

BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE BRÜGGE, KRS. RENDSBURG-ECKERNFÖRDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DÖRPSREDDER UND WESTLICH MÜHLENBERG UND
ÖSTLICH OBERDORF UND EINES TEILBEREICHES DER EXTERNEN SAMMELAUS-
GLEICHSFLÄCHE (FLURSTÜCK 5/3 DER GEMARKUNG BRÜGGE)

BEARBEITUNG : 22.02.99

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND

STADTPLANER

PAPENKAMP 57 24114 KIEL FON 0431 664699-0

FAX 0431 664699-29

GEÄNDERT: 23.02.99, 29.03.99, 15.04.99, 08.06.99, 11.11.99, 24.11.99, 13.12.99, 17.05.00, 15.09.00, 12.08.02 (red. ergänzt)

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Brügge für den v.g. Bereich erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.1998 .

Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB '98) sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2. Lage, Größe und vorhandene Nutzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich nordöstlich der Ortslage Brügges. Er wird im Westen durch die Straße 'Oberdorf' und im Südwesten durch den Dörpsredder begrenzt. Nordöstlich des Plangeltungsbereiches schließt unmittelbar die freie Landschaft an. Östlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen, die im Südwesten durch einen Knickabschnitt begrenzt bzw. von einem weiteren Knick durchzogen sind. Im Umfeld sind weitere landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden, südlich der Plangebietsgrenze befindet sich ein Neubaugebiet.

Im Einmündungsbereich des Dörpsredder in die Straße 'Oberdorf' ist bereits Wohnnutzung in Zusammenhang mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden. An der Straße 'Mühlenberg' befinden sich zwei Wohngebäude, die in jüngster Zeit entstanden sind. Der Plangeltungsbereich (ausgenommen die externen Ausgleichsflächen) ist insgesamt 2,7 ha groß.

Zudem ist ein Teilbereich der Sammelausgleichsfläche am südwestlichen Ortsrand von Brügge (siehe Übersichtsplan) Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Innerhalb dieser Fläche wird ein Teil der nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und damit eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sichergestellt.

3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Regionalplanung und Landesraumordnungsplan

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben. Im Regionalplan für den Planungsraum III Schleswig–Holstein Mitte, Entwurf Gesamtfortschreibung 1998, wird Brügge dem Siedlungsschwerpunkt Bordesholm als Endpunkt der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm (mit Wattenbek und Brügge) zugeordnet (s. Ziff. 6.3, Seite 31 des Regionalplanes). Diese Darstellung beinhaltet aber auch das Ziel, eine interkommunale Zusammenarbeit mit dem zentralen Ort anzustreben; aus Sicht der Landesplanung wären angesichts der räumlich beengten Lage Bordesholms eine kooperierende Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen in den angrenzenden Nachbargemeinden denkbar.

Hinsichtlich der Entwicklung des Nahbereiches Bordesholm werden im Regionalplan folgende Aussagen getroffen (s. Seite 42 des Regionalplanes):

„Die Gemeinden Wattenbek und Brügge nehmen aufgrund ihres baulichen Siedlungszusammenhangs mit Bordesholm an der Entwicklung des Unterzentrums teil. Dies bedarf einer engen Abstimmung.“

Die weitere städtebauliche Entwicklung stößt mangels Flächenreserven im Gemeindegebiet von Bordesholm zunehmend an ihre Grenzen. Dieses gilt auch für die Gemeinden im baulichen Siedlungszusammenhang mit Bordesholm.“

Grundsätzlich wird den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung und ohne besondere planerische Funktion eine Siedlungsentwicklung im Rahmen des prognostizierten Eigenbedarfs landesplanerisch zugestanden. Dieser wird mit 20 % des Wohnungsbestandes von 1995 vorgegeben (s. Seite 54 ff Ziff.7 des Landesraumordnungsplanes Schlesw.-Holst. 1998). In erster Linie ist in der Gemeinde Brügge zunächst der örtliche Eigenbedarf zu decken und planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der v.g. zentralörtlichen Einstufung von Bordesholm und der damit gekoppelten Funktion der Gemeinde Brügge, die z.T. als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit dem zentralen Ort angesehen wird, kann die Gemeinde jedoch zukünftig auch in Kooperation mit Bordesholm und Wattenbek Wohnbau- und Gewerbeflächen ausweisen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brügge hat in ihrer Sitzung am 10.Mai 2001 beschlossen, zunächst die Bebauungspläne 4 und 5 umzusetzen und somit den geforderten Entwicklungsrahmen einzuhalten. Aufgrund umfangreicher Abstimmungsgespräche mit dem Unterzentrum Bordesholm hat die dortige Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16.Oktober 2001 bestätigt, dass keine Bedenken gegen die Umsetzung der Bebauungspläne 2 bis 5 mit insgesamt 97 Wohneinheiten und damit gegen die Überschreitung des landesplanerischen Entwicklungsrahmens vorliegen. Die Landesplanungsbehörde hat aus diesem Grund mit Schreiben vom 19.November 2001 ihre Bedenken gegen den Gesamtumfang der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Brügge zurückgestellt. Die Landesplanungsbehörde hat insbesondere bestätigt, dass den Entwürfen der bislang nicht abschließend beurteilten Bebauungspläne Nr. 1 bis 4 der Gemeinde Brügge Erfordernisse der

Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass

- ein besonders sorgfältiger Umgang mit den Bauflächen vorgegeben ist,
- die Möglichkeiten für eine zeitliche Streckung der Umsetzung der Bauleitpläne sowie für die vorrangige Deckung der örtlichen Nachfrage ausgeschöpft werden sollten und
- seitens der Landesplanung weiterhin das Erfordernis für eine trilaterale Kooperation Bordsesholm-Brügge-Wattenbek feststehen wird.

3.2 Flächennutzungsplanung / Landschaftsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brügge vom 11.06.1997 sind die v.g. Flächen als Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Zur Eingrünung der künftigen Bauflächen sind nördlich davon Grünflächen als Abgrenzung zur freien Landschaft durch den F-Plan vorgegeben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist dieser Bebauungsplan somit teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der östliche Plangeltungsbereich soll für eine Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Der Flächennutzungsplan ist daher auf dem Wege der Berichtigung den Vorgaben des Bebauungsplanes anzupassen.

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde vom 22.06.1995 ist dieser Bereich als konfliktarmes Bauland beurteilt und somit als Eignungsfläche für die Siedlungserweiterung dargestellt worden.

Die externe Ausgleichsfläche ist bereits im Landschaftsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und als geeignet für Ausgleichsmaßnahmen beurteilt worden.

4. Anlaß und Aufgabe sowie Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sollen insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung, deren soziale und kulturelle Bedürfnisse, der Aspekt des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Berücksichtigung finden.

Um der großen Nachfrage nach Baugrundstücken aufgrund der Lagegunst Brügges als Wohnstandort im Raum Bordesholm/Neumünster nachzukommen, wird ein Großteil der Flächen im Plangeltungsbereich entgegen den Vorgaben aus der Flächennutzungsplanung als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen und emittierenden landwirtschaftlichen Nutzung wird ein geringfügiger Teil der Flächen im Plangebiet außerdem als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Ziel des Bebauungsplanes ist neben einer weiteren Wohnnutzung auch die Stärkung der für ein Dorfgebiet typischen Nutzungsmischung. Brügge ist eine Gemeinde mit starker ländlicher Prägung; zur Wahrung des Ortscharakters ist ein konfliktfreies Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung daher für die Zukunft unerlässlich. Daher wird durch die Ausweisung als Dorfgebiet eventuell entstehenden Konflikten, die aufgrund der Nachbarschaft zu emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben an der Straße Oberdorf und anderen Nutzungen, die im Dorfgebiet zulässig sind, auftreten könnten, vorgebeugt.

Derzeit kann die Nachfrage nach Wohnraum für den örtlichen Bedarf wie auch aus dem Umland nicht gedeckt werden. Daher wird der östliche Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes für eine weitere Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Diese soll jedoch erst mittel- bis langfristig umgesetzt werden. Zunächst sollen in der Gemeinde Brügge die Bebauungspläne Nr. 2 bis 5 entsprechend dem Bedarf realisiert werden (siehe dazu auch Ziffer 3.1).

Eine wesentliche Aufgabe dieser Bauleitplanung besteht darin, neben der Sicherung v.g. baulicher Entwicklung eine ortsrandsverträgliche und arrondierende Siedlungserweiterung zu gewährleisten.

