

GEMEINDE BORGDORF-SEEDORF

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6
„WESTLICH DES SEEDORFER WEGES“**

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

-Vorstellung der Planungen-

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
am 28.09.2017**



GLIEDERUNG DES VORTRAGES

- 1. PLANUNGSANLASS**
- 2. VORPLANUNGEN UND BISHERIGE ENTWICKLUNG DER PLANUNG**
- 3. ERFORDERLICHE PLANUNGEN UND VERFAHRENSABLAUF**
- 4. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND BESTAND**
- 5. DARSTELLUNGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**
- 6. BEBAUUNGSKONZEPT ZUM B-PLAN NR. 6**
- 7. ERGEBNISSE DER FRÜHZEITIGEN BEHÖRDENBETEILIGUNG**
- 8. WEITERE SCHRITTE**
- 9. FRAGEN UND ANREGUNGEN**



1. PLANUNGSANLASS

Konkreter Planungsanlass:

Planungsabsicht der Gemeinde zur Bereitstellung von Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung zur Befriedigung der örtlichen Nachfrage / des örtlichen Bedarfs

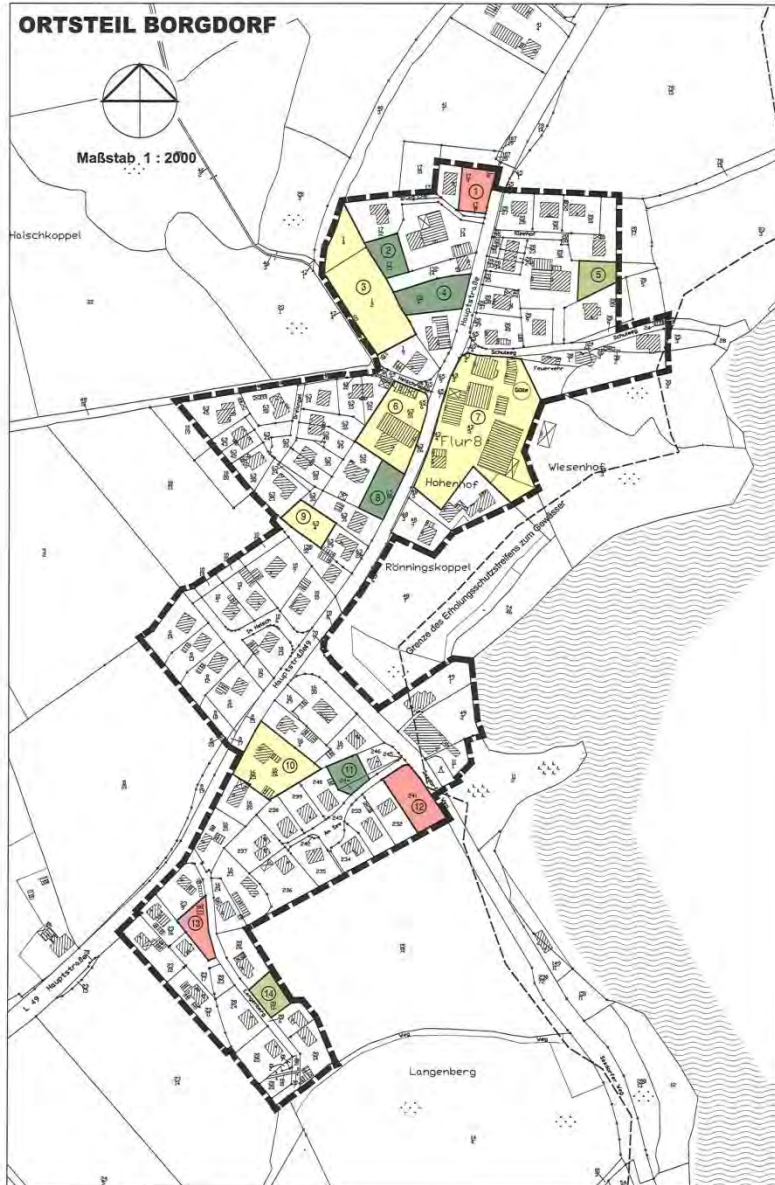
Übergeordnete Ziele:

Borgdorf-Seedorf liegt im ländlichen Raum.

Eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen ist in jeder Gemeinde des Landes entsprechend ihrer Funktion möglich und zulässig.

