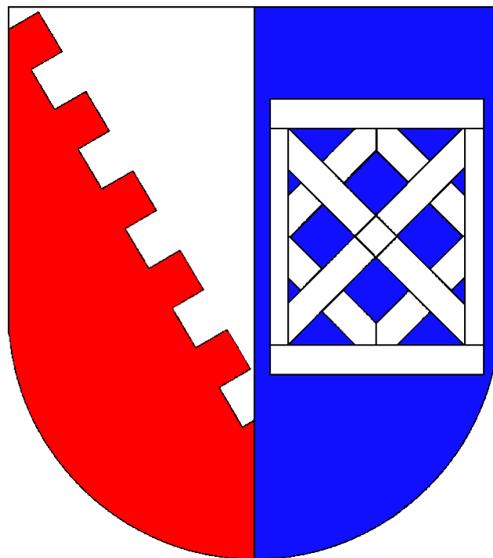


BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5
DER GEMEINDE OTTENDORF
FÜR DAS GEBIET „RAMMSKRUG“



INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung	4
2.3.	Verfahren	5
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand	6
3.1.	Lage der Gemeinde	6
3.2.	Lage des Plangebietes	6
3.3.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	7
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	8
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
4.2.	Flächennutzungsplan	9
4.3.	Landschaftsplan	10
4.4.	Bebauungsplanung	10
4.5.	Sonstige gemeindliche Planungen	11
5.	Planung	11
5.1.	Städtebauliches Konzept	11
5.2.	Ziele der Planung	11
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
5.4.	Alternativenprüfung	12
6.	Planinhalte und Festsetzungen	12
6.1.	Art der baulichen Nutzung	12
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3.	Höhe der baulichen Anlagen	14
6.4.	Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen	14
6.5.	Grünordnerische Festsetzungen	14
7.	Umweltbelange	14
8.	Örtliche Bauvorschriften	16
8.1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	16
8.2.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen	17
8.3.	Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen	18
9.	Immissionsschutz	18
10.	Erschliessung	18
10.1.	Verkehrerschließung	18
10.2.	Technische Infrastruktur	19
11.	Kosten	20
12.	Hinweise	20

- Anlagen:** - Faunistische Potenzialabschätzung / Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG (Stand: August 2022, BfL Büro für Landschaftsentwicklung GmbH)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Auf den Flächen westlich der Straße Melsdorfer Weg und südlich der Dorfstraße befindet sich ein in Nutzung befindliches, gewerblich genutztes Gebäude. Aufgrund der Grundstücksgröße und den als Grünflächen genutzten Freibereichen bietet sich das Plangebiet für eine innerörtliche Nachverdichtung an, die jedoch planungsrechtlich von dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 nicht vorgesehen war.

Der Eigentümer ist mit dem Wunsch einer Änderung des Bebauungsplanes an die Gemeinde herangetreten, um zwei zusätzliche Gebäude auf dem Grundstück errichten zu können. Das bereits bestehende Gebäude soll dabei in seiner primär gewerblichen Funktion erhalten bleiben. Das in Rede stehende Grundstück wurde inzwischen geteilt und eine Teilfläche durch den Eigentümer veräußert.

Die Gemeinde Ottendorf hat vom Grundsatz her Interesse an dem Erhalt und der Weiterentwicklung der hier stattfindenden gewerblichen Nutzung. Darüber hinaus sieht die Gemeinde eine Nachverdichtung auf Teilflächen des Plangebietes als positive Entwicklung, da auf diese Weise weitere wohnbauliche und ggf. auch gewerbliche Nutzungen in einer innerörtlichen, städtebaulich integrierten Lage entstehen können.

Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 5 stehen der vorgesehenen Entwicklung, die von der Gemeinde befürwortet wird, entgegen. Eine Änderung des B-Planes Nr. 5 wird daher erforderlich.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Ottendorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde und befindet sich zudem im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5. Die Planung dient als Maßnahme einer Nachverdichtung von bereits teilweise baulich genutzter und durch eine umfassende bestehende Flächenversiegelung vorgeprägter Flächen.

Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m² ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Die Darstellung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange und die Beurteilung ihrer Betroffenheit durch die vorliegende Planung erfolgt in Kapitel 7 dieser Begründung.

2.2. Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung

Auf Grund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung geändert. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Die textliche Festsetzung 1.2 wurde überarbeitet.
- Die textliche Festsetzung 5.1 wurde ergänzt.
- Die textliche Festsetzung 7.7 wurde überarbeitet.
- Es wurde eine eigenständige artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet, die als Anlage in die Begründung aufgenommen wurde.

- Es wurde eine Überprüfung der gesicherten Ableitung des anfallenden Regenwassers vorgenommen.
- Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen zu den o.g. Punkten ergänzt.

Weitergehende Erläuterungen zu den Änderungen sind den jeweiligen Kapiteln der Begründung zu entnehmen.

2.3. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 wurde am 15.04.2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ottendorf gefasst.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde bei der vorliegenden Planung auf Grundlage des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB verzichtet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ottendorf hat am 31.03.2022 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 12.05.2022.

Der Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ottendorf am 03.11.2022 den Entwurf der geänderten Planung erneut beschlossen.

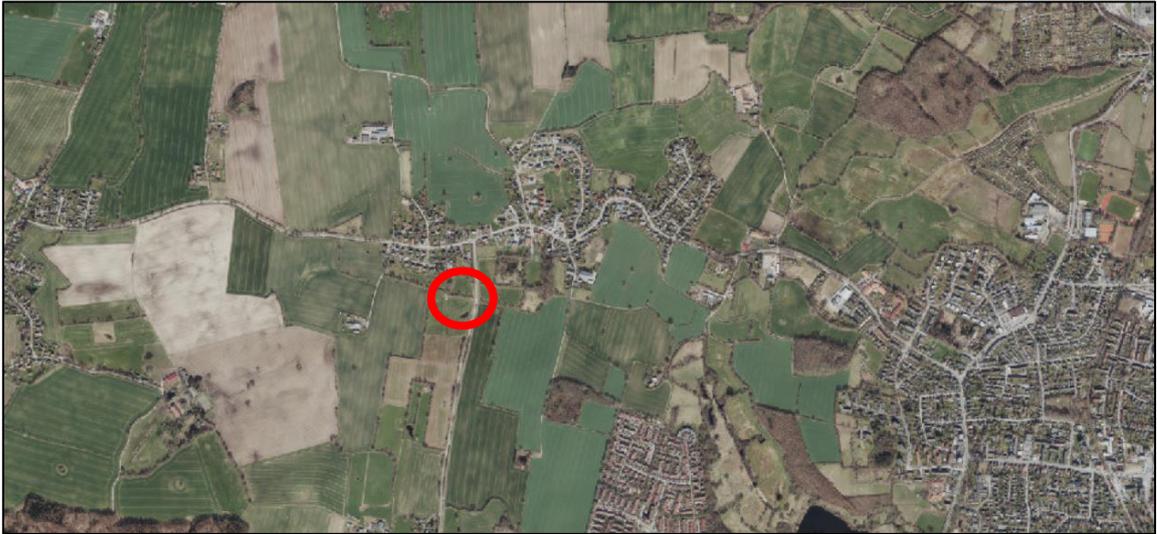
Die erneute, auf zwei Wochen verkürzte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.11.2022 bis einschließlich 02.12.2022 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 15.11.2022.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ottendorf hat die zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2022 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage der Gemeinde

Die Gemeinde Ottendorf liegt südlich des Nord-Ostsee-Kanals und grenzt im Osten und Norden an die Landeshauptstadt Kiel sowie im Osten an die Gemeinde Kronshagen, im Süden an die Gemeinde Melsdorf und im Westen an die Gemeinde Quarnbek an.