5. Geplante Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind aus v.g. Grund zur Wahrung der ortstypischen Nutzungsmischung neben Wohnnutzung auch die gem. § 5 BauNVO für die ländliche Gemeinde charakteristischen Nutzungsarten an der Straße 'Oberdorf' vorgesehen. Die ortstypische Bebauung stellt sich neben landwirtschaftlichen Hofstellen im Ortsbereich überwiegend als freistehende Einfamilienhausbebauung dar. Diese ist auch im Umfeld des B-Plangebietes entlang der Straße 'Mühlenberg' sowie im Neubaugebiet 'Dörpskoppel' vorhanden. In Anpassung an diese bestehende Bebauungsstruktur, aber auch aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist eine behutsame Ortsarrondierung nur durch eine 'aufgelockerte Bebauung' in Form freistehender, d.h. in offener Bauweise errichteter eingeschossiger Gebäude zu erreichen. Die Grundstücksausnutzung sollte zugunsten eines hohen Freiflächenanteils relativ gering sein.

6. Standort – bzw. Gebietssignifikanz

Wie bereits vorab erläutert, werden die Flächen im Plangeltungsbereich derzeit fast gänzlich landwirtschaftlich genutzt. Die wesentlichen Rahmenbedingungen des städtebaulichen Entwurfes werden durch die natürlichen Elemente im Geltungsbereich sowie durch die Erschließungsmöglichkeit des Gebietes vorgegeben:

Die Zuwegung erfolgt von der Straße 'Oberdorf' über die Planstraße A aus. Eine Erschließung über den Dörpsredder ist nicht vorgesehen, um den Fortbestand des vorhandenen Knicks gewährleisten zu können und das Verkehrsaufkommen im Bereich des Dörpsredder möglichst gering zu halten.

Zudem ist die topographische Prägung des Gebietes bei der Planung zu beachten. Das Gelände fällt von Südost nach Nordwest von 48 m auf 38 m relativ gleichmäßig ab. Die Straße A wie auch die geplante Bebauung folgen dieser Höhenentwicklung.

7. Entwurfsidee

Der v.g. Gebietssignifikanz folgend, sieht der Entwurf eine stringente Bebauung entlang der geplanten Erschließung und parallel zu den vorhandenen Knicks vor. Entlang der Planstraße A sind zunächst vornehmlich zur Sicherung der vorhandenen Bebauung an der Straße 'Oberdorf' überbaubare Flächen mit der Nutzungsvorgabe 'Dorfgebiet' ausgewiesen.

Östlich angrenzend an v.g. Bereich sind Wohngebäude in Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Wohngrundstücke sind jeweils durch mindestens einen Knickabschnitt begrenzt. Um eine optimale Besonnung für die Grundstücksbebauung zu gewährleisten, aber auch um das stringente Baukonzept zu unterstreichen, werden die Firstrichtungen für die künftigen Gebäude vorgegeben.

Die Planstraße endet in einem Wendeplatz mit einem Durchmesser von 20 m. Unmittelbar angrenzend an diesen ist ein Kinderspielplatz geplant, der dem neuen Wohngebiet zur Verfügung stehen soll. Seine zentrale Lage sowie die Verbindung über die verkehrsberuhigte Planstraße sichern eine gute und gefahrlose Erreichbarkeit dieser Spielmöglichkeit. Vom Wendeplatz aus sichert ein Fußweg die Anbindung an die Straße 'Dörpsredder' und zu den vorhandenen und geplanten Neubaugebieten südwestlich des Plangebietes.

Zur Eingrünung dieses Wohngebietes am Siedlungsrand ist als Abgrenzung zur freien Landschaft hin ein Knick anzulegen.

8. Festsetzungen:**8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**Dorfgebiet (§ 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind unter Berücksichtigung einer Stellungnahme der Landwirtschaftskammer von 1994 aufgrund der Emissionsschutzradien zu Höfen mit Mastviehhaltung bzw. mit Milchkühen die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits für gemischte Nutzung vorbereitet worden. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde 1999 aufgrund der veränderten Betriebsstrukturen dieser Hofstellen ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben. Anhand dieser gutachterlichen Untersuchung wurden die Emissionsradien um die an das B-Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe erheblich reduziert (s. auch Ziff. 9 der Begründung).