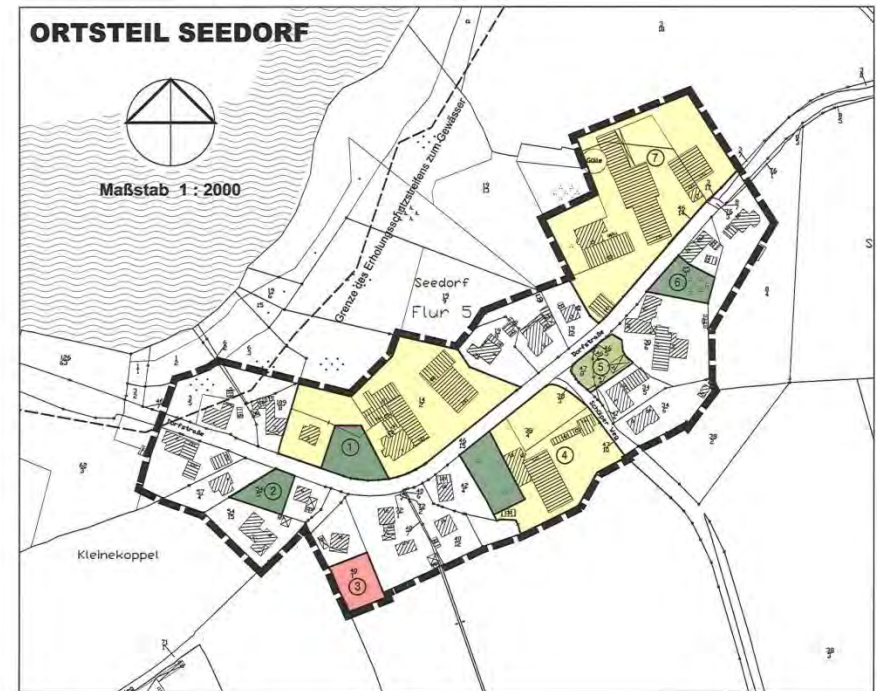


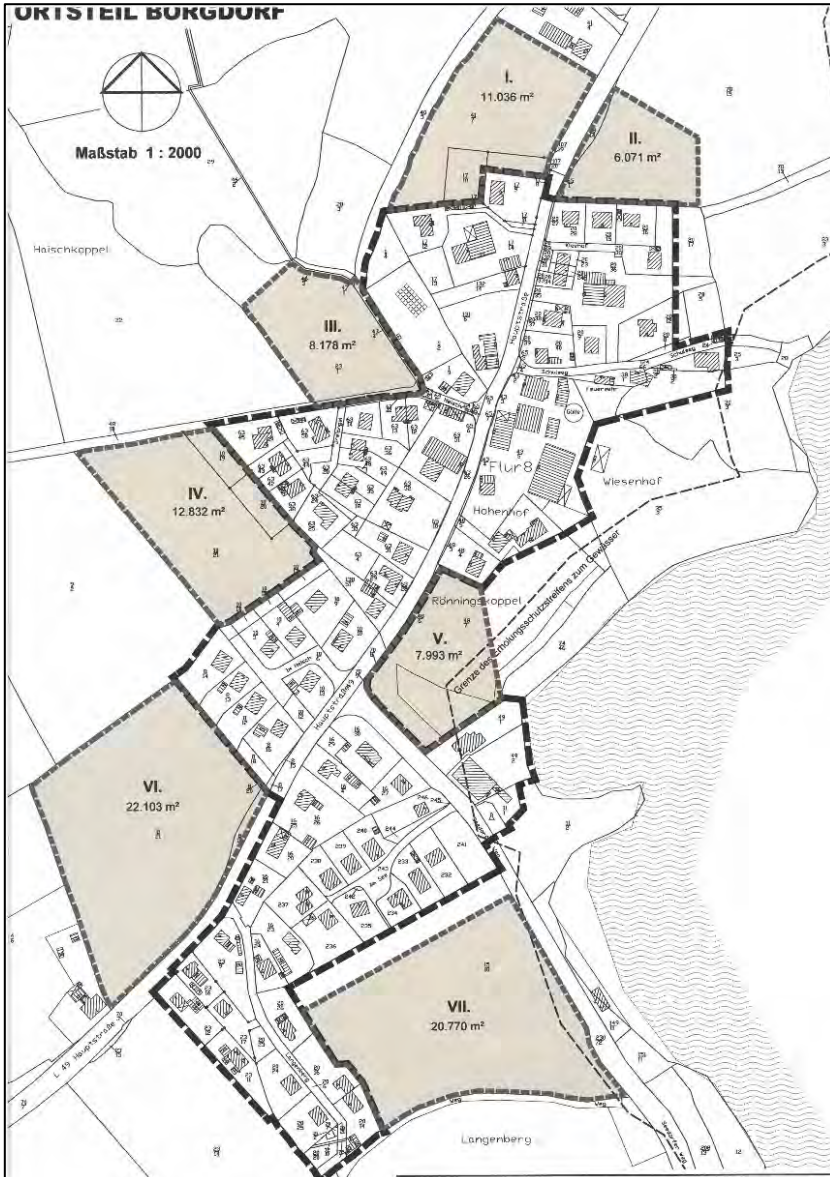
2. VORPLANUNGEN UND BISHERIGE ENTWICKLUNG DER PLANUNG



Bisherige Entwicklung

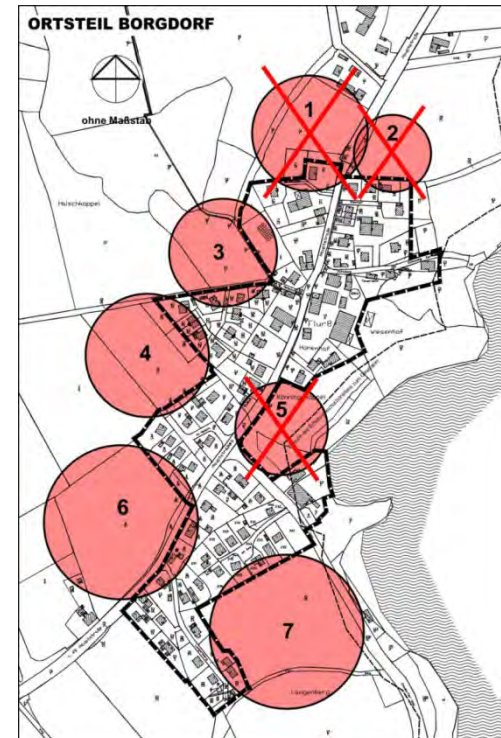
- Potentialuntersuchung zur Innenbereichsentwicklung

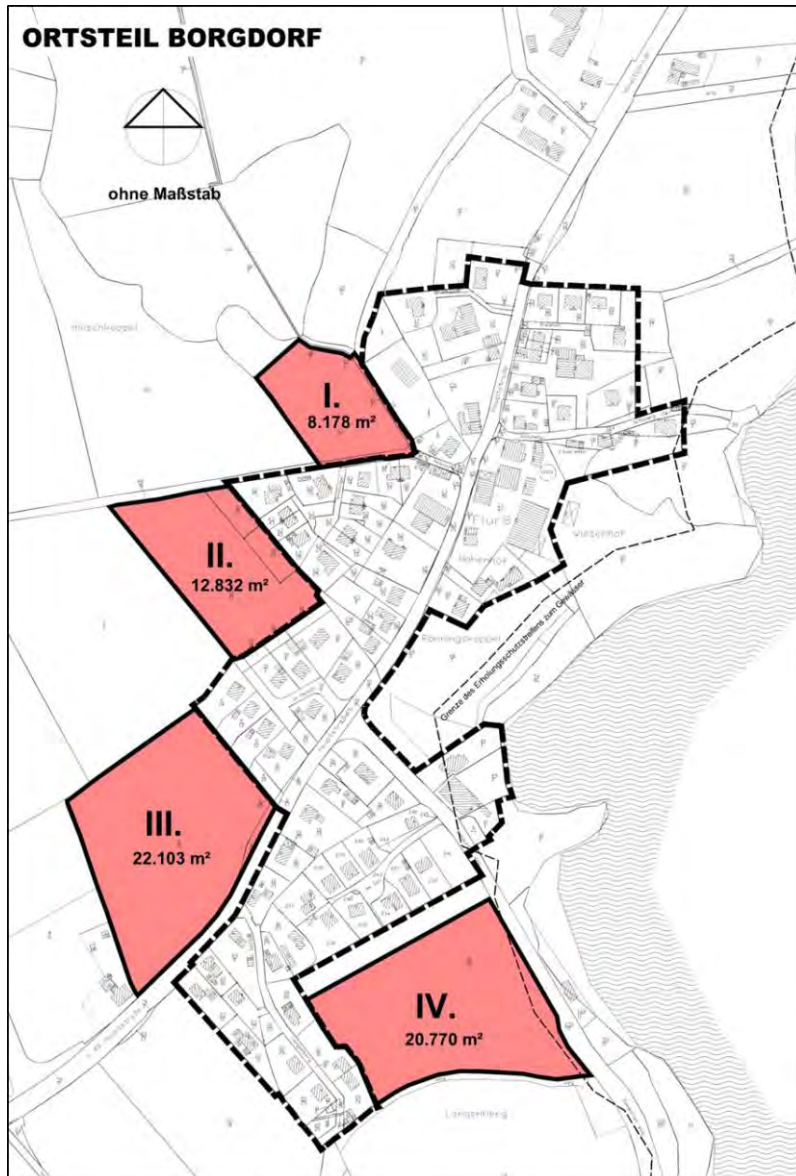




Bisherige Entwicklung

- Potentialuntersuchung zur Innenbereichsentwicklung
- Untersuchung zur Siedlungsentwicklung

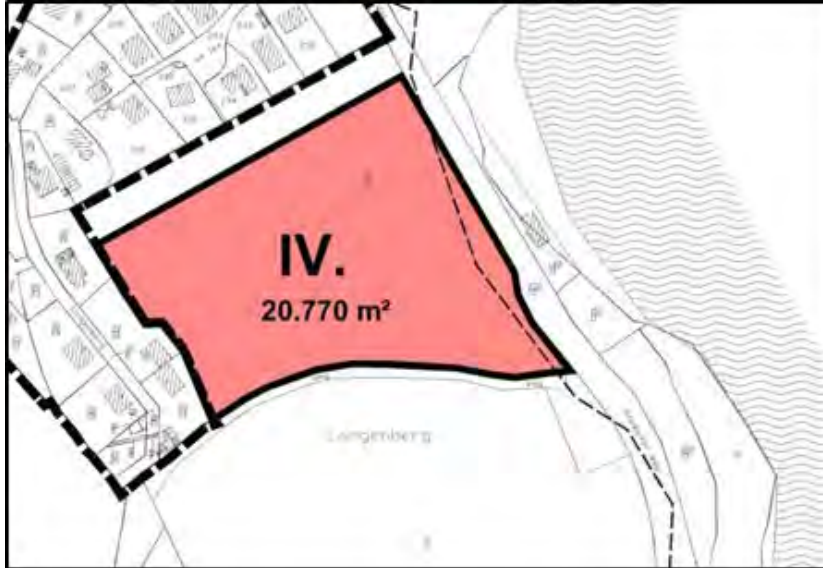




Prioritätensetzung für die Entwicklung

1. **Fläche IV:** Attraktive Lage, verfügbar,
FNP-Darstellung: Ferienhäuser ⇒ Potential
für gemeinsame Entwicklung von Wohnungs-
bau und Ferienhäusern
Problemstellung: Erschließung
2. **Fläche I:** Einfügen in den Siedlungskörper,
Straßenrand einfach zu erschließen
Problemstellung: Baugrund, ggf.
Erschließung
3. **Fläche II:** Einfügen in den Siedlungskörper,
verkehrliche Erschließung bereits vorgedacht
Problemstellung: Erschließung
4. **Fläche III:** (nachrangig /optional mit Nortorf)
Problemstellung: Erschließungsaufwand, ggf.
Lärmschutz erforderlich