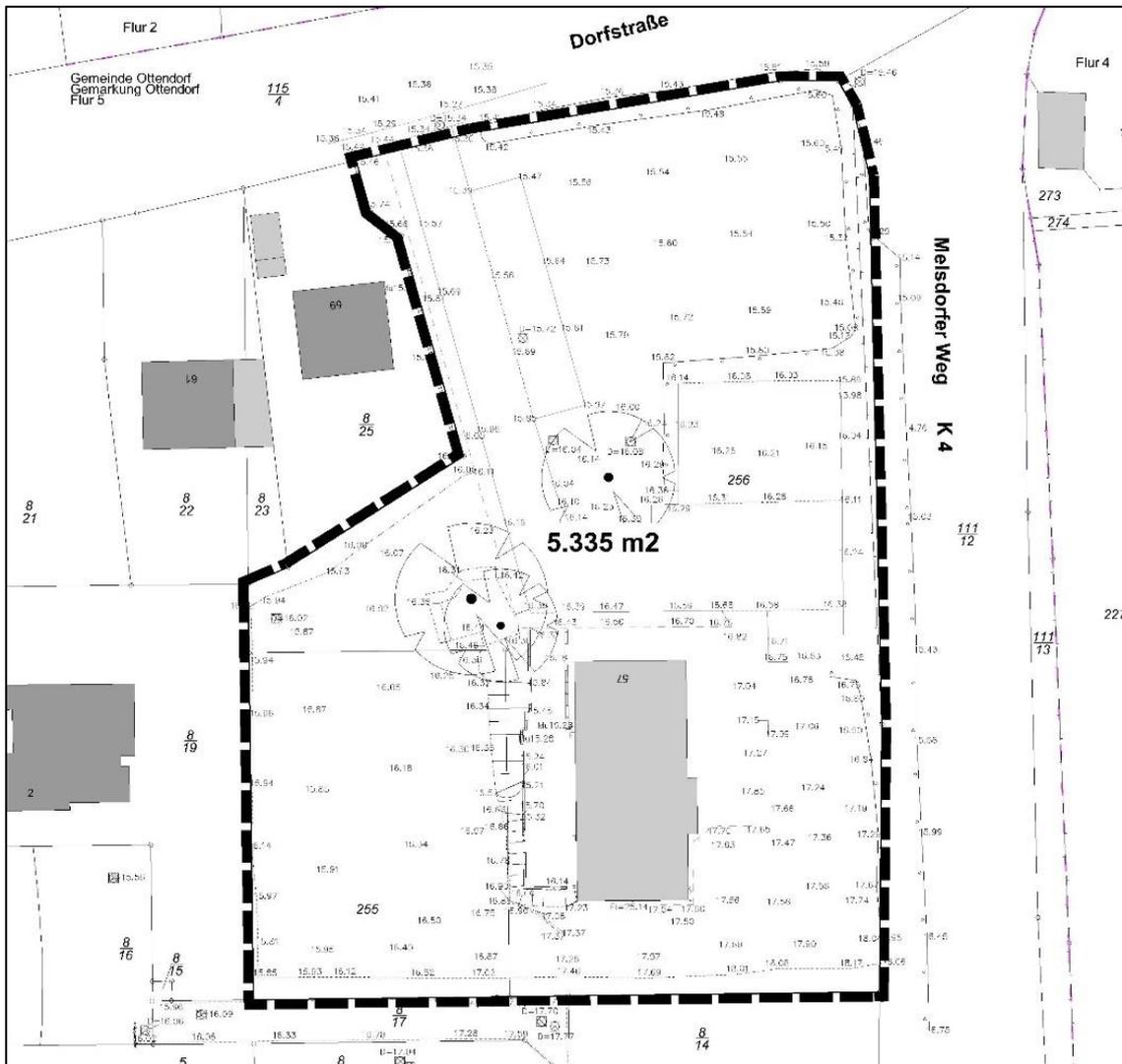
Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes (Quelle: Digitaler Atlas Nord)



Luftbild des Planbereiches (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

3.2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsbereich von Ottendorf in räumlicher Nähe zu den gemeindlichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Das Plangebiet umfasst den Bereich einer gewerblichen Nutzung westlich der Straße Melsdorfer Weg (Kreisstraße 4) und südlich der Dorfstraße (Landesstraße 194). Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes grenzen Wohngebiete mit Einzelhäusern an. Der östliche Rand des Plangebietes stellt auch die Grenze des Siedlungsbereiches dar. Östlich des Plangebietes bzw. des Melsdorfer Weges schließen landwirtschaftliche Flächen in Form von einer Weidenutzung an.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes vor der Grundstücksteilung

Das Plangebiet mit dem Flurstück 8/26 wurde in die Flurstücke 255 sowie 256 geteilt. Die Flurstücke befinden sich in der Flur 5 in der Gemarkung Ottendorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,53 ha.

Das Gelände des Plangebietes ist annähernd eben und fällt nur geringfügig von Süden nach Norden sowie Osten ab. Im nördlichen Bereich liegen die Höhen bei ca. 15,5 m, im östlichen Bereich bei ca. 16,0 m und im südlichen Bereich bei maximal ca. 18,0 m über NHN (Normal Höhennull). Der Bereich innerhalb des Plangebietes, der für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, befindet sich auf Höhenlagen zwischen 15,5 m und 16,0 m über NHN.

3.3. Derzeitige Nutzung des Plangebietes



Zufahrt mit Blick auf die Dorfstraße



Zufahrt von der Dorfstraße

Das Plangebiet ist über eine Zufahrt an die Dorfstraße angebunden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine asphaltierte private Erschließungsstraße, über die zwei Stellplatzanlagen angebunden sind.



Nördliche Stellplatzanlage



Südliche Stellplatzanlage



Blick auf das Bürogebäude Ansicht von Norden



Eingangsbereich des Bürogebäudes

Das Grundstück ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes mit einem Bürogebäude bebaut, welches zuletzt unterschiedliche Mieter (u.a. Heilpraktikerschule und eine Baufirma mit einer Hausmeisterwohnung) beherbergte.



