung der Gemeinde Beldorf (vgl. nachfolgende **Abb. 5a**) entsprechend den bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Nunmehr besteht die planerische Absicht, den Ortsrand im Bereich der südlichen „Dorfstraße“ durch eine kleinere wohnbauliche Arrondierung zu erweitern auf bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen, die jedoch zugunsten der wohnbaulichen Arrondierung entbehrlich sind, da an anderer Stelle in oder an der bebauten Ortslage aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Betriebe eine wohnbauliche Entwicklung nicht möglich ist.

Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Zielsetzung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit einer 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. nachfolgende Abb. 5b) und begründet somit die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich des Plangebietes anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

Gemeinde Beldorf
Bebauungsplan Nr. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -



(Quelle: Gemeinde Beldorf)

Abb. 5a

Auszug aus dem geltenden **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Beldorf,
das Plangebiet und die bebaute Ortslage von Beldorf betreffend



(Quelle: Gemeinde Beldorf)

Abb. 5b

Auszug aus der **Planzeichnung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
durch Berichtigung** an den Bebauungsplan Nr. 1 (Planungsstand vom 31.03.2022)



4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49). Darüber hinaus sind die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 Kapitel 3.5.2 (Windenergie an Land) (LEP-Teilfortschreibung-VO) vom 06.10.2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 739) sowie die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum II in Schleswig-Holstein Kapitel 5.7 (Windenergie an Land) (Regionalplan II-Teilaufstellung-VO) vom 29.12.2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 1082) maßgeblich.

Der LEP (2010) sieht vor, dass alle Gemeinden Flächen für den örtlichen Wohnungsbedarf entwickeln können; der wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sieht dabei eine Obergrenze vor für die Gemeinden, die keine Siedlungsschwerpunkte sind (Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP 2010).

In der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 15.11.2012 wird darauf hingewiesen, dass zur wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Beldorf die Landesplanung bereits mit Schreiben vom 27.08.2018 Stellung genommen hat. Damals wurden der Landesplanung drei mögliche Entwicklungsflächen zur Bewertung vorgelegt. Eine von den damals vorgelegten Flächen („Option 2“) soll nun mit der im Entwurf vorgelegten gemeindlichen Planung entwickelt werden. Damals wurde festgehalten, dass diese Fläche weniger für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ist, da die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur in diesem Bereich noch verstärkt werden würde.

Auch im Rahmen der durchgeführten eingeschränkten Beteiligung werden aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht weiterhin Vorbehalte gegenüber der Planung vorgetragen, da weiterhin ein Siedlungssplitter verfestigt werden soll und eine bandartige Entwicklung fortgesetzt werden soll.

Die Gemeinde sieht dies aus der Sicht der Ortsentwicklung und der Historie ein wenig anders und begründet dies wie folgt:

⇒ Manchmal haben ortsstrukturelle Entwicklungen, die heute planerischen / städtebaulichen Grundsätzen zunächst zuwiderlaufen scheinen, einen historischen Ausgangspunkt oder einen konkreten Anlass.

Ein Blick zurück zeigt, dass mit dem Bau der Bahnlinie 1877 (<http://www.dorfbahnhof.de/beldorf/beldorf-lage.html>) der erste Grundstein für eine Bebauung gelegt worden ist. In der nachfolgenden **Abb. 5c** ist ersichtlich, dass sich die Siedlungsachse damals in Richtung Süden verlagert hat.

Mit der Verlegung der Trasse durch den Kanalbau 1892 wurde dann noch einmal ein weiterer Schritt in Richtung Süden gemacht. Warum damals nur einseitig erschlossen wurde, kann aus der Gemeinde heraus nicht mehr beantwortet werden.

Fakt ist, dass alle Gebäude an der westlichen Straßenseite der Dorfstraße, gegenüber dem Plangebiet, - sofern denn noch im Ursprung erhalten - nachweislich aus dieser Zeit stammen.

Gemeinde Beldorf
Bebauungsplan Nr. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Wäre die Bahn weiterhin dem Verlauf von 1877 gefolgt und aufgrund des Kanalbaus nicht verlegt worden, so ist anzunehmen, dass sich der Ortskern dorthin verlagert hätte.

(Quelle: <http://www.dorfbahnhof.de/beldorf/beldorf-lage.html>)