Betrachtung der ausgewählten Eignungsflächen



FLÄCHE IV



Bisherige Entwicklung

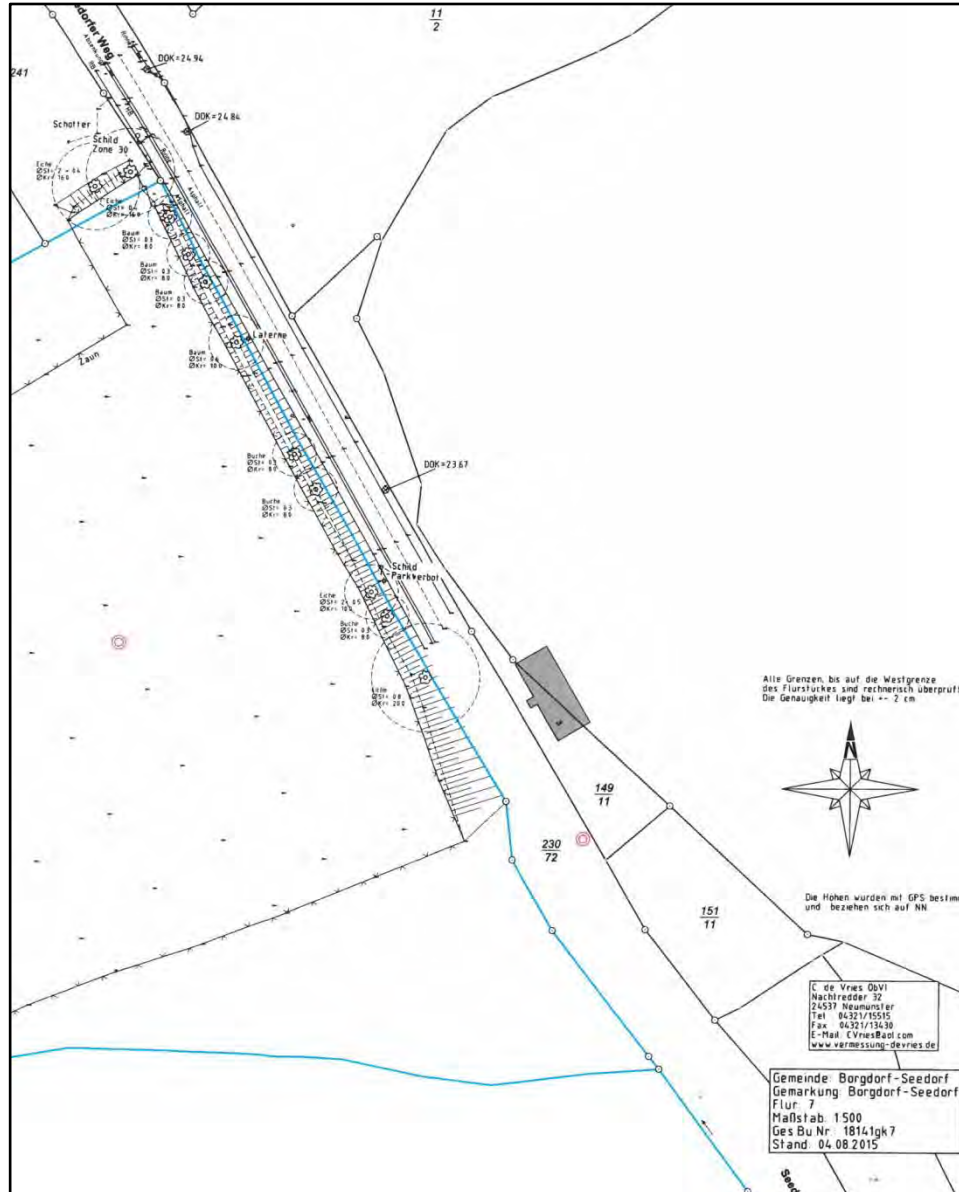
- Potentialuntersuchung zur Innenbereichsentwicklung
- Untersuchung zur Siedlungsentwicklung
- Erarbeitung eines ersten Flächenkonzeptes





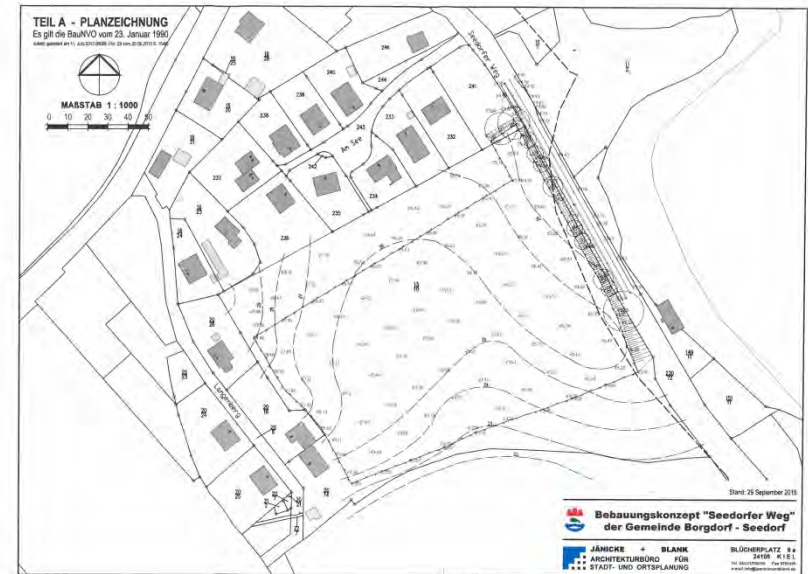
Bisherige Entwicklung

- Potentialuntersuchung zur Innenbereichsentwicklung
- Untersuchung zur Siedlungsentwicklung
- Erarbeitung eines ersten Flächenkonzeptes
- Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Ergebnisse des Ortstermins:
 - grundsätzliche Zustimmung nach anfänglichen Bedenken
 - Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Bellerbektal



Bisherige Entwicklung

- Beauftragung Konzeptentwicklung
 - Örtliche Einmessung
 - Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung
 - Überprüfung Ergebnisse der Innenentwicklung



Übersicht der Wohnungsbauentwicklungspotentiale unter Berücksichtigung der Eigentümerbefragung

	Wohneinheiten
Wohnungsbestand am 31.12.2009 laut Statistikamt Nord	162
davon 10 % mögliches Wohnungsbauentwicklungspotential bis 2025	16
Fertigstellungen von Wohnungen 2010	(-) 2
Fertigstellungen von Wohnungen 2011 - 2014	0
Fertigstellungen von Wohnungen 2015	2
aktuelles Wohnungsbauentwicklungspotential	12
abzüglich des Innenentwicklungspotentials	2 - 3 (25% von 10 - 12)
aktuelles Außenentwicklungspotential 	9 - 10



Bisherige Entwicklung

- Beauftragung Konzeptentwicklung
- Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes
- Abstimmung mit Kreis und Landesplanung
- Ergebnisse:
 - Landesplanung schließt Entwicklung nicht aus
 - 8 bis 10 Wohneinheiten werden als möglich erachtet
 - Erschließung in einem Bauabschnitt möglich
 - Prüfung alternativer Erschließungsmöglichkeiten
 - Variierung des Angebotes



Bisherige Entwicklung

- Beauftragung Konzeptentwicklung
- Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes
- Abstimmung mit Kreis und Landesplanung
- Ergänzungen der UNB:
 - größtmöglicher Abstand zum Bellerbektal
 - Keine Verbindung zum Wanderweg
 - Flache Baukörper auf dem Höhenrücken
 - Ersatzstandorte für Vegetation
 - Knickbewuchs zum Seeufer erhalten



