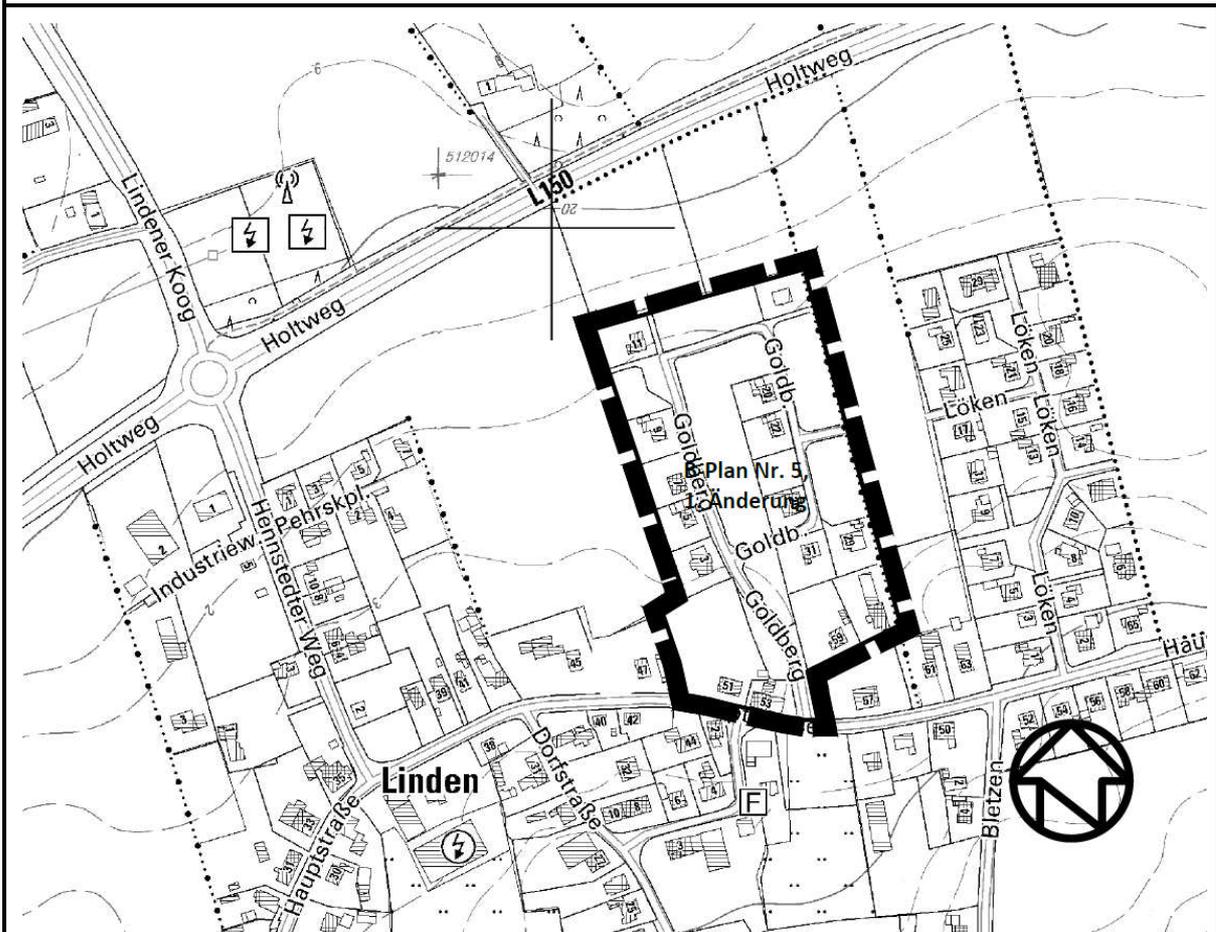


# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung der Gemeinde Linden

für das Gebiet

„Straße Goldberg“



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, VermKatV-SH

**PLANUNGSGRUPPE**  
Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Satzungsbeschluss

Datum: August 2015

Verfasser: Dipl. Ing. Hermann Dirks  
Dipl.-Umweltwiss. Annette Botters

## Inhaltsverzeichnis

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes .....	2
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen .....	2
4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr .....	3
5. Naturschutz und Landschaftspflege.....	4
6. Ver- und Entsorgung .....	4
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	4
8. Flächenbilanz.....	4
9. Kosten.....	4
SCHLUSSBEMERKUNG .....	5