Grünfläche in der nordöstlichen Ecke



Grün- bzw. Gartenfläche in der südwestlichen Ecke

Am nordöstlichen und am südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei größere Grünflächen. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine weitere kleinere Grün- bzw. Gartenfläche, welche mit Obstbäumen bepflanzt ist.

Das Plangebiet ist im Norden und im Nordosten durch eine Hecke eingefasst. Weiterhin schließt direkt an die Hecke am östlichen Randbereich entlang des Melsdorfer Weges eine dichte Baumreihe/ Gehölzpflanzung an.

Zentral im Plangebiet befindet sich eine größere ortsbildprägende Baumgruppe, welche sich teilweise nördlich sowie überwiegend südlich der privaten Erschließungsstraße befindet.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Ottendorf maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998

konkretisiert und ergänzt worden. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten und ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.

Der Fortschreibung des LEPs 2021 sind für die Gemeinde Ottendorf die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Die Gemeinde befindet sich im siedlungsstrukturellen Ordnungsraum Kiel. Durch die Landesplanung wurde für die Gemeinde keine zentralörtliche Einstufung vorgenommen.

In Kapitel 3.6.1 in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) ist dargelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 83). Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2022 bis 2036' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 15% bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde.

Der amtlichen Statistik ist zu entnehmen, dass der Wohnungsbestand der Gemeinde am 31.12.2020 bei 391 Wohneinheiten (WE) lag. Etwaige Baufertigstellungen für das Jahr 2021 sind zum gegenwärtigen Zeitraum noch nicht bekannt und müssen von dem verbleibenden Entwicklungsrahmen abgezogen werden.

Für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum Jahr 2036 verbleibt für die Gemeinde demnach ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen in Höhe von 59 WE.

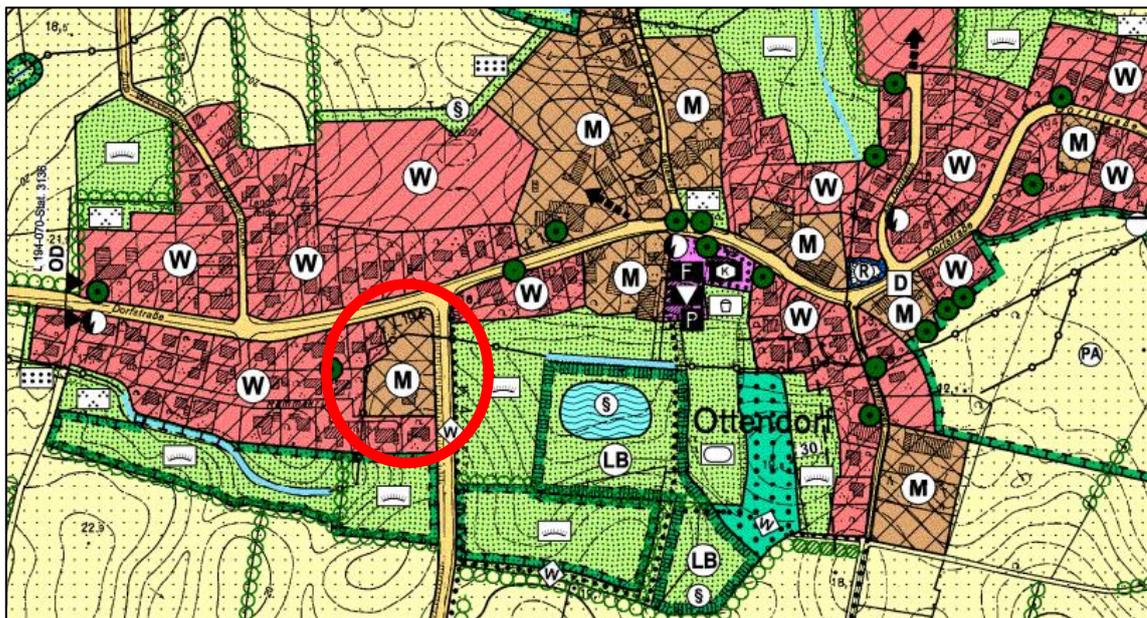
Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) und der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (LRP III) konkretisieren die Aussagen des LEP, treffen jedoch für Ottendorf keine darüber hinausgehenden Aussagen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich mit der Nachverdichtung eines bisher gewerblich genutzten Grundstückes um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Die Planung entspricht insofern dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und damit den Zielen der Landesplanung.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottendorf, der im Jahre 2005 in Kraft getreten ist, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Für das südwestlich gelegene Teilgebiet 2 der vorliegenden Planänderung, das im F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt ist, wird vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzung sowie der westlich angrenzenden, tatsächlich vorhandenen Nutzung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottendorf mit Kennzeichnung des Planbereiches

Hinsichtlich dieser Abweichung von den Darstellungen des F-Planes wird davon ausgegangen, dass mit der Entwicklung einer kleineren Wohnbaufläche aus der gemischten Baufläche das Entwicklungsgebot beachtet ist. Dementsprechend ist eine Änderung des F-Planes nicht erforderlich.

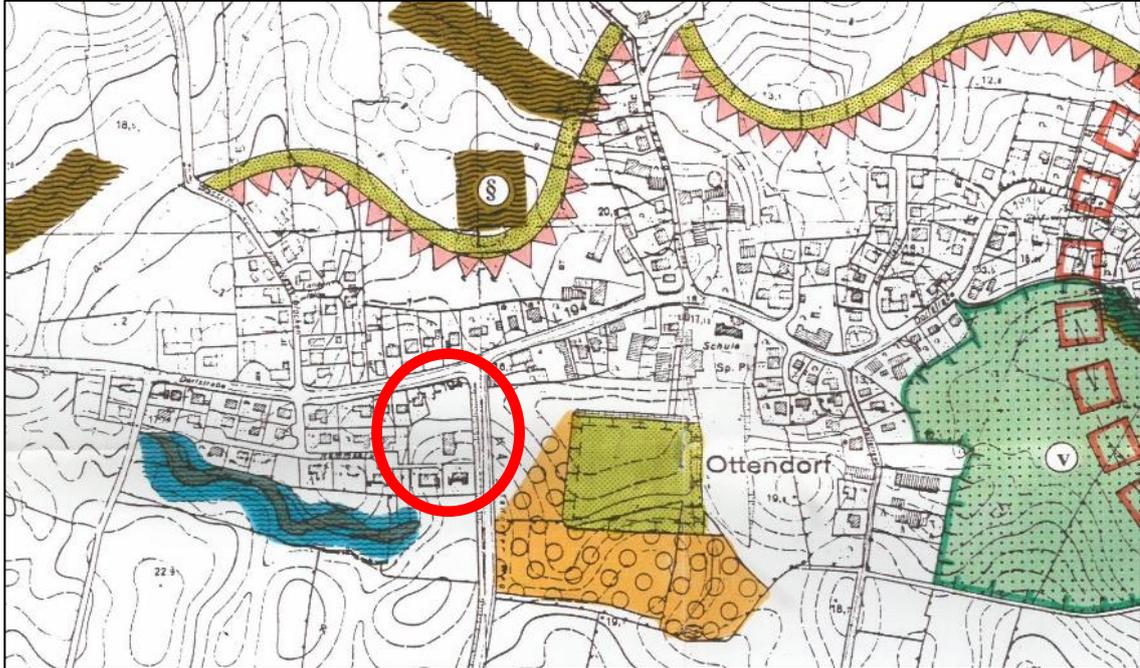
An das Plangebiet angrenzend werden im Norden und Osten die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen (L 194 und K 4) und im Süden und Westen Wohnbauflächen dargestellt.