Weitere Schritte

- Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes



Konzeptentwicklung

- Grundstücke:
 - 11 x ca. 800 m²
 - 700 m² bis 950 m²
 - große Grundstücke zum See
- Spielplatz / Gemeinschaftsfläche
- Fußläufige Anbindung an den Wanderweg „Bellerbektal“
- Ausgleich und Ersatz innerhalb des Gebietes
- Optionsfläche für die Schaffung von Wohnraum für Singles und Senioren

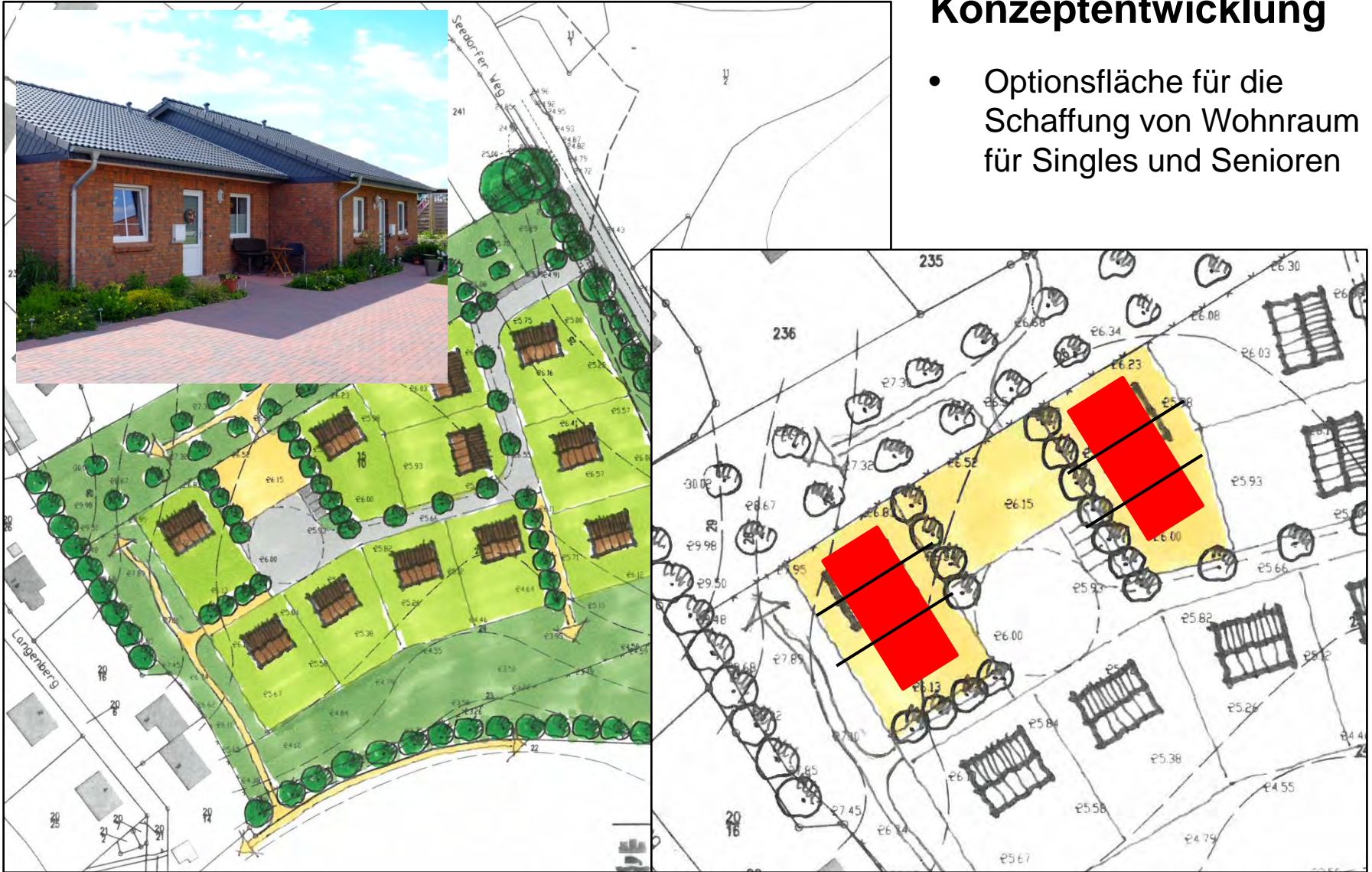
Konzeptentwicklung

- Optionsfläche für die Schaffung von Wohnraum für Singles und Senioren



Konzeptentwicklung

- Optionsfläche für die Schaffung von Wohnraum für Singles und Senioren







Konzept für die frühzeitige Behördenbeteiligung

- Bereitstellung von Wohnraum für besondere Personengruppen (Singles, Senioren, einkommensschwache Personen, junge Paare)
 - Besonderer Wohnbedarf
 - Aus der Gemeinde heraus entstehender Bedarf
 - Kostengünstiger Wohnraum
- Eine mögliche Überschreitung des Entwicklungsrahmens ist an Bedingungen geknüpft



Konzept für die frühzeitige Behördenbeteiligung

- Weitere Schritte
 - Abstimmung Landesplanung
 - Landesplanung lehnt Überschreitung des gemeindlichen Wohnungsbau-Entwicklungsrahmens ab



Bebauungskonzept

Stand: 06. April 2017



**Bebauungskonzept "Seedorfer Weg"
der Gemeinde Borgdorf - Seedorf**



**GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG**

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 K I E L
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
E-Mail-Adresse: info@gb-wk.de