Die landwirtschaftliche Nutzung in der Gemeinde soll auch weiterhin gestärkt und ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen störanfälliger Wohnnutzung und den Hofstellen gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird für den Bereich an der Straße 'Oberdorf' ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen und die eigentümliche und dem gemeindlichen Charakter entsprechende Nutzungsmischung sichergestellt. Hier ist Wohnnutzung vorrangig in Verbindung mit landwirtschaftlichen Betrieben (z.B. als Altenteil) zulässig. Darüber hinaus sind die zur Deckung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und gastronomischen Betriebe zulässig sowie standortverträgliche kleinere Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Um künftigen Konfliktsituationen mit der durch diesen Bebauungsplan außerdem ausgewiesenen Wohnnutzung vorzubeugen, sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 zulässigen Gartenbaubetrieb und Tankstellen auszuschließen. Bei der erstgenannten Nutzung handelt es sich in der Regel um sehr großflächige Betriebe, die zu einer Verdrängung der erwünschten Nutzungen führen würden. Zudem wären bei der vorhandenen bzw. geplanten Erschließung Folgeprobleme durch Kundenverkehr und durch Immissionsbelastungen zu erwarten.

Tankstellen werden zum einen aufgrund ihrer flächenhaften baulichen Ausdehnung und zum anderen aufgrund der Lage am Siedlungsrand ausgeschlossen. Durch die Erschließungssituation, die Straßen 'Oberdorf', 'Dörpsredder' und 'Mühlenberg' dienen nur der innerörtlichen Erschließung und können aufgrund ihrer untergeordneten Funktion als Anliegerstraßen bzw. als 'Über-Land-Verbindung' den Kundenverkehr nicht reibungslos aufnehmen, und aufgrund der Entfernung zu Straßen mit überörtlicher Bedeutung wäre eine Tankstelle hier auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll.

Auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem Dorfgebiet auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a BauNVO ausgeschlossen. Aufgrund der häufig zu beobachtenden Verwahrlosung des Umfeldes solcher Einrichtungen sowie der damit einhergehenden nächtlichen

Ruhestörungen sind diese in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits vorhandenen Wohngebäuden unter dem Aspekt der Konfliktvermeidung und des Nachbartschutzes nicht vertretbar. Zudem ist mit dem Negativimage von Vergnügungsstätten auch ein Verdrängungsprozeß anderer Nutzungen verbunden, was sich sehr negativ auf die weitere Entwicklung in diesem Ortsbereich auswirken würde.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Neben der Sicherung dorfgbietstypischer Nutzungen an der Straße 'Oberdorf' werden die Flächen im Plangeltungsbereich zum überwiegenden Teil als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Aus v.g. Gründen sind für diese Gebiete die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Betriebliche Anlagen sowie Dienstleistungen sollen bei entsprechender Nachfrage in dem Dorfgebiet etabliert werden, während die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet vorrangig für Wohnzwecke zur Verfügung stehen sollen. Dies kann nur durch Ausschluß v.g. Nutzungsarten gesichert werden.

8.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem neuen Siedlungsbereich ist eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten unerlässlich, um eine behutsame Entwicklung des Ortsrandes zu gewährleisten. Daher sind auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für Einzelhäuser max. zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die 2. Wohneinheit in der Größe eindeutig der Hauptwohnung untergeordnet sein muß. Für Doppelhäuser ist jeweils nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Damit bleibt die Wohnnutzung für die Gemeinde auch quantitativ überschaubar, die Infrastruktur des Gebietes (Straßenbau, Ver- und Entsorgungsanlagen u.a.) kann bedarfsgerecht ausgebaut werden. Auch eine ortsuntypische Bebauung (Mietwohnungsbau mit mehreren Wohneinheiten) ist somit planungsrechtlich nicht zulässig. Wird die Zahl der Wohneinheiten nicht reglementiert, kann es u.U. zu Engpässen kommen: die vorgesehene Minimalerschließung kann ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen. Als mögliche Folge wäre außerdem ein unkontrolliertes Abstellen von Fahrzeugen aufgrund fehlender Parkplätze zu erwarten; darüber hinaus könnte es auch zu Entsorgungsproblemen führen. Dementsprechend wird die zu erwartende Anzahl von Wohneinheiten für das Gebiet wie folgt ermittelt:

In den Allgemeinen Wohngebieten -
19 Grundstücke für eine Neubebauung (für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung)

2 Grundstücke bereits bebaut

aufgrund der Grundstücksgrößen ergibt sich folgender rechnerischer Ansatz:

14 Einzelhäuser, davon 50 % mit 2 WE = 21 WE

5 Grundstücke mit $\geq 900 \text{ m}^2$, davon 2 bereits mit einem Einzelhaus bebaut

= 10 WE

vorhandene Wohngebäude

= 2 WE

In dem Dorfgebiet

3 Grundstücke

rechnerischer Ansatz: 50 % betrieblich genutzt mit Betriebswohnung

50 % Wohnnutzung (mit 2 WE je Grundstück)