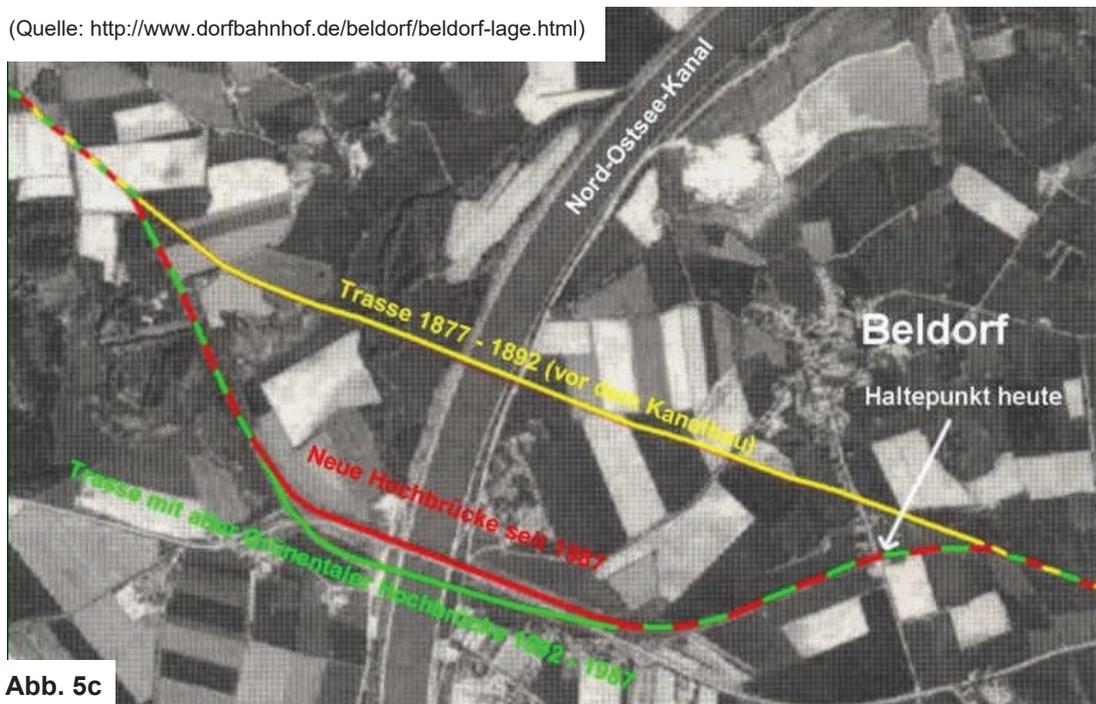


Abb. 5c

Emissionen dürften auch bereits damals ein Thema gewesen sein, denn im Bereich der Dorfstraße wurden keine landwirtschaftlichen Alternteiler errichtet, sondern lediglich „Geschäftshäuser“: Dorfstraße 22 (Poststelle), Dorfstraße 24 (Pantoffelmacher), Dorfstraße 34 (Zimmerei) und Tagelöhner-Häuser.

Die jetzige Wohnbebauung folgt historisch gesehen seit 1877 der Anbindung an die Bahnlinie Neumünster - Heide mit Rücksichtnahme an die landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe. Räumlich gesehen, ist eine Ausweitung in Richtung Norden schon bautechnisch ungünstig. Dort, wo sich heute eine große Anhöhe, entstanden durch die Aufspülung von Sand aus dem Bau und der Verbreiterung des Nord-Ostsee-Kanals befindet, lag ursprünglich eine Niederung mit Wiesen und Moorflächen.

- ⇒ Die Gemeinde will hiermit verdeutlichen, dass aufgrund der Historie, den örtlichen Gegebenheiten, der Ortsentwicklung, den Naturräumlichkeiten und insbesondere aufgrund von äußeren Einflüssen, damals die Eisenbahn und der Nord-Ostsee-Kanal, heute die Windkraft, Entwicklungen entstehen, die einen Kompromiss widerstreitender Nutzungsansprüche erfordern und nicht immer in die landes- und kreisplanerischen Entwicklungsstrategien passen. Die im Gemeindegebiet zusammengeführten und -gefügtungen Nutzungen zeugen von einem hohen Maß an Kompromissbereitschaft.
- ⇒ Zusätzlich wurde seitens der Landesplanungsbehörde darauf hingewiesen, dass ein möglicher Konflikt mit den Zielen der Raumordnung aus der Teilfortschreibung des Regionalplanes III - Sachthema Windenergie - nicht ausgeschlossen werden könnte.

Die Gemeinde hat diesen möglichen Konflikt wie folgt bewertet:

- ⇒ Im Rahmen der Standortprüfung zum Bebauungsplan Nr. 1 und zuvor im Rahmen der Aufstellung der Teilfortschreibung des Regionalplanes (Windkraft an Land) wurde in

Gemeinde Beldorf
Bebauungsplan Nr. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Übereinstimmung mit den landes- und kreisplanerischen Be-
langen entsprechend der nach-
stehenden **Abb. 5d** das Thema
„Windenergie“ derart berück-
sichtigt, dass mit dem südlichen
Rand des geplanten Wohnge-
biets ein Abstand von 800 m
eingehalten wird, sodass die
Abstandsregelung zu einer
Ortslage eingehalten wird.

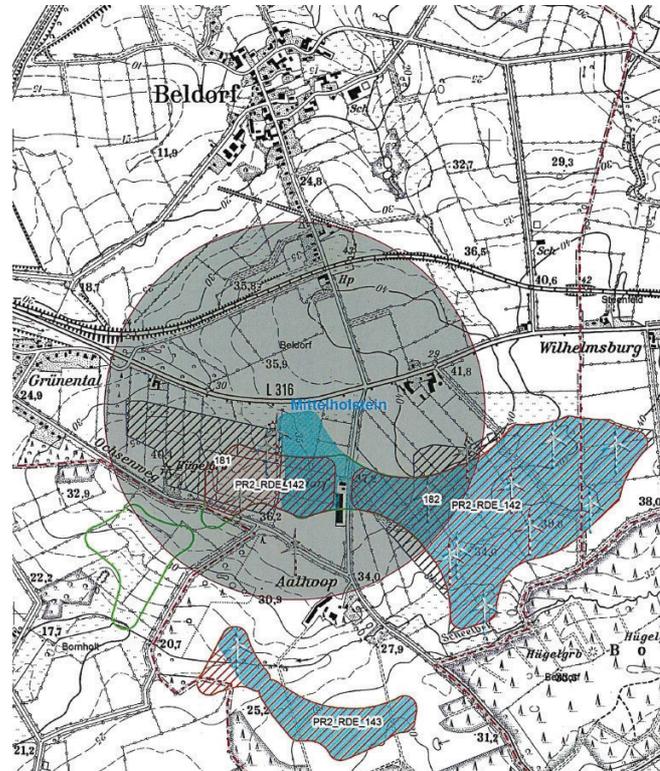


Abb. 5d

(Quelle: Gemeinde Beldorf /
Amt Mittelholstein)

Die nun vorgelegte gemeindliche Planung ist gegenüber der seinerzeitigen Anfrage im Norden reduziert, so dass sie nicht mehr unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzt.

Die Gemeinde nimmt wie folgt hierzu Stellung:

⇒ Es ist zutreffend, dass mit der zur Planungsanzeige vorgelegten Planskizze ein direkter Anschluss an die bestehende Bebauung auf der östlichen Straßenseite der Dorfstraße seitens der Gemeinde angestrebt worden ist.

Die landwirtschaftliche Fläche, die nun zwischen dem Plangebiet und dem Haus Nr. 39, gegenüber Haus Nr. 42 und Nr. 44 liegt, konnte, trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde / Bgm. nicht erworben werden, da diese Flächen auch langfristig (Hofnachfolge ist gesichert) durch den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden. Die Lücke zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung misst knapp 80 m.

Zusätzlich zur Anfrage vom 07.08.2018 zur wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde gab es bereits am 03.06.2016 Überlegungen der Gemeinde, die bereits bebauten Flächen westlich des jetzt zur Planung vorgelegten Entwurfs mit einer Außenbereichssatzung zu überplanen.