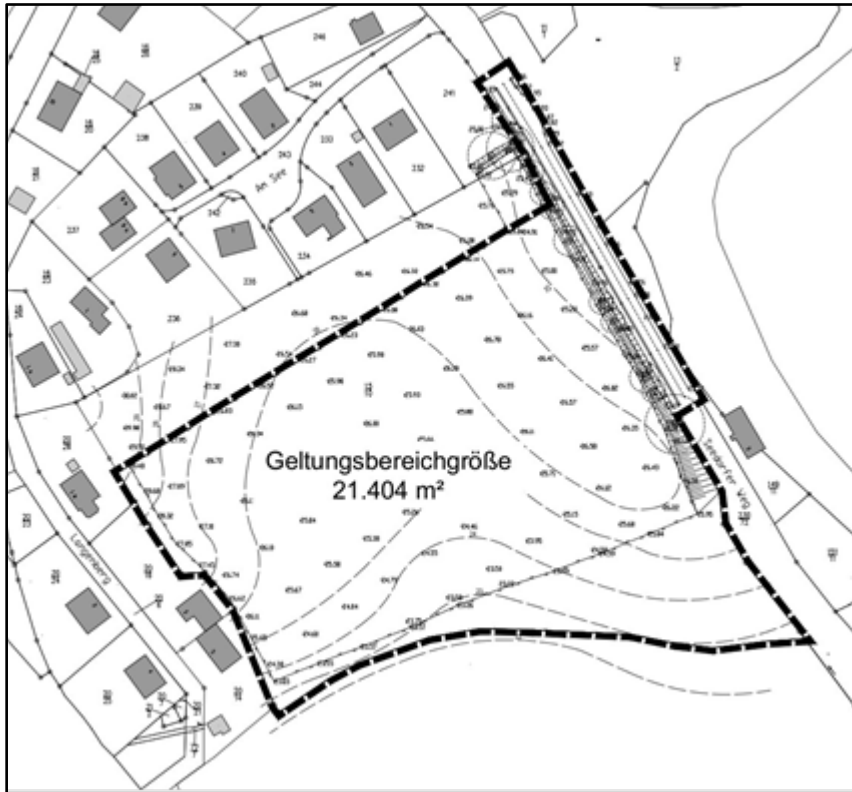




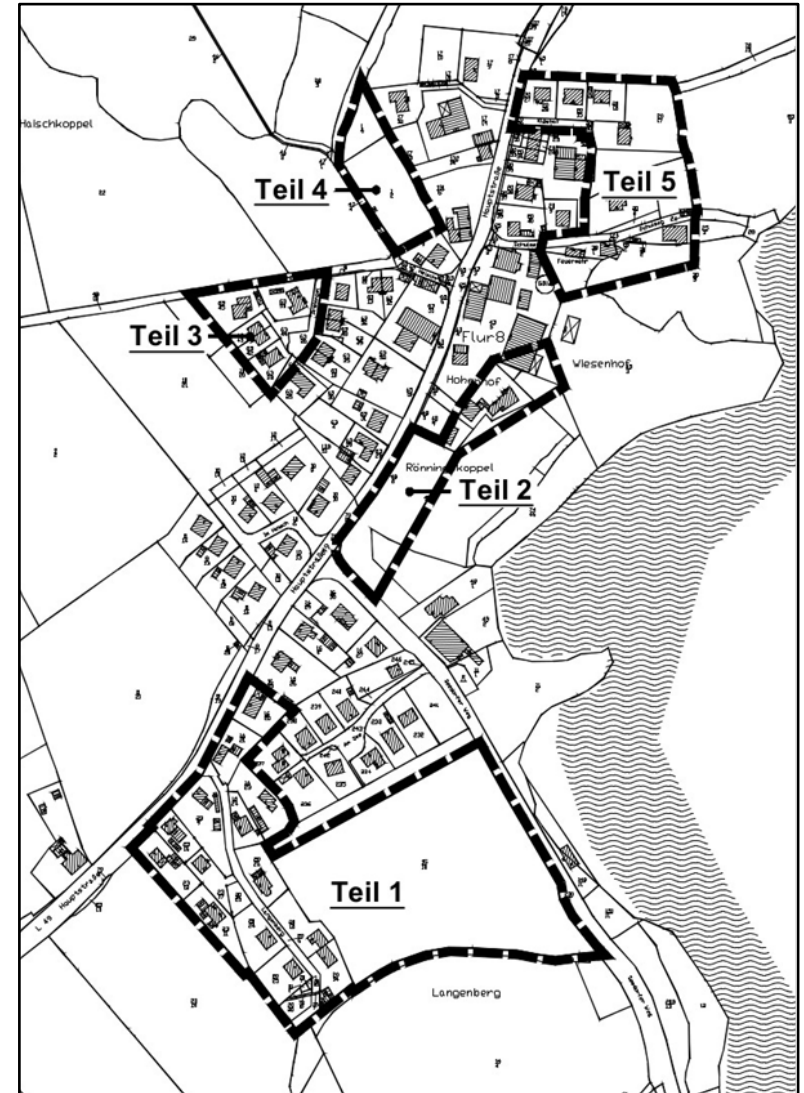
3. ERFORDERLICHE PLANUNGEN UND VERFAHRENSABLAUF

ERFORDERLICHE PLANUNGEN

- 1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 IM REGELVERFAHREN**
- 2. AUFSTELLUNG DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**
- 3. DURCHFÜHRUNG EINER UMWELTPRÜFUNG UND ERARBEITUNG JEWELS EINES UMWELTBERICHTES ZU DEN PLANUNGEN**
- 4. ERSTELLUNG DER FÜR DIE BEURTEILUNG DER BELANGE DER PLANUNG SOWIE DER UMWELTBELANGE ERFORDERLICHEN ZUSÄTZLICHEN GUTACHTEN (Z.B. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG)**



**GELTUNGSBEREICH
B-PLAN NR. 6**



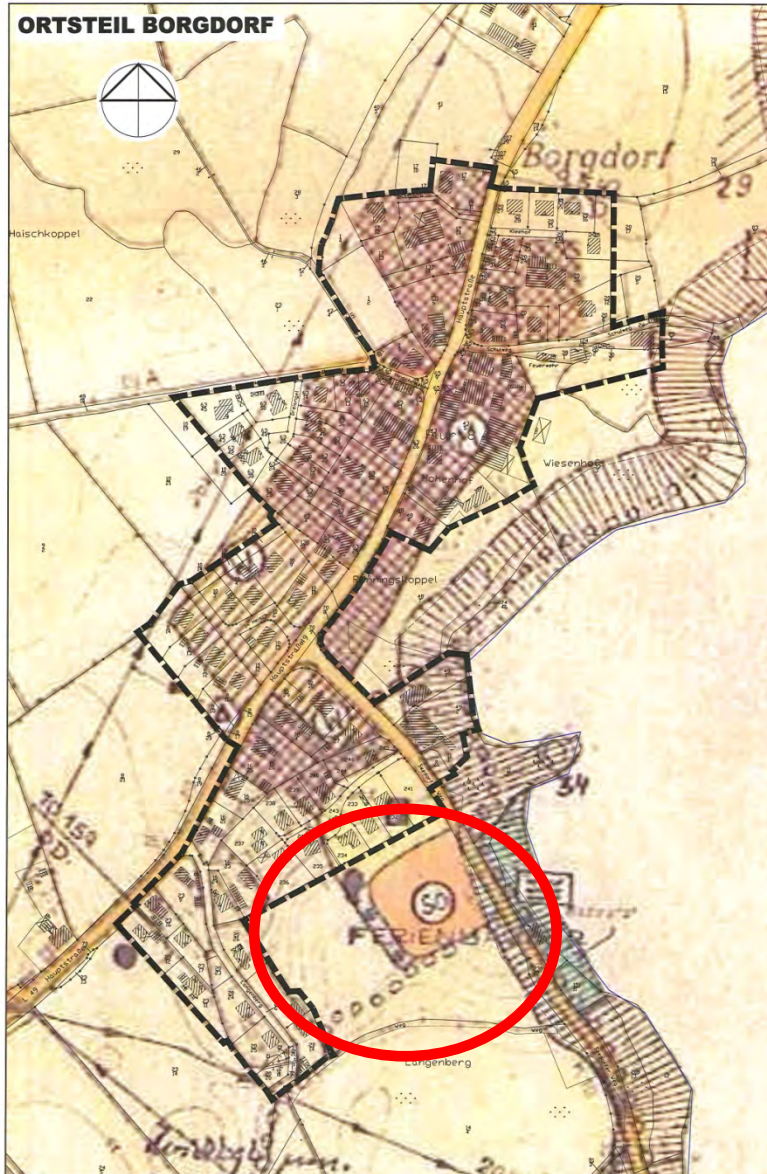
**GELTUNGSBEREICH 4.
ÄNDERUNG F_PLAN**

VERFAHRENSABLAUF DER BAULEITPLANUNG

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
2. AUSARBEITUNG UND ABSTIMMUNG DER VORENTWURFSUNTERLAGEN
3. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 1 BAUGB)**
4. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 1 BAUGB)**
5. AUSARBEITUNG DER PLANENTWÜRFE UND BESCHLUSS DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG
6. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER PLANENTWÜRFE (§ 3 ABS. 2 BAUGB)**
7. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB)
8. ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN
9. SATZUNGSBESCHLUSS BZW. ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS



4. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND BESTAND




FLÄCHENNUTZUNGSPLAN -STAND OKTOBER 1978-

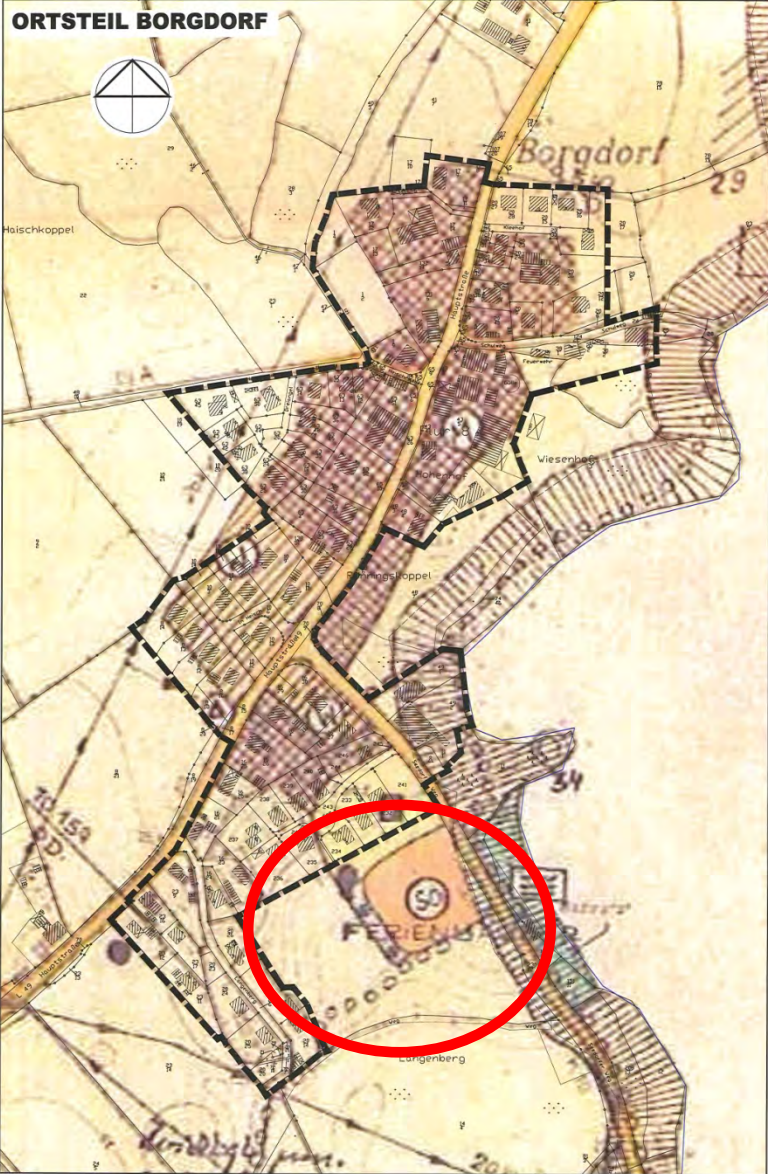






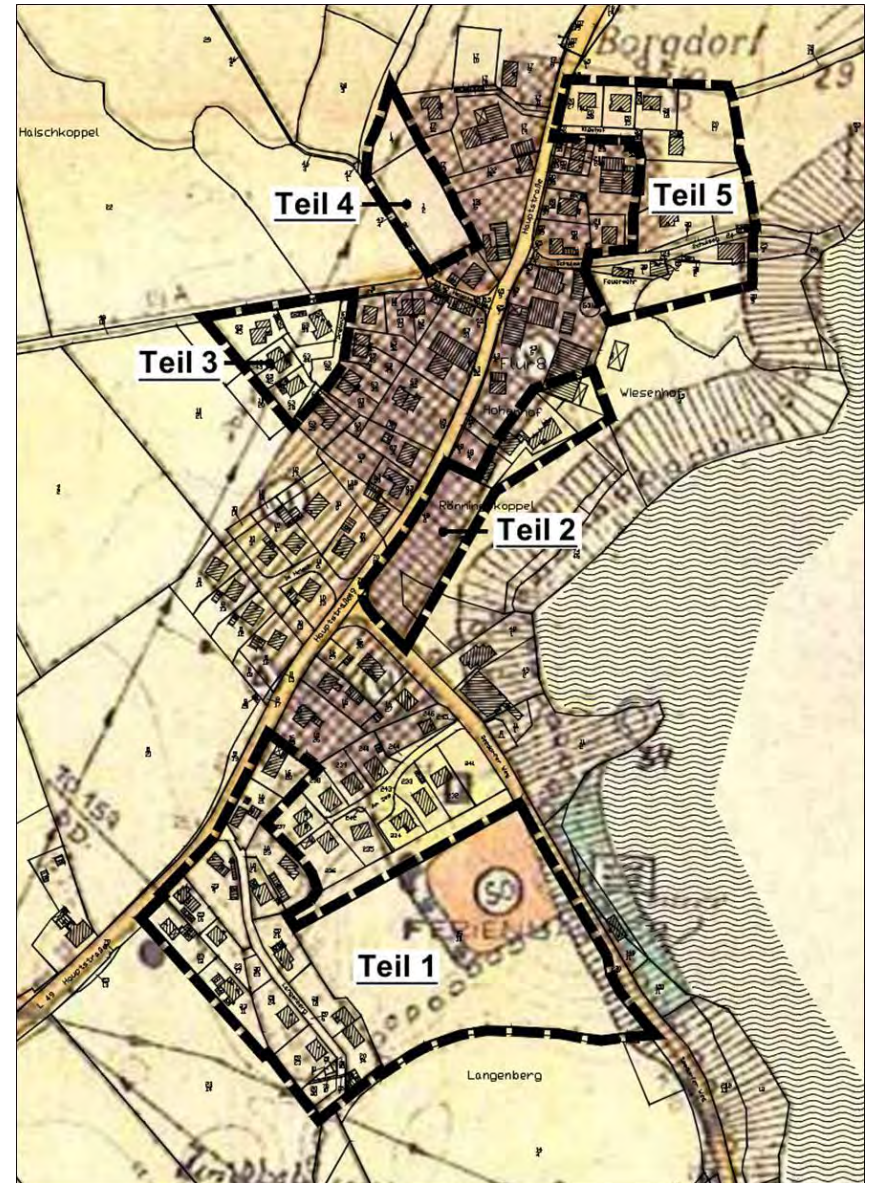
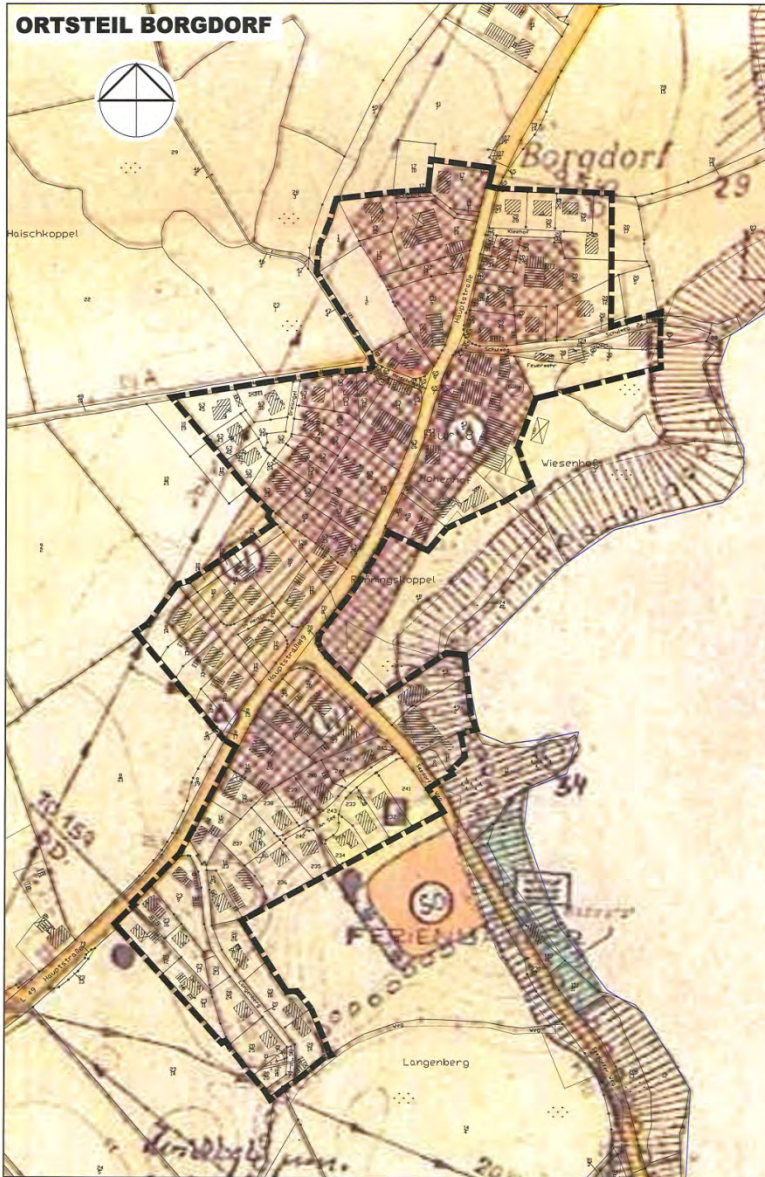