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Linden mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als gemischte Baufläche – M – nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie für den überwiegenden Teil der Flächen als Wohnbauflächen – W – nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Linden entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung der Gemeinde Linden wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung“ von Bauflächen innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Es befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Linden nördlich der Hauptstraße und südlich der Straße „Holtweg“ (L 150).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den freien Landschaftsraum beidseitig der Straße „Holtweg“ (L 150),
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie vorhandene Baustrukturen östlich der Straße „Hennstedter Weg“,
- im Süden durch vorhandene Baustrukturen südlich der „Hauptstraße“,
- im Osten durch eine landwirtschaftlich genutzte Flächen im Übergang zu vorhandenen Baustrukturen beidseitig der Straße „Löken“.

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereiches fällt von Süden nach Norden um ca. 2,0 m ab; die Flächen weisen insgesamt im Durchschnitt eine Höhe von ca. 21 m ü.NN auf.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-03-2014 wies die Gemeinde Linden insgesamt 866 Einwohner auf. Linden ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Der Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Linden, der im Jahre 2001 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wurde, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung

von ca. 31 Baugrundstücken, die weit überwiegend dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zugeführt werden sollen; für zwei Grundstücke wurde eine (wohnverträgliche) gewerbliche Nutzung zugelassen.

Der B-Plan Nr. 5 setzt für die Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches u.a. eine Reihe von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. dem damals gültigen § 92 Abs. 4 LBO fest.

Im Zuge der angesprochenen Verwertung der Bauflächen ergaben sich seitens einzelner Grundstückseigentümer Anfragen nach einer individuelleren Gebäudegestaltung; in diesem Zusammenhang überprüfte die Gemeinde Linden die bestehenden Festsetzungen auf möglichen Aktualisierungsbedarf. Auch aus städtebaulicher Sicht erscheint es der Gemeinde wünschenswert, die zulässigen Gestaltungskriterien noch stärker zu streuen, um ein lebendigeres und damit insgesamt individuelleres Gesamtbild des Wohngebietes zu erzielen. Aktuell nachgefragte Bautypen (z.B. „mediterrane“ Stil) weisen oftmals eine **zweigeschossige Bauweise** auf, die nunmehr durch die Gemeinde im Plangeltungsbereich zugelassen wird.

Zur Klarstellung wird als zulässige Dachform das **Zeltdach** zugelassen. Die zulässige Neigung von Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächern von bisher 30 – 48 Grad wird stärker differenziert den jeweiligen Dachformen zugeordnet. Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer sind zukünftig ausführungsorientiert von 30 – 48 Grad sowie Zelt- und Pultdächer von 15 – 30 Grad zulässig; einer Sonderregelung unterliegen Dächer gewerblich genutzter Gebäude, die ebenfalls eine Neigung von 15 – 30 Grad aufzuweisen haben.

Weiterhin wird als zulässiges Außenwandmaterial **Holz** zugelassen; Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v.H zulässig. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Materialien zulässig.

Die **Traufhöhe** (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 6,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 bleiben von der vorliegenden Planänderung unberührt.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

## 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Linden werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet. Eine erneute Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich. Der Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes über den zugehörigen Grünordnungsplan geregelt und sind weiterhin gültig (vgl. Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Linden).

## 6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 5 geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

## 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderungen nicht erforderlich. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden. Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 8. Flächenbilanz

**Tabelle 1: Flächenbilanzierung**

Bruttofläche	ha	%
Plangeltungsbereich	3,3	100

## 9. Kosten

Aus der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 entstehen der Gemeinde Linden neben den Planungskosten keine weiteren Aufwendungen.

**SCHLUSSBEMERKUNG**

Die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Linden bleibt neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Linden, den

\_\_\_\_\_  
**- Bürgermeister -**