Die Gemeinde nimmt wie folgt hierzu Stellung:

⇒ Das Plangebiet liegt entgegen den seitens der Landesplanung vorgetragenen Ausführungen oberhalb der früher einmal angestrebten Außenbereichssatzung (vgl. nachfolgende **Abb. 5e**).

Gemeinde Beldorf
Bebauungsplan Nr. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Um eine weitere südlichere wohnbauliche Entwicklung zu vermeiden, die auch mit den Belangen der Windkraft zu Konflikten geführt hätte, hat sich die Gemeinde auf den historisch belegten Bereich nördlich des Alten Bahndammes konzentriert, der einen Kompromiss aller zu betrachtenden Belange darstellt.

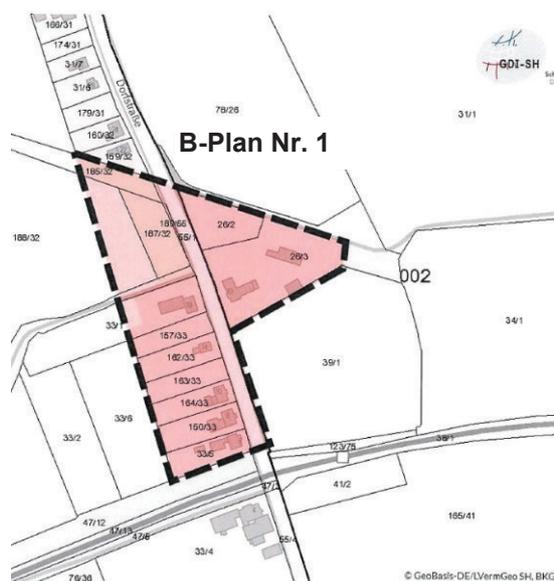


Abb. 5e

(Quelle: Gemeinde Beldorf /
Amt Mittelholstein)

In den Stellungnahmen vom 21.02.2017 und 27.08.2018 wurde bereits seitens der Landesplanung erläutert und hierauf wird mit Erlass vom 15.11.2021 erneut Bezug genommen, dass durch die Planung eine bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur verstärkt werden würde. Auch nach dem bisherigen Entwurf zum Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2020 sollen nach Ziffer 3.9 Abs. 2 LEP-Fortschreibung 2020 neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Siedlungszusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden.

Die Gemeinde hat die Ausführungen aus den benannten Stellungnahmen ergänzt um die letzte Stellungnahme aus dem eingeschränkten Beteiligungsverfahren im Rahmen der Standortprüfung wie folgt geprüft.

⇒ Die Gemeinde ist nicht der Auffassung, dass durch die geplante Bebauung östlich der Dorfstraße und nördlich „Alter Bahndamm“ eine bandartige Entwicklung initiiert oder gefördert wird, sondern diese historisch begründete Siedlungsstruktur heute mit der geplanten Wohnbebauung abgerundet wird. Die „Grenze“ des „Alten Bahndammes“ wird nicht überschritten, sondern eingehalten mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung.

Die Gemeinde kann die Bewertung des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, wonach die westliche Straßenseite der Dorfstraße nicht zu der bebauten Ortslage, also zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, anzusehen ist und demzufolge dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, nicht teilen und hat dieser Planauffassung im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung widersprochen.

Für die Gemeinde stellt der zentrale Ortskern mit den randlich gruppierten landwirtschaftlichen Höfen (siehe auch nachfolgende **Abb. 5f**) und der südlichen Dorfstraße bis zum „Alten Bahndamm“ den im Zusammenhang bebauten Ortsteil da, der nicht immer geschlossen, im Sinne einer beidseitigen Bebauung, sein muss.

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung kann „von einem Anschließen dagegen dann keine Rede mehr sein, wenn das Plangebiet sich vom bestehenden Ortsrand“ (= im Zusammenhang bebauter Ortsteil) ersichtlich „absetzt“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorsieht.“



Das Plangebiet hier in Beldorf schließt nach Auffassung der Gemeinde an den Ortsrand an, ist nicht abgesetzt und sieht somit auch keinen neuen Ansatz einer zukünftigen Siedlungsentwicklung vor, sondern arrondiert den heutigen Ortsrand.

Mit der Arrondierung der Ortslage in der südlichen Dorfstraße vor dem Alten Bahndamm wird nach Auffassung der Gemeinde Beldorf vielmehr die städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt.

Denn nur mit dieser Entwicklung, die ja nie über den Alten Bahndamm hinausgehen könnte, kann dem Dreiklang von Landwirtschaft, Wohnen und Arbeit und Energieverwendung Rechnung getragen werden.

Andere Möglichkeiten hat die Gemeinde Beldorf nicht.

Gerade auch die Ausführungen mit Bezug auf Ziffer 3.9 Abs. 2 LEP 2020 werden mit der geplanten Wohnbebauung an der südlichen Dorfstraße eingehalten:

- die technische Infrastruktur der Dorfstraße kann für die Ver- und Entsorgung genutzt werden,
- mit der Dorfstraße besteht eine unmittelbare verkehrliche Anbindung an das örtliche und an das südlich anschließende überörtliche Straßensystem,
- nahe der wohnbaulichen Arrondierung befindet sich die Haltestelle / Bahnhof, sodass auch eine gute ÖPNV-Anbindung besteht und
- die Arrondierung der südlichen Dorfstraße rundet vor dem Alten Bahndamm die bauliche und die historische Entwicklung in einer angemessenen Form und Umfang ab.

Insgesamt sieht die Gemeinde alle Voraussetzungen erfüllt, damit die wohnbauliche Arrondierung ein Gewinn für die Gemeinde und für die Ortsstruktur wird.

Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Insofern bestehen aus landesplanerischer Sicht weitere Bedenken gegenüber der geplanten Entwicklung.

⇒ *Die Gemeinde* kann nicht nachvollziehen, warum es sich bei der jetzt vorgelegten Planung um eine Erweiterung eines Siedlungssplitters handeln sollte.

Der Umstand, dass die ca. 80 m breite Teilfläche zwischen der vorhandenen Bebauung an der östlichen Seite der Dorfstraße nicht erworben werden konnte, ist für die Gemeinde kein Indiz für einen Siedlungssplitter.