Weitergehende für die vorliegende Planung relevante Aussagen sind im bestehenden F-Plan nicht getroffen worden.

Die vorgesehenen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 entsprechen somit den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4.3. Landschaftsplan

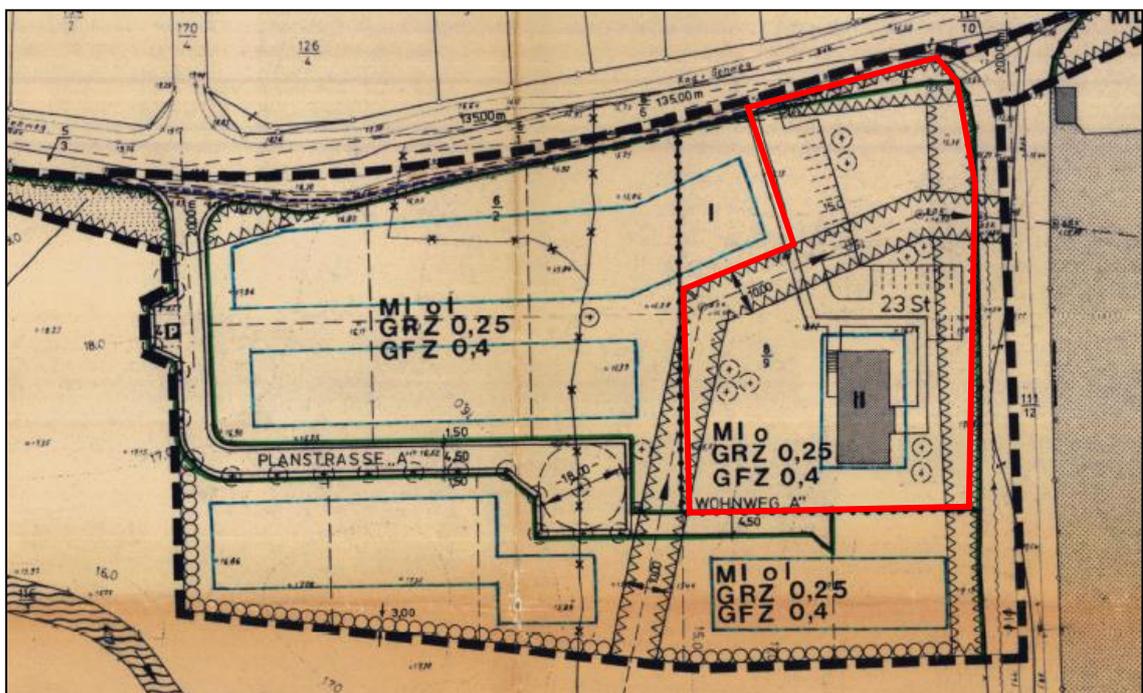
Die für das Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen befinden sich in Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Ottendorf mit Kennzeichnung des Planbereiches

4.4. Bebauungsplanung

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 Rammskrug für das Gebiet „westlich Melsdorfer Weg, Ecke Dorfstraße“ ist das Plangebiet der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan (1997) mit Darstellung des Planbereiches

4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Sonstige gemeindliche Planungen, die über die bereits erwähnten Planungen hinausgehen, liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. PLANUNG

5.1. Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Bereiches des Plangebietes, der bereits jetzt durch bauliche Nutzungen und Flächenversiegelungen vorgeprägt ist, soll eine kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern / Doppelhäusern im südwestlichen Bereich sowie ein Gebäude für eine wohnbauliche und / oder eine kleinteilige gewerbliche Nutzung im nordöstlichen Bereich entstehen.

Die Erschließung erfolgt von Norden über die von der Dorfstraße abzweigende und bereits existierende private Verkehrsfläche, an der auch die geplante Bebauung entstehen soll.

Eine Wendemöglichkeit besteht derzeit nicht, ist künftig auch nicht vorgesehen und wäre auch vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Flächen und der Anzahl der möglichen Grundstücke innerhalb dieses Bereiches nicht angemessen. Daher wird im Zufahrtbereich eine Aufstellfläche für Müllbehälter vorgesehen.

Entlang der privaten Erschließungsstraße sind Flächen für insgesamt ca. 18 bis 20 private Stellplätze vorhanden, die als solche festgesetzt werden. Die ca. 9 bis 10 Stellplätze im westlichen Bereich werden dem Teilgebiet 1 und die ca. 9 bis 10 Stellplätze im nördlichen Bereich den Teilgebieten 1 bis 3 zugeordnet. Weitere Stellplätze können auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden.

Auch das südwestlich gelegene künftige Wohnbaugrundstück soll von Norden erschlossen werden, was für die Nutzung eines ungestörten Südgartens von Vorteil ist.

Es sollen keine Ein- und Ausfahrten ausgehend von der Straße Rammskrug im südlichen Plangebietsrand hergestellt werden, da auf der einen Seite die Erschließung des Plangebietes bereits ausreichend über die Dorfstraße und die private Erschließungsstraße vorhanden und gesichert ist und auf der anderen Seite zusätzliche Verkehre durch die Straße Rammskrug vermieden werden sollen.

Der relativ schmale Straßenquerschnitt ohne eine, heutigen Anforderungen genügende Wendemöglichkeit soll nicht weitergehend belastet werden. In der Straße Rammskrug stehen zudem keine öffentlichen Parkplätze zur Verfügung, die einer möglichen Neubebauung zugeordnet werden könnten.

5.2. Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung eines bisher gewerblich genutzten Grundstückes ermöglicht werden. Weiterhin soll das bestehende Bürogebäude in seiner Funktion als Gewerbenutzung erhalten und durch die Möglichkeiten kleinerer baulicher Erweiterungen langfristig gesichert werden.