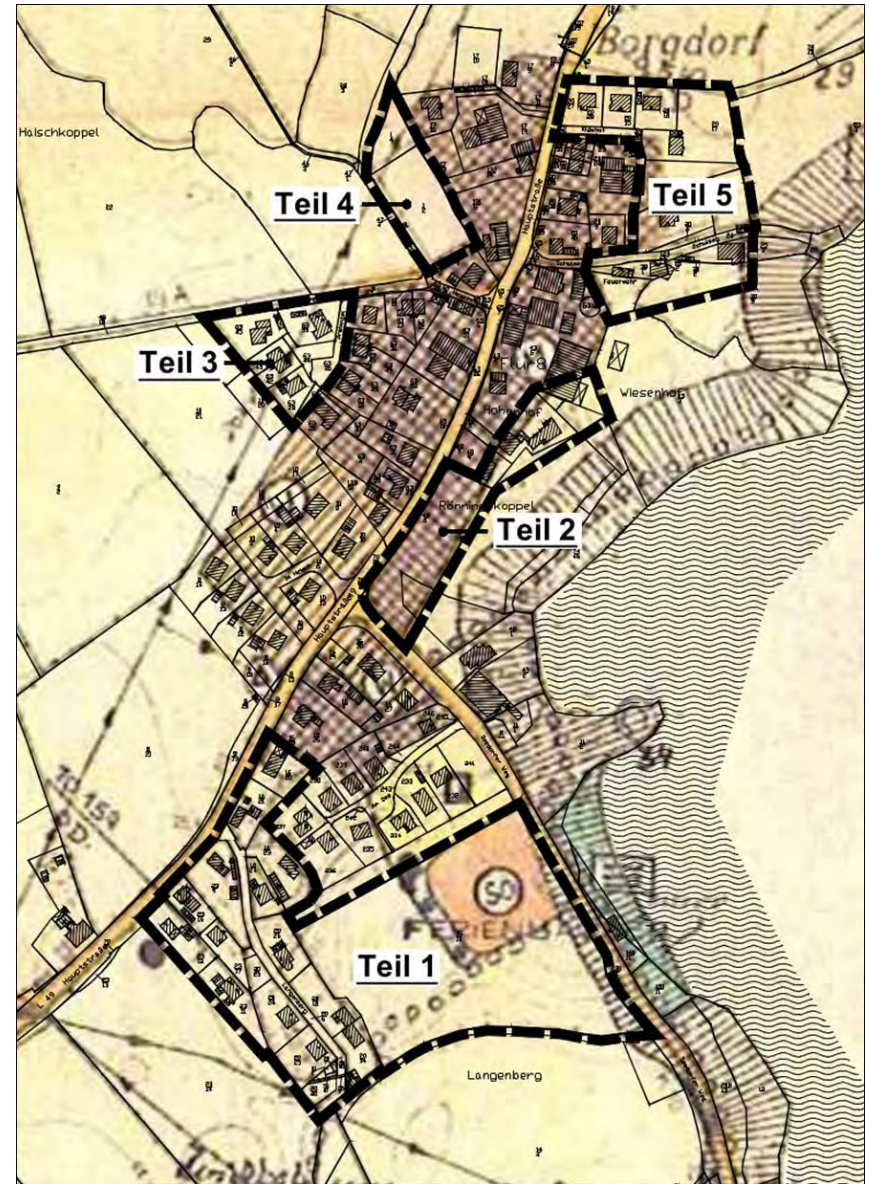
**5. DARSTELLUNGEN DER ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
-STAND OKTOBER 1978-**









Darstellungen der F-Planänderung

- **Teilgebiet 1**
 - Wohnbaufläche
 - Grünfläche / Maßnahmenfläche
 - Gemischte Baufläche
- **Teilgebiet 2**
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Gemischte Baufläche
- **Teilgebiet 3**
 - Wohnbaufläche
- **Teilgebiet 4**
 - Gemischte Baufläche
- **Teilgebiet 5**
 - Wohnbaufläche
 - Grünfläche „Hausgärten“
 - Flächen für den Gemeinbedarf



6. BEBAUUNGSKONZEPT ZUM B-PLAN NR. 6

Konzeptentwicklung

- Grundstücke:
 - 13 x ca. 715 m²
 - 625 m² bis 775 m²
 - größere Grundstücke zum See
- „Verkürzung“ der inneren Erschließung
- Öffentliche Parkplätze im Zufahrtsbereich
- Fußläufige Anbindung an den Wanderweg „Bellerbektal“
- Ausgleich und Ersatz innerhalb des Gebietes

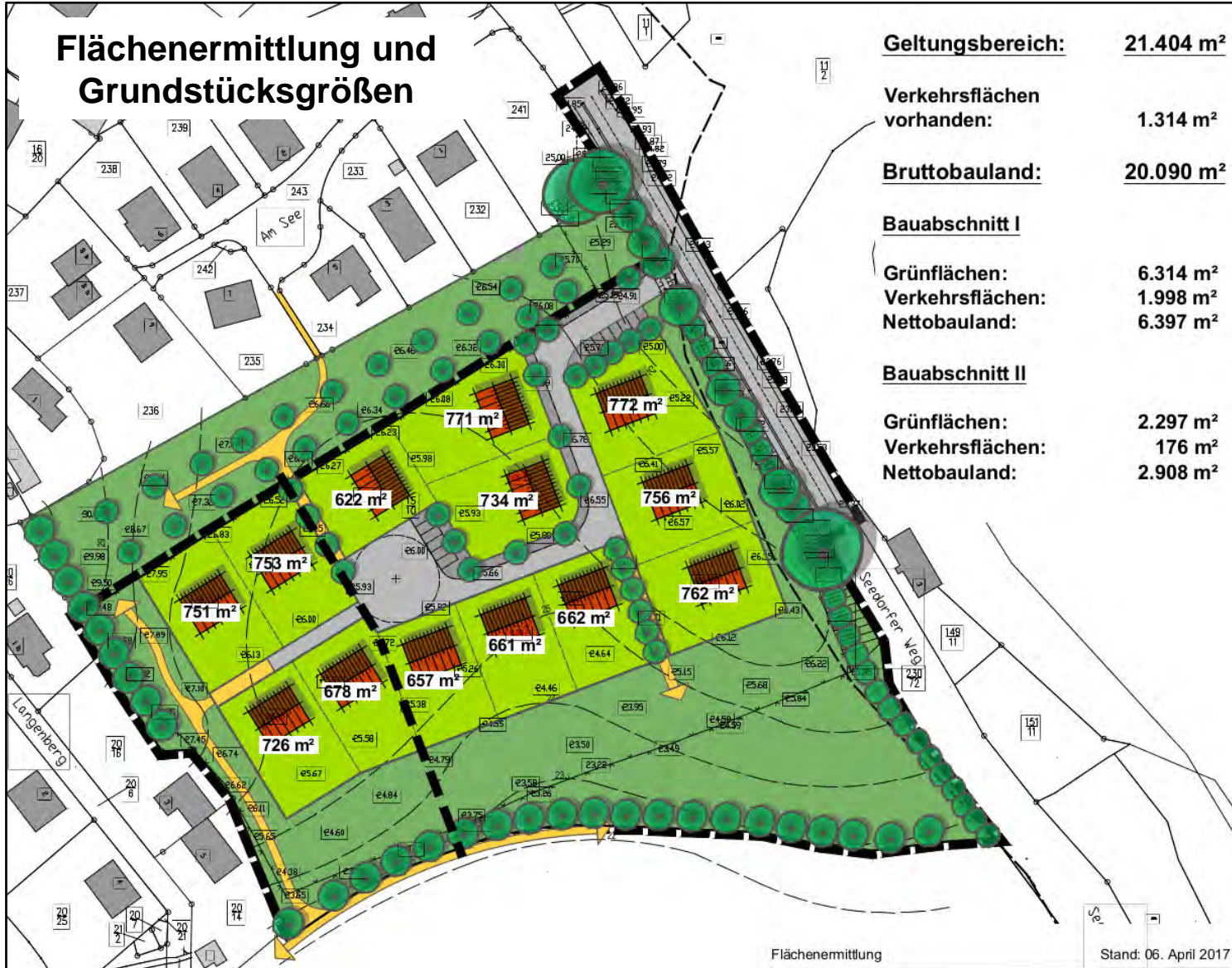




Konzeptentwicklung

- Grundstücke:
 - 13 x ca. 715 m²
 - 625 m² bis 725 m²
 - größere Grundstücke zum See
- „Verkürzung“ der inneren Erschließung
- Öffentliche Parkplätze im Zufahrtsbereich
- Fußläufige Anbindung an den Wanderweg „Bellerbektal“
- Ausgleich und Ersatz innerhalb des Gebietes
- Entwicklung in zwei Bauabschnitten: 9 Bauplätze + 4 Bauplätze
- Ggf. Reduzierung des Geltungsbereiches