Die Gemeinde wird ihre gemeindliche Planung weiterverfolgen und hat hierbei die nachstehenden Hinweise und Anregungen der Landesplanung und im gleichen Sinne auch der Kreisplanung über das bereits vorangestellte Maß an Erläuterungen entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung wie folgt in die „*abschließende Planfassung*“ eingestellt:

Seitens der Landesplanungsbehörde wird darauf hingewiesen, dass nach Ziffer 3.9 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2020 die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. In den Planunterlagen zum „Entwurf“ befanden sich keine konkreten Aussagen zu den Innenentwicklungspotenzialen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Sofern auch Wohngebäude abgerissen worden sind, müsste dies aus der Baufertigstellungsstatistik hervorgehen. Die Aussagen zu den Innenentwicklungspotenzialen werden auch für eine abschließende Bewertung zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen für erforderlich gehalten. Zusätzlich sollten Aussagen zu Alternativflächen, insbesondere zu Flächen in städtebaulich integrierter Lage, getroffen werden.

Gemeinde Beldorf
Bebauungsplan Nr. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Im gleichen Sinne hat auch das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, ergänzende Hinweise gegeben.

⇒ Die „*Innenentwicklungspotentiale*“ stellen sich in der bebauten Ortslage, wie in der nachstehenden **Abb. 5f** dargestellt wie folgt da:



(Quelle: Gemeinde Beldorf
mit Eintragungen von BIS.S, März 2022)

Abb. 5f

Die Baulücken im Ortsteil Beldorf sind in der **Abb. 5f** „pink“ und die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe „grün“ dargestellt.

Die Baulücken Krumhorn 7, Mückenbusch 1 und Dorfstraße 51a werden schon auf Grund der Lage und Nähe zu den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben für eine wohnbauliche Nutzung nicht zu realisieren sein.

Gemeinde Beldorf
Bebauungsplan Nr. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Die Baulücken in der oberen Dorfstraße, Dorfstraße Nr. 26, 32, 36 und 40, sind bereits eigenständige Flurstücke, werden jedoch als Gärten genutzt. Ein Verkauf steht für die Eigentümer nach einer Befragung auch mittelfristig nicht in Aussicht.

Für das Grundstück Dorfstraße 12 (im oberen Teil der Dorfstraße) würde eine Genehmigung derzeit versagt werden, da es sich im Außenbereich befindet und für ein „allgemeines“ Wohnen nicht zugänglich ist und stellt somit auch kein wirkliches Innenentwicklungspotential für die Gemeinde dar.

Für die Gemeinde stehen somit in der bebauten Ortslage keine Innenentwicklungspotentiale absehbar zur Verfügung.

⇒ „Alternativflächen“ sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden (vgl. auch vorangestellte **Abb. 5f**). Dies begründet sich zusammengefasst wie folgt:

- eine planerische Entwicklung der Außenbereichslage „Grünental“ ist nicht zulässig,
- die Splittersiedlung „Aalhoop“ ist mit Wegfall / Abriss von 5 Wohnhäusern nicht mehr vorhanden und wäre auch nicht planerisch zu entwickeln gewesen. Entgegen der Annahme der Landesplanungsbehörde taucht der Verlust der 5 Wohnhäuser leider nicht in den offiziellen Statistiken des Statistischen Landesamtes auf, sind aber dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Beldorf zuzurechnen. Ohne den Abriss der Wohnhäuser und dem Verlust an Wohnraum wären die Vorrangflächen für die Windenergie nicht umzusetzen gewesen, sodass der Wohnraumverlust entsprechend landesplanerisch nachvollzogen worden ist in der Teilfortschreibung des Regionalplanes (Windkraft an Land).
- in der bebauten zentralen Ortslage sind Baulücken nicht kurzfristig umsetzbar und den Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe, die sich wie ein Kranz rund um die zentrale Ortslage angesiedelt haben, ausgesetzt.

Dies führt auf Grund der hohen Verdichtung und der Immissionen auch dazu, dass es den jungen Landwirten im Dorf nicht mehr möglich ist, ein „Altenteilerwohnhaus“ in Rufweite zum Hof zu errichten. So ist zuletzt in 2021 ein Antrag (Hof Dorfstraße 55) auf Errichtung eines Altenteilers in der Straße Mückenbusch aus genau diesen Gründen abgelehnt worden.

- Aufgrund der Lage der landwirtschaftlichen Betriebe rund um den zentralen Ortsbereich ist eine planerische wohnbauliche Entwicklung nach Norden, Osten und Westen grundsätzlich nicht möglich, da dies dann zudem aufgrund der zu erwartenden Immissionen abgesetzte wohnbaulichen Entwicklungen seinen müssten, die dann zu Splittersiedlungen führen würden.
- Eine wohnbauliche Entwicklung im Bereich südlich Alter Bahndamm ist nicht zulässig, da dort ein Siedlungssplitter verfestigt werden würde und zudem mit den Belangen der Windkraft nicht vereinbar wäre.
- Eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der landwirtschaftlichen Betriebe steht für die Gemeinde Beldorf außer Frage.

⇒ Fazit:

- Alternative wohnbauliche Entwicklungsflächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung,
- Baulücken lassen sich nicht entwickeln

Gemeinde Beldorf
Bebauungsplan Nr. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

- Die Gemeinde möchte weiterhin die Landwirtschaft mit dem Wohnen und den Vorhaben zur Energiewende / zum Klimawandel miteinander verbinden können.
- ⇒ Schlussfolgerung:
- Der örtliche Bedarf benötigt Wohnbauflächen.
 - Baulücken sind nicht jetzt und nicht in dem erforderlichen generierbar und liegen zudem in den Schwerpunktbereich der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe.
 - Alternativflächen stehen der Gemeinde Beldorf nicht zur Verfügung (s. vorangestellte Erläuterungen).
 - Die Plangebietsfläche stellt somit aus gemeindlicher Sicht und nach Überprüfung aller Aspekte der Ortsentwicklung die einzige Möglichkeit dar, Bauflächen auszuweisen.