Neben Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung ist die Erschließungssituation ein wesentlicher Steuerungsinhalt.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie

- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt innerhalb des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf einem bislang lediglich gewerblich genutzten Grundstück, wird zukünftig auf den vorhandenen Freiflächen des Plangebietes eine Nachverdichtung in Form einer wohnbaulichen sowie einer gewerblichen Nutzung erfolgen.

Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude, der Erhaltung der Gehölzpflanzungen am östlichen Rand des Plangebietes sowie den ortsbildprägenden Bäumen soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die überbaubaren Flächen und die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung des Bodens führen, sind aber aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich und des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades als gering einzustufen.

Die Verkehrsbelastung an der vorhandenen Wohnbebauung wird sich durch die geplante Wohnbebauung sowie Gewerbenutzung nur unwesentlich erhöhen, da gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Maß an Quell- und Zielverkehr ausgeschlossen worden sind. Die Verkehrsbelastung ist insgesamt als gering einzustufen.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

Hierzu wird auch auf die Ausführungen in Kapitel 9, Immissionsschutz dieser Begründung verwiesen.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Die Planung ist an den Standort gebunden, da durch die Planung einerseits das bestehende Bürogebäude in seiner Funktion als Gewerbenutzung erhalten und durch die Möglichkeiten kleinerer baulicher Erweiterungen auch langfristig gesichert werden und andererseits auf den bisher unbebauten Flächen des Grundstückes eine Nachverdichtung erfolgen soll.

Im Zuge der Konzeptentwicklung zu diesem B-Plan wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten insbesondere hinsichtlich der Ausnutzung der Fläche und der Art der baulichen Nutzung sowie der Erschließung geprüft.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

6.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern/ Doppelhäusern sowie einem Gebäude für eine wohnbauliche und oder eine kleinteilige gewerbliche Nutzung entstehen, die sich sowohl im Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung einfügt als auch in der Art der Nutzung an dem bereits bestehenden Gebietscharakter in der näheren Umgebung orientiert. Das Gebiet soll sowohl dem Wohnen als auch dem Arbeiten dienen und wird dementsprechend in einem Teilbereich gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ und in zwei weiteren Teilbereichen gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Auch in dem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes soll neben der Wohnnutzung in einzelnen Räumen nicht störendes Gewerbe, Handwerk, freiberufliche Tätigkeiten sowie eine untergeordnete Nutzung von Ferienwohnungen zugelassen werden.

Dementsprechend sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Der Ausschluss der genannten Nutzungen erfolgt, da sie dem für das Gebiet

angestrebten Charakter nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

Gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung in den WA-Gebieten nur als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

Bei den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird von einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung -in diesem Fall der Dauerwohnnutzung- ausgegangen. Der Gesetzgeber nimmt an, dass eine Ferienwohnung nach ihrer städtebaulichen Wirkung einschließlich ihres Störpotentials als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes angesehen werden könne, auch wenn keine Bewirtschaftungen erbracht werden.

Anwendungsfall kann also etwa eine Einliegerwohnung sein, die als Ferienwohnung vermietet wird. Genau das soll für das vorliegende Gebiet erreicht werden bzw. zulässig sein. In diesen Fällen kann die städtebauliche Wirkung einer Ferienwohnung, einschließlich ihres Störpotentials, derjenigen eines kleinen Betriebes des Beherbergungsgewerbes entsprechen.

Auf Grund der touristisch attraktiven Lage der Gemeinde soll diese gewerbliche Nutzung in Form des Beherbergungsgewerbes ermöglicht werden, das Dauerwohnen jedoch im Vordergrund stehen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Der Ausschluss der genannten Nutzungen erfolgt, da sie dem für das Gebiet angestrebten Charakter nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten. Des Weiteren werden diese Nutzungen ausgeschlossen, da es sich hierbei um Flächenintensive Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke) handelt, die aufgrund der geringen Größe des Plangebietes zu viel Raum einnehmen würden.

Zweit- bzw. Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB, sind im Interesse des Vorrangs der angestrebten Dauerwohnnutzung sowie einer deutlich untergeordneten Nutzung einer Ferienwohnung im gesamten Plangebiet unzulässig.

Auch für die Teilbereiche des Mischgebietes wurde durch den Ausschluss von besonders störungsintensiven Nutzungen eine Feinsteuerung vorgenommen.

So sind auch hier analog zum Allgemeinen Wohngebiet die Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie ergänzend Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sie dem für das Gebiet angestrebten Charakter nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen der maximalen Grundfläche (GR) als absoluter Wert für jedes Baufeld separat gesteuert.

Für das Baufeld 1 wird eine maximale Grundfläche von 350 m² festgesetzt, was eine kleinteilige Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes ermöglichen soll.

Für das Baufeld 2 wird eine maximale Grundfläche von 175 m² bei der Errichtung eines Einzelhauses und eine maximale Grundfläche von 100 m² pro Doppelhaushälfte bei der Errichtung eines Doppelhauses festgesetzt.

Für das Baufeld 3 wird eine maximale Grundfläche von 175 m² festgesetzt, so dass in diesem Baufeld ein Gebäude für eine wohnbauliche und oder eine gewerbliche Nutzung untergebracht werden kann.

Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten, darf abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu 60% überschritten werden. Diese Erhöhung erfolgt, da es erfahrungsgemäß bei kleineren Grundstücken regelmäßig zu Überschreitungen der 50%-Regelung kommt, die bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens befreit werden müssen.

6.3. Höhe der baulichen Anlagen

Zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgen Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens, die Höhe der Gebäude sowie der Traufen.

Die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe ist bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Die jeweiligen Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens sind in der Planzeichnung, abgestimmt auf die vorhandene Topografie und die Höhe der vorhandenen Straße, individuell für die Baufelder festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand definiert. Klarstellend festgesetzt ist, dass die festgesetzte Traufhöhe auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden ist.

Der in der Umgebung vorhandenen Bebauung entsprechend wird die Gebäudehöhe der neu geplanten Gebäude (Baufeld 2 und 3) auf maximal 9,0 m begrenzt. Die Traufhöhe wird mit 4,00 m festgesetzt, so dass die Gesamthöhenentwicklung innerhalb des Plangebietes homogen bleibt. Für das bestehende Bürogebäude des Baufeldes 1 wird eine Gebäudehöhe von maximal 10,0 m sowie eine Traufhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt, was dem tatsächlichen Bestand entspricht.