=ca. 5 WE

Insgesamt ist von ca. 38 Wohneinheiten auszugehen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Für das Dorfgebiet sowie für das Wohngebiet wird zur Bestimmung der Grundstücksausnutzung eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Zudem erfolgt im Teil B als textliche Festsetzung die Bestimmung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m^2 für Einzelhäuser und 450 m^2 für Doppelhausgrundstücke, um, wie bereits vorab dargelegt, eine relativ 'lockere' und wenig verdichtete Bebauung am Siedlungsrand zu gewährleisten. Die relativ großen Grundstücke entsprechen dem ländlichen Charakter des Ortes und sichern einen hohen Freiflächenanteil im Gebiet.

Der ortstypischen Bebauungsstruktur entsprechend wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird zum einen Konfliktsituationen, die z.B. durch Verschattung entstehen könnten vorgebeugt. Zum anderen wird durch die v.g. Festsetzungen eine gute Einbindung des neuen Baugebietes in das Orts- und auch das Landschaftsbild gesichert.

8.4 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

Unter Beachtung der ortsbildprägenden Gebäudegestaltung sind folgende gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

1. Fassadenflächen sind nur in Sichtmauerwerk oder in Holz auszuführen, wobei eine Kombination v.g. Materialien zulässig ist.
2. Für die Dachflächen sind nur Pfannen- (Ziegel bzw. Dachsteine) oder Schiefereindeckungen in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Die Dachneigungen können von 25° bis 45° variieren;
3. die Dachformen sind nicht vorgegeben. Durch die Vorgabe der Stellung der Gebäude ist jedoch bei relativ freier Ausgestaltung der Gebäude eine stringente Ordnung im Gebiet gewährleistet. Bei Garagen und überdachten

- Stellplätzen kann von diesen gestalterischen Vorgaben abgewichen werden.
4. Dachsolaranlagen sind bei Größenbegrenzung (max. 1/3 der Dachfläche) zulässig.
 5. Durch Reglementierung der Dachform sowie der Abstände der Gauben von Traufe und Ortgang soll erreicht werden, daß Dachflächen optisch als Fläche wirken, wodurch das Ortsbild wesentlich geprägt und eine gewisse gestalterische 'Ruhe' erreicht wird. Es sollen dadurch aus ausgewogene Proportionen der Gauben zu den Gebäuden gesichert werden. Dies entspricht dem v.g. Planungsziel, eine ortstypische und relativ homogene Bebauung am neuen Siedlungsrand zu sichern.
 6. Um ein harmonische Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der stark geprägten Topographie zu gewährleisten, wird auch die max. Gebäudehöhe vorgegeben: gem. textlicher Festsetzung ist eine max. Firsthöhe von 8,50 m über gemittelter Geländeoberfläche innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

9. Immissionen

Außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung, von denen Immissionen ausgehen. Gegenüber einer sensiblen und störanfälligen Wohnnutzung sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, die Emissionen und ihre Einwirkungen auf das geplante Baugebiet zu untersuchen.

In einer ersten Stellungnahme der Landwirtschaftskammer aus dem Jahre 1994 wurden die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der bebauten Ortslage von Brügge untersucht und beurteilt. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft und der damit verbundenen betrieblichen Veränderungen ist im November diesen Jahres ein weiteres Gutachten bezüglich der Emissionen durch zwei dieser landwirtschaftlichen Betriebe aufgestellt worden. Hierin wurden die Emissionsradien korrigiert und der einzuhaltende Abstand zwischen Hofstelle und den geplanten Wohngebäuden erheblich reduziert. In der Planzeichnung wurde der Radius, in dem Geruchsbelästigungen zu erwarten sind, eingetragen. Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist eine ausgesprochene Wohnnutzung nicht zulässig, sondern nur in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einer dorfgbietstypischen Nutzung.

10. Grünordnung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Gemeinde gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) verpflichtet, auf der Ebenen des Bebauungsplanes einen begleitenden Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen,

wenn die Gestalt oder Nutzung von Grundstücken oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachteilig beeinträchtigt werden.