Die Landesplanungsbehörde weist darüber hinaus darauf hin, dass bei der Bauleitplanung zu beachten ist, dass südlich in ca. 800 m Entfernung ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung (ID: PR2_RDE_142) besteht. Das Vorranggebiet wurde aufgrund der vorhandenen Windenergienutzung mit einem Abstand von 800 m zur Ortslage der Gemeinde Beldorf ausgewiesen.

- ⇒ *Die Gemeinde* hat diesen möglichen Konflikt im Rahmen der Standortprüfung zum Bebauungsplan Nr. 1 in Übereinstimmung mit den landes- und kreisplanerischen Belangen derart berücksichtigt, dass mit dem südlichen Rand des geplanten Wohngebiets ein Abstand von 800 m zum vorgenannten Vorranggebiet Windenergienutzung eingehalten wird, sodass die Abstandsregelung zu einer Ortslage und nicht zu einem Siedlungssplitter eingehalten wird (vgl. hierzu auch die vorangestellte **Abb. 5d**).

Weitere ergänzende Hinweise hat das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebau-recht gegeben, die die Gemeinde wie folgt in ihre gemeindliche Planung eingestellt hat:

- ⇒ *Die Gemeinde* ist unter Berücksichtigung der vorangestellten Aspekte der Ortsentwicklung und der örtlichen Gegebenheiten zu der Planauffassung, dass mit der gegenüberliegenden Bebauung der Dorfstraße, die zwar eine möglicher Weise bandartige Entwicklung dokumentiert, die aber den historischen Bezug besitzt und nicht erst durch diese Planung ermöglicht wird, eine Ortsentwicklung nunmehr arrondiert wird und hierbei kein neuer, selbstständiger Siedlungsansatz entsteht (VGH München (15. Senat), Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382).

Auch ein fingerförmig ausgebildeter Ortsrand, der seine Ausgestaltung aus der historischen Entwicklung bezieht, kann, wie hier in Beldorf, arrondiert werden, denn die Flächen an der östlichen Straßenseite werden in die einseitige Straßenbebauung einbezogen und führen so zu einer Abrundung der Ortslage nördlich des „Alten Bahndammes“.

Bezüglich der Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe verweist *die Gemeinde* auf die Ausführungen in den schon benannten Anfragen zur wohnbaulichen Entwicklung verwiesen. Das Plangebiet liegt südlich am Rande der nachstehenden **Abb. 5g**.

Im Bereich der zentralen Ortslage wird eine planerisch betriebene wohnbauliche Entwicklung aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Emissionsverhaltens nicht möglich sein.

Gemeinde Beldorf
Bebauungsplan Nr. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Im Rahmen der Standortprüfung hat die Gemeinde den zur bebauten Ortslage und zu den landwirtschaftlichen Betrieben günstigsten Standort gesucht und in der südlichen Dorfstraße gefunden.

Die zentrale Ortslage ist durch die randlich gruppierten landwirtschaftlichen Betriebe mit einer Hauptausrichtung der Betriebe in West-Ost-Richtung am stärksten von den landwirtschaftlichen Gerüchen betroffen, auch bei Berücksichtigung der Hauptwindrichtung Südwest / West.



Abb. 5g

(Quelle: Ing. gesellschaft Sass & Kollegen,
16.12.2016 für Gemeinde Beldorf)

Somit liegt das Plangebiet am weitesten von den randlichen Betrieben im Südwesten und im Westen entfernt und zudem außerhalb der Hauptwindrichtung.

Das LLUR hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens keine Bedenken zum Plangebietsstandort vorgetragen.

Nicht nur, dass es keine andere Fläche zur Ausweisung von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde gibt, so ist diese Wohnbaufläche aus landesplanerischen Vorgaben nur für den örtlichen Bedarf vorgesehen und die Dorfbewohner*innen kennen und leben in ihrem Dorf, sodass hier keine Probleme seitens der Gemeinde Beldorf gesehen werden

Entsprechend den vorangestellten Ausführungen und Erläuterungen kann die Gemeinde nicht erkennen, dass die vorgelegte gemeindliche Planung ortsstrukturell und im Kontext zu den örtlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll sein soll. Es bleibt der Gemeinde Beldorf keine andere Möglichkeit der wohnbaulichen Entwicklung. Diese wohnbauliche Arrondierung stellt, wie bereits im Vorangestellten erläutert, einen, aus Sicht der Gemeinde, guten und tragfähigen Kompromiss widerstreitender Nutzungsansprüche dar.



5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden ortsstrukturellen und erschließungstechnischen Anforderungen und Maßnahmen ein „Städtebauliches Konzept“ (vgl. auch als **Anlage** zu dieser Begründung und als Ausschnitt nachfolgende **Abb. 6**) fachplanungsübergreifend und im Zusammenwirken mit der Gemeinde erarbeitet und verfeinert, das für die „Entwurfsplanung“ zum Bebauungsplan Nr. 1 als Planungsgrundlage dient und sich mit den städtischen Zielsetzungen wie folgt charakterisieren lässt:



(Quelle: BIS-S, 22. Januar 2021,
angepasst am 30. Juli 2021)

Abb. 6



- Nutzung der vorhandenen Gemeindestraße „Dorfstraße“ und der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen.
(Ziffer 3.6.1, **1 G** Fortschreibung LEP - Entwurf 2018)
- Erhalt und Weiterentwicklung des Orts- und Siedlungscharakters durch Ausweisung der innerorts gelegenen Plangebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet im direkten Anschluss an die Wohnbebauung im Bereich der südlichen „Dorfstraße“.
(Ziffer 3.6.1, **4 Z** Fortschreibung LEP - Entwurf 2018)
- Funktionale Verbindung und soziale Integration der neuen Bauflächen mit direkter Anbindung an die vorhandene Ortsstruktur.
- Ausweisung von Bauflächen auf bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen mit Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der „Dorfstraße“.
- Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte und die Höhe baulicher Anlagen durch Vorgaben / Festsetzungen zur
 - max. Grundfläche im Sinne einer Gesamt - GRZ
 - Sicherung und Weiterentwicklung der Ortsstruktur durch eine angemessene Positionierung der Einzelhäuser
 - absoluten Höhe baulicher Anlagen in Form von maximal zulässigen Firsthöhen unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandssituation
 - zum unteren Höhenbezugspunkt für alle überbaubaren Flächen / Grundstücke mit Bezug auf die vorhandene Geländeoberkante
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung des anfallenden Niederschlagswassers durch Maßnahmen der Versickerung und teilweise auch durch Ableitung in den öffentlichen Mischkanal.