6.4. Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Dem Bestand entsprechend wird für das Baufeld 1 eine offene Bauweise festgesetzt. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und zur Schaffung von Wohnraum ist für das Baufeld 2 nur die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Zur flexiblen Ausgestaltung des Baufeldes 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude soll sichergestellt werden, dass auf der einen Seite kleinere Wohneinheiten geschaffen werden können, auf der anderen Seite die Grundstücke jedoch auch nicht übermäßig ausgenutzt werden. Dabei sind in dem Teilgebiet 2 bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig. In dem Teilgebiet 3 sind maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Geräteschuppen oder Gartenhütten sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist festgesetzt, dass derartige Anlagen in allen Teilgebieten einen Mindestabstand von 5,0 m zur festgesetzten privaten Verkehrsfläche einzuhalten haben. Offene Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen werden Regelungen zum Erhalt bestehender Bäume, zum Erhalt sowie zur Ergänzung der bestehenden Bepflanzung am östlichen Plangebietsrand und zu einer Heckenneuanpflanzung am südlichen Plangebietsrand entlang der Straße Rammskrug getroffen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auszuführen.

Fortfallende Einzelbäume sind durch „Hochstämme, 3x verpflanzt, Solitär, Drahtballen 16- 18 cm Stammumfang“ zu ersetzen.

7. UMWELTBELANGE

Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Ottendorf wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann verzichtet werden, da durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Eingriffsregelung

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, in den Fällen gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, wo die zulässige

Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Unberührt bleiben die allgemeinen Grundsätze des § 1 und die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB. Eine sachgerechte Ermittlung der Umweltbelange muss erfolgen und in die Abwägung eingestellt werden. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 2 Abs. 3 BauGB sind zu ermitteln und zu bewerten. Auch wenn kein Ausgleichserfordernis besteht, so gilt doch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Auch andere berührte Umweltbelange sind zu untersuchen, z.B. Immissionen und Emissionen durch Lärm oder ob Altlasten vorhanden oder Kulturgüter betroffen sind.

Weiterhin kann ein Ausgleich aufgrund anderer rechtlicher Vorschriften zum Naturschutz erforderlich werden, z.B. des Artenschutzrechtes, wenn z.B. für die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten keine Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist u.a., dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zur Vermeidung oder Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Die Versiegelung von Flächen wird dadurch minimiert, dass die Stellplatzflächen der privaten Grundstücke und deren Zufahrten, aus wasserdurchlässigem Pflaster oder aus Pflaster mit hohem Fugenanteil herzustellen sind.
- Die Dächer von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und hochbaulichen Nebenanlagen als Gründach auszubilden sind.
- Die vorhandenen ökologisch hochwertigen Elemente des Gebietes (hier: erhaltenswerter Baumbestand sowie Gehölze am östlichen Plangebietsrand) als zu erhalten festgesetzt sind.

Zum langfristigen Schutz des Baumbestandes sind die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, der RAS- LG4, „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ und der ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ bei der Bauausführung zu beachten. Aus landschaftspflegerischer Sicht sind daher die Kronentraufbereiche zzgl. 1,5 m der zu erhalten festgesetzten Laubbäume vor jedweder Beeinträchtigung zu schützen. Die Errichtung baulicher Anlagen, Nebenanlagen, Versiegelungen jeder Art als auch Auf- und Abgrabungen zu unterlassen.

Mit der Überplanung einer 0,53 ha großen Fläche in Ottendorf am südlichen Ortsrand und deren Umsetzung findet keine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege statt. Auflagen zum Artenschutz sind bei der Umsetzung einzuhalten. Großbäume werden so weit wie möglich als Lebensraum für Tiere und für das Orts- und Landschaftsbild erhalten. Die Planung ist demzufolge aus landschaftsplanerischer Sicht zulässig.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Planung wurde durch BfL, Büro für Landschaftsentwicklung GmbH eine Faunistische Potenzialabschätzung / Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG sowie eine Prüfung einer möglichen Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten erarbeitet. Dort wird zusammenfassen folgendes ausgeführt.

Zusammenfassung / artenschutzrechtliche Konsequenz

Eine Tötung, Entnahme oder vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Arten der FFHRichtlinie (Anhang IV) kann ausgeschlossen werden – ebenso die Entnahme, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten. Die in der Region vorkommenden Fledermausarten nutzen das Plangebiet vermutlich als Jagdrevier / Nahrungshabitat. Diese Funktion wird bei einer Umsetzung nicht maßgeblich verschlechtert.

Es kann ausgeschlossen werden, dass europäische Vogelarten (Anhang I EG-VSchRL) bzw. deren Nester, Rast- und Ruheplätze getötet, zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Die Arten kommen nicht unmittelbar im Gelände oder benachbart vor und nutzen den Bereich bestenfalls mit geringer Wahrscheinlichkeit zur Nahrungssuche. Diese Funktion wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Bei einer Umsetzung der ersten Änderung des B-Planes Nr. 5 der Gemeinde Ottendorf treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein. Das Vorhaben ist damit in Bezug auf die Verbote des § 44 (1) BNatSchG zulässig.

Prüfung einer möglichen Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten

Das B-Plangebiet Nr. 5 der Gemeinde Ottendorf befindet sich nicht innerhalb eines Natura-2000-Gebietes oder dazu benachbart. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das „Gebiet der oberen Eider incl. Seen“ (Gebietsnummer 1823-301) etwa 4,5 km südlich. Dieses Gebiet ist teilweise deckungsgleich mit dem EU-Vogelschutzgebiet „NSG Ahrensee und nordöstlicher Westensee (Geb.Nr. 1725-401)“. Das Gebiet ist durch die Fluß- und Seenlandschaft mit angrenzenden Niederungen geprägt. Aufgrund der Entfernung und des vergleichsweise kleinen Bauvorhabens (zwei zusätzliche Bauplätze) ist eine Betroffenheit auszuschließen. Etwa gleich weit ist das FFH-Gebiet 1626-325 entfernt. Hierbei handelt es sich um eine Bunkeranlage in Kiel-Wik, die besondere Bedeutung für verschiedene Fledermausarten hat. Eine mögliche Betroffenheit kann hier ebenfalls ausgeschlossen werden.

Weitere FFH-Gebiete befinden sich in noch größerer Entfernung zum Plangebiet, wodurch eine Betroffenheit durch die geplante Maßnahme ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Die geplanten Veränderungen im B-Plangebiet ist durch die Ausweisung von zwei zusätzlichen Bauplätzen als gering zu bezeichnen, so dass hierdurch keine Fernwirkung auf Schutzgebiete verursacht wird. Die Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch die Aufstellung und Umsetzung der ersten Änderung des B-Planes Nr. 5 der Gemeinde Ottendorf kann darum ausgeschlossen werden.

Weitergehende Aussagen können der Faunistischen Potenzialabschätzung / der Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verbote entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. Dadurch soll im Sinne der Bewahrung und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die angrenzende Landschaft gewährleisten werden.

8.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rotem bis rotbraunem, gelben, grauem, weißem oder weiß geschlammtem Verblendmauerwerk, mit Mischttönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk oder in einer in einem roten oder hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet. Diese Gestaltungsvarianten entsprechen den in Ottendorf üblichen und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und schließen gestalterisch stark abweichende Gebäude aus.