Die Aufgaben eines Grünordnungsplanes sind in der Sicherung, Gestaltung und Nutzung von Freibereichen zu sehen. Ziel ist es, wertvolle Landschaftselemente zu erhalten und das Plangebiet unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung als Baugebiet in das Landschaftsbild einzugliedern.

Nach der geltenden Gesetzgebung (§ 7 LNatSchG) stellt die Errichtung von baulichen Anlagen auf bislang baulich nicht genutzten Flächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Daher sind, entsprechend der Gesetzessystematik, folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

- Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot)
- Bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
- Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Eingriffe sind auszugleichen (Ausgleichspflicht) bzw. zu ersetzen (Ersatzpflicht); hierbei gilt zunächst die Pflicht zur 100%igen Kompensation
- Bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den vorrangigen Zielen des Bebauungsplanes abzuwägen (Abwägungsgebot der Gemeinde).

Aufgrund der vorhandenen wertvollen Elemente im Bebauungsplan sowie unmittelbar angrenzende (Knicks) werden aus dem GOP folgende Schutzmaßnahmen übernommen:

1. die vorhandenen Knicks sind durch Saumstreifen in 3,00 m Breite vor jeglicher gärtnerischer und baulicher Inanspruchnahme zu schützen.

Zudem werden durch folgende Maßnahmen dem Minimierungsgebot bzw. der Ausgleichspflicht i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Folge geleistet:

2. Zur Minimierung der Eingriffe ist für die Grundstücke im Plangeltungsbereich eine Versickerung des Regenwassers vorgeschrieben. Diese Maßnahmen tragen positiv zum Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) und zu besseren kleinklimatischen Bedingungen (Verdunstung) bei.
3. Um den Grad der Versiegelung zu minimieren, sind die Flächen für Parkplätze in versickerungsfähigem Material auszuführen.
4. Zudem wird durch Ziff. 4 des Textes aus ökologischen Gründen festgesetzt, daß Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auf der erschließungsseitigen Grundstücksfläche anzuordnen sind, um lange Zufahrten zu vermeiden
5. Zur Durchgrünung des Gebietes sind im Verlauf der Planstraße mittelkronige heimische Laubbäume zu pflanzen.

6. Die für die Erschließung erforderlichen Knickdurchbrüche können durch die Ergänzung vorhandener Knicks bzw. durch die Knick-Neuanlage am nordöstlichen Gebietsrand ausgeglichen werden. Der Knickwall ist gemäß den Festsetzungen im Text anzulegen mit folgenden Pflanzenarten zu bestücken:
Rotbuche, Hainbuche, Schlehe, Hasel, Filzrose, Hundsrose, Stieleiche, Feldahorn, Weißdorn und Brombeere.
Hainbuche, Rotbuche und Stieleiche sind in die mittlere Reihe zu pflanzen und in Abständen von ca. 50 m zu Überhältern zu entwickeln.

Die Eingriffe durch Versiegelung und damit der Verlust von Lebensraum ist nicht durch v.g. Maßnahmen innerhalb des Gebietes kompensierbar. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden daher innerhalb der Sammelausgleichsfläche westlich der Dorfstraße am südlichen Ortsrand erbracht. Für die Durchführung v.g. Maßnahmen wird eine Gesamtfläche von 4003 m² benötigt, die entsprechend GOP und textlicher Festsetzung Ziffer 7.8 wird damit rechtlich gesichert und sollte nahezu gleichzeitig mit den durch den B-Plan vorbereiteten Baumaßnahmen erfolgen.

Innerhalb dieser bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche sind, wie festgesetzt, Streuobstwiesen und offene Wiesenbereiche anzulegen und im Mischungsverhältnis von 20% Steuobstwiese und 80% Wiesenfläche zu entwickeln. Die Wiesen sind zunächst durch eine Ansaatmischung anzulegen und extensiv zu pflegen, d.h. 1 bis 2 mal pro Jahr zu mähen. Die v.g. Maßnahmen werden zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung herangezogen. Dagegen dient die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens nicht der Kompensation; das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist auf den Grundstücksflächen zu versickern, daher besteht keine Ausgleichspflicht. Innerhalb dieser Bereiche ist ein Wanderweg in 2,00 m Breite in wassergebundener Bauart anzulegen.

11. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

11.1 Fahrverkehr

Wie bereits vorab erläutert, ist die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes von der Straße 'Oberdorf' über die Planstraße A vorgesehen.