Diese vornehmlich ortsstrukturellen und erschließungstechnischen Anforderungen an das Planungskonzept werden mit dem vorgelegten „Entwurf“ zum Bebauungsplan Nr. 1 planungsrechtlich umgesetzt.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird unabhängig vom Planungsinstrument als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Ortsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (=> Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach dem BNatSchG).



6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Ortsbildes werden für das Allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig. Darüber hinaus sind in allen Teilgebieten folgende Nutzungsarten, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Prostitutionsgewerbe,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tierzuchtbetriebe,
- Speditionen, Fuhrunternehmen,
- Lagerhaltung und Lagerplätze innerhalb außerhalb von Gebäuden,
- Garagenanlagen.

In Verbindung mit einer „Baukörper-Festsetzung“ und einer angemessenen und zugleich einer höchstzulässigen und gestaffelten Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zu den vier geplanten Wohnbaugrundstücke wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend dem Planungskonzept und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung gesichert.

Mit den verbleibenden allgemein zulässigen Nutzungen, die entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein werden, ist das Kriterium der Gebietswahrung gegeben. Es werden seitens der Gemeinde Beldorf nur die Nutzungen ausgeschlossen, die allgemein und auch ausnahmsweise nicht ortsverträglich sind, wie z. B. Gartenbaubetrieb (aufgrund seines heutigen Flächenbedarfs maßstabssprengend), eine Tankstelle (wäre an dieser Stelle nicht konkurrenzfähig und zugleich maßstabssprengend) oder Schank- und Speisewirtschaften (die an anderen Stellen in der Gemeinde und in der Region bestehen und ein weiterer Bedarf unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen ist).

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse sowie örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Gemeinde Beldorf
 Bebauungsplan Nr. 1
 „Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -



Abb. 7
 Auszug aus der **Planzeichnung** zum „Satzungsentwurf“ des **Bebauungsplanes Nr. 1**
 (Planungsstand vom 31.04.2022 - Plan 3.0)



Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das notwendige Maß beschränkt, mit dem eine Einbindung der Bauflächen in die örtlichen Gegebenheiten und in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann, wobei die äußeren plangebietsbegrenzenden Verkehrswege bereits rahmengebend für die Planung sind.

In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Bauweise wird eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden und die Umsetzung des Planungskonzeptes (vgl. vorangestellte Abb. 6) mittels planungsrechtlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie nachfolgend erläutert, umgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 werden nach derzeitigem Planungsstand zwei Festsetzungen und eine Ausnahme für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Bezug auf die höchstzulässige GR max. dahingehend aufgenommen, wonach

- abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für die geplanten Grundstücke (1) bis (6) jeweils festgesetzte maximale Grundfläche derart überschritten werden, dass zusammen mit dem Hauptgebäude eine Gesamt-GRZ von maximal 0,5 und für das geplante Grundstück (7) eine Gesamt-GRZ von maximal 0,4 zulässig ist
und
- neben dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zusätzlich eine Fläche von bis zu 20 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof, Hauszugang, Wege o. ä. je Wohnbaugrundstück innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig ist.
- Eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) ist für alle Grundstücke ausschließlich für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen und für allseitig verglaste Wintergärten pro Wohnbaugrundstück insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) um bis zu maximal 30 m² grundsätzlich zulässig.

In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen und der offenen Bauweise soll nach Auffassung der Gemeinde Beldorf eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden werden können.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Gemeinde Beldorf im Rahmen ihrer Abwägung keinen Gebrauch gemacht. Die Gemeinde Beldorf sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen für angemessen an, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung der Gebäudehöhe) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO`16 ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, diese Baufreiheit durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeinde Beldorf nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht nachhaltig verändern.

Gemeinde Beldorf
Bebauungsplan Nr. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt als „Baukörper-Festsetzung“. Somit soll auch durch diese Festsetzung die Umsetzung und Sicherstellung des städtebaulichen Konzeptes sichergestellt werden.

In die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1 ist eine Ausnahme dahingehend aufgenommen worden, wonach

- die zu den Hauseingängen liegende Baugrenze ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden darf.

Diese Ausnahme sichert bei der Neubebauung eine hinreichende Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude bzw. bei der Freiraumgestaltung.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rande der bebauten Ortslage sowie unter dem Gebot des sich „Einfügen und Weiterentwickeln“ gegenüber der vorhandenen Bebauung sowie zur Wahrung und zur verträglichen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes wird seitens der Gemeinde Beldorf eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Der untere Höhenbezugspunkt, auf den sich die festgesetzte Firsthöhe bezieht, wird für jedes Grundstück mit Bezug auf die Geländesituation mit Angabe in Meter üB. NHN festgesetzt.

Die so genannten „Stadtvillen“ sind entsprechend den Beratungen zum Entwurfsbeschluss als Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen im Plangebiet zulässig, wobei das Dachgeschoss in jedweder Art nicht für Wohnzwecke ausgebaut werden darf.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird für die Wohnbaugrundstücke eine offene > o < Bauweise festgesetzt.

Anzahl der Wohnungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zum Erhalt und zur angemessenen Weiterentwicklung ortstypischer Wohnstrukturen wird innerhalb des Plangebietes eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen vorgenommen, wonach in allen Teilgebieten gleichermaßen maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

Diese Festsetzung steht in direkter Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen als „Baukörper“ und den Festsetzungen zur Bauweise, wonach in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sind sowie der Festsetzung einer gestaffelten Grundfläche.

Die Gemeinde Beldorf geht davon aus, dass mit diesen Festsetzungen das vorgenannte städtebauliche Ziel einer angemessenen Bebauungsdichte erreicht werden kann.

Gemeinde Beldorf
Bebauungsplan Nr. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ mit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen und Weiterentwickeln“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Bebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Einfriedung, Dachneigung einschl. begrünte Garagen, Carports und Nebenanlagen, Dachgeschosse Gartengestaltung, Nebenanlagen, Stellplatzschlüssel) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO`19) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Rahmenbedingungen eher in den Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (Bebauungsdichte) gesehen.

Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung und einer dementsprechenden Nachfrage nach geeignetem Wohn- und Lebensraum möchte die Gemeinde Beldorf die Grundstückserwerber für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, auf eine möglichst barrierefreie Gestaltung innerhalb und außerhalb der Gebäude zu achten.



7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13b BauGB`21)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden sein. Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Entsprechend der Planung in einem Verfahren nach § 13b BauGB bedarf es keiner Kompensation, da entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dementsprechend ist aufgrund der Planaufstellung nach § 13b BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind (vgl. hierzu die Aussagen im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ als **Anlage** zu dieser Begründung). Insbesondere ist zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und / oder nach § 21 LNatSchG oder andere Lebensraumtypen mit einer Relevanz bezgl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Plangebiet nicht vorhanden; es besteht diesbezüglich kein Kompensationserfordernis.

Waldflächen sind entsprechend der Auskunft der Unteren Forstbehörde vom 30.07.2021 im oder am Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten mit einer Relevanz für die Planung und von Pflanzen nach § 7 BNatSchG unter Berücksichtigung einer Datenauskunft des LLUR vom 20.01.2021 bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.

Ein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG ist im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Das FFH-Gebiet DE 1821-304 „Gieselautal“ liegt bei Trennung durch die Ortslage Beldorf und den Nord-Ostsee-Kanal ca. 1,5 / 1,6 km nordwestlich des Plangebiets.

Aufgrund der Entfernung und der Planung von voraussichtlich 7 Wohnbaugrundstücke in Zusammenhang mit dem Dorf Beldorf ist eine Betroffenheit weder des FFH-Gebiets selbst noch der für das FFH-Gebiet genannten Erhaltungsgegenstände (=> Lebensraumtypen und / oder Arten) zu erwarten.

Ein EU-Vogelschutzgebiet mit dafür zu schützenden Lebensräumen ist innerhalb einer relevanten Nähe nicht vorhanden.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Gemeinde Beldorf geht aufgrund der das Plangebiet umgebenen Wohnbebauungen und der geringen Verkehrsbelastung auf der äußeren Erschließungsstraße, die eine Gemeindestraße ist und keine überörtliche Verkehrsfunktion besitzt, davon aus, dass Belastungen durch Verkehrslärm nicht auftreten werden.

Zudem führen die Anforderungen an den Wärmeschutz (Isolierverglasung) bereits zu einer wesentlichen Abschirmung der Innenräume vor den äußeren Geräuscheinflüssen, so dass zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich werden und durch die Gebäudestellung bzw.



Grundrissgestaltung ggf. im Einzelfall weiterführend optimiert werden können. Dies kann durch die Orientierung der Grundstücke und der Gebäude mit ihren Freiflächen nach Süden und auch im Gebäudeschatten sehr gut erreicht werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einer ländlichen Gemeinde können zeitlich begrenzt Geruchs- und Geräuschemissionen auftreten, die in einer ländlich geprägten Gemeinde, wie Seester, ortstypisch sind und keine unverhältnismäßig hohe Belastung für die Wohnbaugrundstücke darstellen werden.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Dorfstraße“ als äußere Erschließung vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Rande der bebauten Ortslage und ist entsprechend an das Straßennetz angebunden (vgl. auch **Abb. 3c**).

Die Erschließung der sieben vier Wohnbaugrundstücke erfolgt über drei Einzelzufahrten, geplante Grundstücke (1), (2) und (7) und über zwei gemeinsame Grundstückszufahrten (3) und (4) sowie (5) und (6) direkt von der „Dorfstraße“ aus (vgl. hierzu auch die Darstellungen im „Städtebaulichen Konzept“, **Abb. 6** und in der „Entwurfsplanung“, **Abb. 7**).

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Carports und ggf. auch als Garagen mit deren gemeinsamen Zufahrt einschließlich Nebenanlagen, wie planungsrechtlich im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festgesetzt, obliegt dem Nachweis im Bauantragsverfahren.

Die Gemeindevertretung wird mit Erlass der Bebauungsplansatzung von der Möglichkeit, nach § 84 der LBO die Anzahl von auf privaten Grundstücken nachzuweisenden Stellplätzen als örtliche Bauvorschrift zu regeln, Gebrauch machen. Danach sind je realisierte Wohneinheit (WE) 2 Stellplatzflächen auf dem betroffenen Grundstück, also innerhalb des Plangebiets, herzustellen.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die geplanten Wohnhäuser innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Dorfstraße“ angeschlossen. Die Nachweise sind bauseits durch die jeweiligen Grundstückseigentümer im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens zu führen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Gemeinde Beldorf verfügt zur Abwasserbeseitigung über eine Mischwasserkanalisation und eine Teichkläranlage.

Das Schmutzwasser aus dem neuen Baugebiet soll an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Dorfstraße abgegeben werden.

In der Dorfstraße befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300 PVC in einer Fließtiefe von ca. 2,30 m unter GOK. Dieser Mischwasserkanal verfügt nur noch über geringfügige freie Kapazitäten.



Wie eine hydraulische Bestandsberechnung zeigte staut der Kanal im weiteren Verlauf bei Niederschlägen der Wiederkehrhäufigkeit $n=0,5$ 1/a bereits geringfügig ein. Durch den regenwasserseitigen Anschluss der 4 Grundstücke auf denen eine Versickerung nicht möglich ist verstärkt sich dieser Einstau, erreicht aber die Straßenoberkante nicht (nähere Erläuterungen sind den Ausführungen „Abwasserbeseitigung“ als **Anlage** zu dieser Begründung zu entnehmen).

Regenwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist entsprechend einer durchgeführten Baugrunduntersuchung (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) folgende Regenwasserentsorgung vorgesehen:

1. Auf den drei nördlich gelegenen Grundstücken, geplante Grundstücke (1) bis (3), wird eine Versickerung der Niederschlagsabflüsse bereits im Bauleitverfahren festgesetzt und nur das Schmutzwasser in den Mischwasserkanal abgeleitet.
2. Der Niederschlagsabfluss von den 4 südlich gelegenen Grundstücken, geplante Grundstücke (4) bis (7), wird gemeinsam mit dem Schmutzwasser in den Mischwasserkanal in der Dorfstraße abgeleitet.