Die Farbgebung von Mauerwerk setzt sich heute vielfach aus unterschiedlichen Farbtönen und Färbungen zusammen, so dass es mitunter schwierig sein kann, einen Farbton eindeutig zu definieren. Die diesbezügliche Festsetzung ist daher dahingehend formuliert, dass auch Mischttöne aus den in der Festsetzung genannten Farben zulässig sind.

Darüber hinaus ist die Gestaltung der Fassaden auch vollständig mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern zulässig. Damit wird der Nachfrage nach dieser Bauform entsprochen. Zur Einpassung in die Umgebungsbebauung erfolgt die Vorgabe, dass Holzhäuser nur naturbelassen oder farblos lasiert, in roter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss, gestaltet werden dürfen.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite für bis zu 40 % der Fassadenfläche der jeweiligen Gesamtfläche auch andere Materialien verwendet werden. Dies ist beispielsweise anwendbar für Giebelflächen oder Obergeschosszonen und erweitert den Gestaltungsspielraum um heute übliche und zeitgemäße Gestaltungsvarianten.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Auch diese Gestaltungsvarianten entsprechen den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Darüber hinaus sind zur Erweiterung des Gestaltungsspielraumes auch Gründächer zulässig. Letztere tragen zudem durch einen verringerten Wasserabfluss zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen generell unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

Im gesamten Plangebiet sind als Dachform der Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig.

Die Dachneigung wird auf 25° bis 50° begrenzt, da diese Bandbreite der zulässigen Dachneigung in Verbindung mit den festgesetzten Dachformen am ehesten dafür geeignet ist, eine ruhige Dachlandschaft am Siedlungsrand zu erzeugen.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung sowie bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden, um den gestalterischen und bautechnischen Anforderungen dieser Bauformen nachzukommen.

Klarstellend ist festgesetzt, dass für Dachaufbauten auch andere Dachneigungen zulässig sind.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortsgängen und untereinander getroffen. Dachgauben und Dachaufbauten sind nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 4,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes. Verhindert werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „aufgeklappt“ werden.

Für eine dezentrale Rückhaltung von Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Dächer der Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen als Gründach herzustellen.

Zur Sicherstellung einer ruhigen Dachlandschaft müssen Doppelhäuser je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen erfolgt. Der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

8.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedigungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge sowie deren Zufahrten getroffen.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten getroffen. Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um auch für diese Flächen eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind nur als maximal 1,20 m hohe Hecken oder als Friesenwälle zulässig, wobei grundstücksseitig Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesezt werden dürfen. Diese Festsetzung zu den Einfriedigungen dient der Eingrünung des öffentlichen und privaten Straßenraumes und der Durchgrünung des Plangebietes. Auf Einfriedigungen anderer Art wurde, um dieses Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedigungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz oder einer Hecke zu umgeben.

Zugunsten einer positiven Gestaltung der Gartenbereiche sowie zur Reduzierung des versiegelungsgrades ist festgesetzt, dass die Gestaltung der ungebauten, nicht durch zulässige hochbauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Kiesflächen (Schottergärten) sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenzonen unzulässig ist.

8.3. Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

Wegen des generell erhöhten Fahrzeugbestandes privater Haushalte, der auch für das Plangebiet zu erwartend ist, wird festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen sind. Dies wirkt dem Parkdruck innerhalb des öffentlichen und privaten Verkehrsraumes entgegen und stellt sicher, dass auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang Parkraum geschaffen wird.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen bzw. von ihm ausgehender Immissionen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Bei der am Plangebiet nördlich vorbeiführenden Dorfstraße (L 194) handelt es sich zwar um eine überörtliche Verkehrsverbindung, auf Grund der Verkehrsmengen und der im Bereich des Plangebietes gefahrenen Geschwindigkeiten (Tempo 50) sind von dort jedoch keine übermäßigen Lärmbelastungen zu erwarten. Daher sind nach derzeitigem Planungsstand keine schützenden Maßnahmen erforderlich. Die Hauptwohnnutzungen sowie die Außenwohnbereiche werden sich zudem auf Grund deren Ausrichtung nach Süden oder Westen auf der lärmabgewandten Seite befinden.

Östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 4 (Melsdorfer Weg). Die Ortstafel befindet sich in etwa mittig des Baufeldes des Teilgebietes 1. Nördlich der Ortstafel gilt, dass Tempo 50 eingehalten werden muss und sinngemäß die Aussagen, die auch zu den Lärmimmissionen von der L 194 getroffen wurden.

Da sich der südöstlichste Bereich des Plangebietes bereits außerhalb der Ortstafel befindet, wo eine Geschwindigkeit von 100 km/h zulässig ist, ist hier und auf Grund der Beschleunigung der Fahrzeuge auch in angrenzenden Bereichen mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen. Auf Grund der geringen Verkehrsmengen auf der Strecke ist nicht davon auszugehen, dass es an der angrenzenden Bebauung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt. Allerdings wäre es wünschenswert, die Ortstafel weiter nach Süden an die Grenze der vorhandenen Bebauung zu verschieben, um bestehende Beeinträchtigungen weiter zu verringern.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung und anderer benachbarter Nutzungen wird sich durch das geplante Vorhaben nur unwesentlich erhöhen und ist insgesamt als gering einzustufen, da lediglich zwei neue Gebäude geplant sind.

Bestehende sowie künftige gewerbliche oder gemischte Nutzungen haben -wie auch bereits in der Vergangenheit- Rücksicht auf benachbarte Wohnnutzungen zu nehmen und dies im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Insofern sind Konflikte hinsichtlich der gegenseitigen Verträglichkeit nicht zu befürchten.

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen benachbarter Nutzungen, die für die vorgesehene Nutzung problematisch sein könnte, sind insgesamt nicht erkennbar.

10. ERSCHLIESSUNG

10.1. Verkehrerschließung

Das Gewerbegrundstück wird über die Dorfstraße erschlossen. Die bestehende Zufahrt befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die vorhandene private Verkehrsfläche stellt eine ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes dar.

Im Einmündungsbereich ist das erforderliche Sichtdreiecke festgesetzt. Innerhalb der Flächen des Sichtdreiecks sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig sowie Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

Eine Wendemöglichkeit besteht derzeit nicht, ist künftig auch nicht vorgesehen und wäre auch vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Flächen und der Anzahl der möglichen Grundstücke innerhalb dieses Bereiches nicht angemessen. Daher wird im Zufahrtsbereich eine Aufstellfläche für Müllbehälter vorgesehen.

Entlang der privaten Erschließungsstraße sind Flächen für insgesamt ca. 18 bis 20 private Stellplätze vorhanden, die als solche festgesetzt werden. Die ca. 9 bis 10 Stellplätze im westlichen Bereich werden dem Teilgebiet 1 und die ca. 9 bis 10 Stellplätze im nördlichen Bereich den Teilgebieten 1 bis 3 zugeordnet. Weitere Stellplätze können auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden.