Diese ist mit einer 4,75 m breiten Fahrspur mit einseitigem Mehrzweckstreifen von 0,75 m Breite, der ebenfalls befahrbar sind, so daß ein ungehinderter Verkehr auch für Lastkraftwagen möglich ist (Begegnungsfall LKW – LKW bei verminderter Geschwindigkeit) geplant.

Die Planstraße wird als sog. Verkehrsmischfläche höhengleich ausgebaut, um allen Verkehrsteilnehmern eine gleichberechtigte Nutzung der Straße zu ermöglichen: somit ist ein Befahren nur mit verminderter Geschwindigkeit (verkehrsberuhigt) zulässig, damit andere schwächere Verkehrsteilnehmer, z.B. spielende Kinder nicht gefährdet werden.

Die Grundstücke im Süden des Plangeltungsbereiches werden nicht vom Dörsredder erschlossen, damit der Knick entlang der Straße dauerhaft erhalten

werden kann. Einzelne Knickdurchbrüche für Grundstückszufahrten würden einen Totalverlust des Knicks nach sich ziehen.

Der Wendepplatz ist mit einem Durchmesser von 20 m ausreichend bemessen, um ein ungehindertes Manövrieren von LKW und Müllfahrzeugen gewährleisten zu können. Dieser soll als multifunktionale Fläche auch für verschiedene Aktivitäten genutzt werden können und ist daher durch Pflasterung sorgfältig zu gestalten.

11.2 Ruhender Verkehr

Im Verlauf der Planstraße werden beidseitig, unter Berücksichtigung zukünftiger Grundstückszufahrten, 13 Parkplätze in seitlicher Aufstellung alternierend angeordnet, so daß das Verschwenken der Fahrbahn zu einer wirksamen Geschwindigkeitsminderung und damit zur Verkehrsberuhigung führt. Im Bereich des Wendepplatzes sind 5 weitere Parkplätze vorgesehen. Insgesamt stehen künftig 18 Parkplätze zur Verfügung.

Gemäß Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein ist 1 Parkplatz auf drei Wohneinheiten nachzuweisen. Bei der zu erwartenden Zahl von ca. 38 WE sind demnach ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Zur Abgrenzung der Parkstände sind Pflanzflächen vorgesehen, in die Straßenbäume u.a. zu pflanzen sind. Dies trägt zur Durchgrünung des Gebietes bei.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH sichergestellt. Die Versorgung mit Löschwasser kann durch Unterflurhydranten bzw. Oberflurhydranten im Bereich der Planstraße und des Wendepplatzes sichergestellt werden.

12.2 Energieversorgung:

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Neumünster.

Die Versorgung mit Gas wird durch die Gemeindewerke Bordesholm sichergestellt.

12.3 Schmutz- und Regenwasser:

Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geleitet. Zuständig für die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Bordesholmer Land. Das Regenwasser ist, wie vor bereits beschrieben, gemäß Festsetzung im B-Plan auf den Grundstücken zu versickern. Die geologischen Voraussetzungen für eine Versickerung sind gegeben.

Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser". Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie der Abstand zum Grundwasser sind anhand einer Baugrunduntersuchung mit kf-Wertbestimmung nachzuweisen.

12.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Rendsburg.

12.5 Fernmeldeversorgung

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt, im gesamten Gebiet des B-Planes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

12.6 Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsplanung

Weitere Erschließungsdetails sowie die Ver- und Entsorgungsplanung werden in nachfolgenden Fachplanungen behandelt; sie sind in der verbindlichen Bauleitplanung nicht regelbar, da hierfür keine Rechtsgrundlage besteht.

13. **Bodenordnende Maßnahmen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen keine bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt werden.

14. **Kosten der Erschließung**

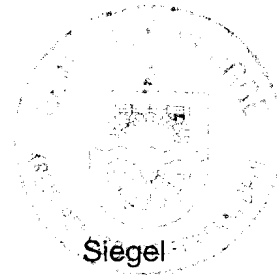
Die Höhe der anfallenden Erschließungskosten wird nach dem aufzustellenden Erschließungsplan ermittelt; diese werden gem. § 127 BauGB umgelegt.

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.August 2002.

Brügge, den*2.10.02*.....

Gemeinde Brügge
Der Bürgermeister

.....*[Handwritten Signature]*.....



Aufgestellt: Kiel, den 14.04.1999,
geändert: 08.06.1999, 15.11.1999, 24.11. 99, ergänzt 13.12.1999
zuletzt geändert: 15.09.2000/ 13.08.02 (red. ergänzt)