Um eine Abflussverzögerung des einzuleitenden Niederschlagswassers zu erreichen, wird in die Satzung eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, wonach auf den Nebenanlagen, z.B. den Garagen und Carports, innerhalb des Plangebiets extensive Gründächer vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sind, sodass hierdurch durchaus positive Wirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz erreicht werden können.

Eine Berechnung mit dem Programm „Wasserhaushaltsbilanz Teileinzugsgebiet“ zeigt (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung), dass für den Fall 1 die Kriterien für „Abfluss“ und „Verdunstung“ nicht eingehalten werden. Für den Fall 2 sind alle Kriterien eingehalten. Dies liegt an den 3 Grundstücken auf denen das Niederschlagswasser versickert werden soll.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Beldorf und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) werden seitens der Gemeinde in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Beldorf nachzuweisen sein.

Demnach verfügt die Freiwillige Feuerwehr Beldorf über einen TSF-W. Darüber hinaus ist die Wasserversorgung vor Ort ausreichend, um den vorbeugenden Brandschutz in dem Bereich des Plangebiets mit sicherzustellen. Das TSF-W führt stets 800 Liter Löschwasser mit, um mit dem Erstangriff zu starten. Des Weiteren ist in dem Bereich ein Unterflurhydrat, der von der Dorfleitung gespeist wird. Sollte weiteres Löschwasser notwendig sein, ist beim Feuerwehrhaus (Dorfstraße 51) eine Zisterne, die über 48 m³ fasst, sowie ein Löschwasserteich in der Nähe der Dorfstraße 19.

Die Feuerwehrezufahrt ist aufgrund der äußeren Erschließungssituation durch die öffentliche Verkehrsflächen „Dorfstraße“ im Westen des Plangebiets als gesichert anzunehmen.



12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 1

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Dorfstraße“ vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Die mit der Erschließung der sieben Wohnbaugrundstücke erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen werden im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung bzw. im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens durch das beauftragte Ing.- Büro bzw. durch den jeweiligen Grundstückseigentümer / Antragsteller nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlussfassung herzustellen sein.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

13. Nachrichtliche Übernahme

13.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

Der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Knick ist nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten. Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Der randlich in Nordwest-Südost-Richtung innerhalb des Plangebiets an der Dorfstraße an der Geländeböschung verlaufende Knick wird jedoch entsprechend des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 betroffen sein, denn die künftige Wohnbebauung wird die ökologischen Funktionen des Knick erheblich stören und in Abschnitten wird er zugunsten von Grundstückszufahrten zu roden sein.

Gemäß Ziffer 5.2.1 des Knickerlasses sind die Knickverluste in doppelter Länge auszugleichen. Entwidmete, aber dennoch verbleibende und aufgrund der Lage in Grünflächen „gestörte“ / beeinträchtigte Knicks sind im Verhältnis 1:1 (Eingriff: Verschiebung / Neuanlage) auszugleichen.

Die im Plangebiet zu erhaltenen Knickabschnitte werden als „Wall mit Gehölzbewuchs“ innerhalb von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. mit einem Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erhalten werden (vergl. Ziffer 5.2.2 des Erlasses vom 20.01.2017 „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“).



Insgesamt resultiert nach dem derzeitigen Planungsstand (Städtebauliches Konzept = Entwurf zum B-Plan Nr. 1) ein **Kompensationserfordernis von 188 m Knickneuanlage**, das aufgrund der möglichst optimalen Ausnutzung des Plangebiets für die Bereitstellung von Wohnbauflächen nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs abgegolten werden kann.

Es wird daher eine Kompensation außerhalb des Plangeltungsbereichs innerhalb des gleichen Naturraums „Geest“ im gemeindlichen Knick-Ökokonto abgegolten (siehe auch ausführliche Ausführungen hierzu im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag als **Anlage** zu dieser Begründung).

Die innerhalb der Knickabschnitte vorhandenen Einzelbäume als bisherige Überhälter werden gesondert mit Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, so dass diese dann nicht mehr der Gehölzpflege unterliegen und somit auch nicht im Rahmen dieser gefällt werden dürfen.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes werden kleinere Knickabschnitte zu roden sein. Hierzu werden entsprechende Anträge auf Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde durch die Gemeinde Beldorf als Grundstückseigentümerin zu stellen sein.

14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, wird im vorliegenden Planungsfall die wohnbauliche Arrondierung der bebauten Ortslage unter planungsrechtlichen Aspekten zur Erreichung von Baurechten bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen sich nicht ergeben.

Die im Plangebiet anstehenden natürlichen Böden sind naturraumtypisch und weit verbreitet. Besonders seltene, zu schützende oder empfindliche Böden wie Torfe oder Mudden kommen nicht vor.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden.

Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB nicht gesondert darzulegen, da diese entsprechend den materiellen Rechten auf Grundlage des § 13a BauGB ohne Flächenersatz erfolgen können.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen zu können, ist Folgendes in der Vorhabenrealisierung durch die Bauausführenden zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.



- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc.
- Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb der Plangebietes vorhanden bzw. der Gemeinde Beldorf bekannt.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollte bei der Umsetzung des Bauvorhabens wiedererwartend Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

14.3 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Beldorf aufgrund der Anlage 1 vom 22.07.2015 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der kommunalen Planungen für die Flächen des Plangebietes nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch den Grundstückseigentümer bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.



Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu 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.

16. Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr sind betroffen. Die Gemeinde Beldorf kann jedoch davon ausgehen, dass aufgrund des Vorhabencharakters einer Maßnahme der wohnbaulichen Arrondierung der bebauten Ortslage und einer wesentlichen Unterschreitung der maßgeblichen Höhen von 30 Meter über Grund die Belange der Bundeswehr nicht berührt sein werden.

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig (Hohn). Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, seitens der Bundeswehr nicht anerkannt werden können. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf.



Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Beldorf mit einer 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung) wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.04.2022 gebilligt.

Beldorf, 17. Mai 2022

- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

gez. Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlibbe

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beldorf übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Beldorf über das Amt Mittelholstein, Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.