Auch das südwestlich gelegene künftige Wohnbaugrundstück soll von Norden erschlossen werden, was für die Nutzung eines ungestörten Südgartens von Vorteil ist.

Es sollen keine Ein- und Ausfahrten ausgehend von der Straße Rammskrug im südlichen Plangebietsrand hergestellt werden, da auf der einen Seite die Erschließung des Plangebietes bereits ausreichend über die Dorfstraße und die private Erschließungsstraße vorhanden und gesichert ist und auf der anderen Seite zusätzliche Verkehre durch die Straße Rammskrug vermieden werden sollen.

Der relativ schmale Straßenquerschnitt ohne eine, heutigen Anforderungen genügende Wendemöglichkeit soll nicht weitergehend belastet werden. In der Straße Rammskrug stehen zudem keine öffentlichen Parkplätze zur Verfügung, die einer möglichen Neubebauung zugeordnet werden könnten.

10.2. Technische Infrastruktur

Die vorhandene Bebauung entlang der Dorfstraße ist über die in der Straße verlegten Leitungen an die dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen angeschlossen. Bei einer Neubebauung der zur Verfügung stehenden Flächen kann an die dort verlegten Leitungen angeschlossen werden.

Die **Schmutz- und Regenwasserentsorgung** erfolgt im Trennsystem. Die Leitungen sind in ausreichender Dimension vorhanden, um die durch die Nachverdichtung entstehende geringe Mehrbelastung aufzunehmen.

Die durch das Plangebiet verlaufenden Leitungen (Regenwasser- und Schmutzwasser) wurden als Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Eine Überbauung der Leitungen und erforderlicher Sicherheitsabstände durch hochbauliche Anlagen, die es unmöglich machen, bei ggf. erforderlichen Arbeiten an die Leitungen heranzukommen, ist unzulässig. Flächenversiegelungen in Form von Stellplätzen und Zufahrten hingegen sind möglich. Eine Überbauung durch überdachte Stellplätze mit nur punktuellen Fundamenten kann möglich sein, bedarf aber der Klärung im Einzelfall.

Die Gewässeraufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde teilt hierzu folgendes mit:

„In dem geplanten Bereich befindet sich gemäß Anlagenverzeichnis ein verrohrtes Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes Kronshagen-Ottendorfer Au. Der WBV hat eine gesetzlich festgelegte Unterhaltungspflicht, insofern ist zu der Verrohrung der satzungsrechtliche Mindestabstand von 5,0 Metern einzuhalten. Abweichungen von der Satzung sind mit dem WBV abzustimmen. Eine Überbauung des Gewässers kann nicht genehmigt werden.“

Der WBV Kronshagen-Ottendorfer-Au wurde an der Planung beteiligt und hat mitgeteilt, dass es sich bei der Verrohrung um Dimensionen bis DN 800 handelt und die vorgesehene Freihaltetrasse (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) ein Mindestmaß darstellt. Es wird nicht darauf hingewiesen, dass größere Abstände der geplanten baulichen Nutzung zur Leitungstrasse erforderlich werden. Insofern wird die vorgesehene Planung als umsetzbar angesehen und an ihr festgehalten.

Eine Überbauung des Gewässers ist nicht vorgesehen. Durch die erfolgte örtliche Einmessung sind die Lage von Schächten und damit auch des Leitungsverlaufes bekannt, so dass die erfolgten Darstellungen des Leitungsrechtes als genau anzusehen sind.

Das Ing.- Büro Levsen wurde beauftragt zur 1. Änderung des B-Planes Nr.5 in der Gemeinde Ottendorf eine Kanalbauplanung einschließlich eines A-RW 1 Nachweises zu erstellen. Im Ergebnis der Planung und der Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wurde folgendes festgestellt: Die Anforderungen für den Nachweis von A- RW 1 Bilanzen haben sich mittlerweile verändert. Für Grundstücke mit befestigten Flächen von < 1.000m² ist kein A- RW 1 Nachweis mehr erforderlich.

Das Amt Achterwehr -Abwasserentsorgung- weist auf folgendes hin:

„Das Flurstück 255 ist hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung nach Süden auf den Rammskrug hin zu entwässern. Der fehlende Hausanschluss wird auf Antrag durch die Gemeinde bis auf das Grundstück vorgestreckt werden, die tatsächlich entstehenden Kosten sind von den Grundeigentümern zu erstatten. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Ottendorf ist zu beachten. Der Anschluss des an der Dorfstraße gelegenen geplanten Gebäudes

ist im konkreten Fall zu prüfen. Hier kommen mehrere Möglichkeiten für den Anschluss der neu geschaffenen überbaubaren Fläche in Betracht.

Die Gemeinde Ottendorf betreibt keine offizielle Niederschlagswasserbeseitigungsanlage. In beiden Fällen der neu geschaffenen überbaubaren Flächen ist jedoch ein Anschluss an die gemeindliche Straßenentwässerungsanlage auf vertraglicher Basis möglich. Hier ist im Falle der Vorlage der konkreten Entwässerungsantragsunterlagen zu entscheiden.“

Die Versorgung mit **Strom, Trinkwasser und Gas** erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Der Anschluss **Telekommunikation** kann an das Netz der Deutschen Telekom erfolgen.

Die **Löschwasserversorgung** wird über Hydranten des Trinkwassernetzes sichergestellt. Sichert werden muss laut Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) über die Dauer von mindestens zwei Stunden. Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Ottendorf sichergestellt. Es ist vorgesehen, Wasserentnahmestellen in Form von Oberflurhydranten im erforderlichen Umfang einzurichten.

Zur Löschwasserversorgung sowie zu weiteren Aspekten weisen die Stadtwerke Kiel auf folgendes hin:

„Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Stadtwerke Kiel AG das Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Ottendorf betreibt. Dieses ist auf eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserversorgung dimensioniert. Eine flächendeckende Versorgung von Löschwasser ist nicht vorgesehen; eine Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungsnetz wird lediglich gestattet. Eine Verpflichtung zur Löschwasserbereitstellung seitens der Stadtwerke Kiel AG gibt es nicht.

Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfo@stadtwerke-kiel.de) mindestens 6 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.“

Die **Abfallbeseitigung** wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von privaten Unternehmen an dem in der Planzeichnung festgesetzten Müllsammelplatz abgeholt. Die nicht mit einem „Hol- und Bring-Service“ vereinbarten Müllbehälter sind an der Straße bereitzustellen.

11. **KOSTEN**

Der Gemeinde Ottendorf entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten.

Zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

12. **HINWEISE**

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altlagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

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

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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 unveränderten 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.

Ottendorf, den

.....
- Die Bürgermeisterin -