Flächenermittlung und Grundstücksgrößen





Ausarbeitung der Festsetzungsinhalte

- Art der baulichen Nutzung
 - WA
- Maß der baulichen Nutzung
 - Absolute Grundfläche (GR = 175 m²)
- Überbaubare Flächen / Baufelder
- Bauweise
 - Einzelhäuser
- Höhe der baulichen Anlagen
 - GH max.: 9,0 m

Ausarbeitung der Festsetzungsinhalte

- Festsetzungen zur Grünordnung / zu naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung





7. ERGEBNISSE DER FRÜHZEITIGEN BEHÖRDENBETEILIGUNG



Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Landesplanungsbehörde)

- Hinweise zu den Darstellungen der F-Planänderung (TG 1 u. 4)
- Konzept wird mitgetragen, wenn die Entwicklung durch zwei getrennte B-Pläne erfolgt
- Ergebnisse des Innen- sowie des Siedlungsentwicklungsgutachtens sollten in die Planbegründung einfließen



Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Kreis Rendsburg- Eckernförde)

- Hinweise zu den Darstellungen der F-Planänderung (TG 1 u. 4)
- Durchmischung von Bautypennach Bedarfen
- Berücksichtigung der Ökokontofläche am südlichen Rand
- Redaktionelle Hinweise zu den Planungen



Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Archäologisches Landesamt)

- Belange sind betroffen
- Ggf. erforderliche Untersuchungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen



Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung (NABU Nortorf)

- Kein Ableitung von Oberflächenwasser in die angrenzende Feuchtgebieteniederung
- Einbeziehung des NABU in die weitere Planung (Informationsaustausch, ökologische Begleitung)
- Erhalt von Knicks und Altbäumen wird begrüßt
- Reduktion der Flächenversiegelung
- Versickerung auf den Grundstücken vorsehen
- Regelungen zur Beleuchtung aufnehmen



8. WEITERE SCHRITTE

Die nächsten Schritte

- Auswertung der eingegangenen Anregungen
- Ausarbeitung der inhaltlichen Festsetzungen zum B-Plan
- Beratung und Beschlussfassung über die Planungen
- Beteiligung der Behörden
- Öffentliche Auslegung



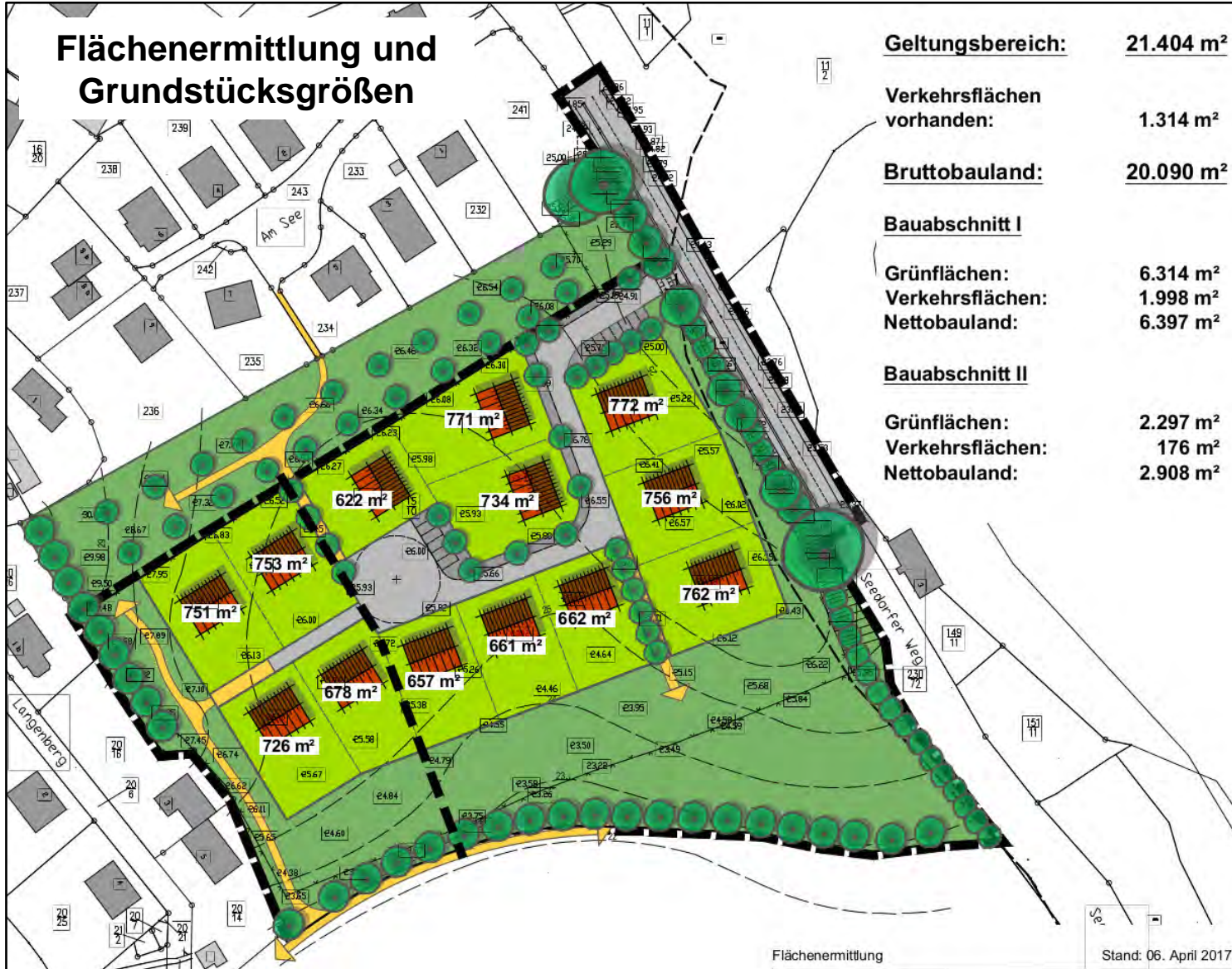


Vielen Dank für Ihre Geduld und Aufmerksamkeit !



Fragen und Anregungen

Flächenermittlung und Grundstücksgrößen



Geltungsbereich: **21.404 m²**

**Verkehrsflächen
vorhanden:** **1.314 m²**

Bruttobauland: **20.090 m²**

Bauabschnitt I

Grünflächen: **6.314 m²**
Verkehrsflächen: **1.998 m²**
Nettobauland: **6.397 m²**

Bauabschnitt II

Grünflächen: **2.297 m²**
Verkehrsflächen: **176 m²**
Nettobauland: **2.908 m²**

Flächenermittlung

Stand: 06. April 2017



Darstellungen der F-Planänderung

- **Teilgebiet 1**
 - Wohnbaufläche
 - Grünfläche / Maßnahmenfläche
 - Gemischte Baufläche
- **Teilgebiet 2**
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Gemischte Baufläche
- **Teilgebiet 3**
 - Wohnbaufläche
- **Teilgebiet 4**
 - Gemischte Baufläche
- **Teilgebiet 5**
 - Wohnbaufläche
 - Grünfläche „Hausgärten“
 - Flächen für den Gemeinbedarf