

Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hofland Lucks – Am Dorfteich / Ottendorf Nord"

Begründung mit Umweltbericht

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Ottendorf:

**PLANUNGSGRUPPE** 

PLEWA

Stuhrsallee 31

24937 Flensburg

Tel.: 0461/25481 info@planungsgruppe-plewa.de Fax: 0461/ 26348

VA AUSFERTIGUNG

Mai 2008

Bearbeitungsstand:

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ottendorf erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bekanntmachung der Neufassung, BGBl. I, S. 2414) und nach der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 10. Januar 2000 (GVOBI. Schleswig-Holstein 2000, S. 47, ber. S. 213).

## 2. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hofland Lucks" (Baugebiet "Am Dorfteich") wird um die östlich angrenzenden bebauten Flächen nördlich der Dorfstraße bis zur Ottendorfer Au sowie um eine nördlich an das Baugebiet "Am Dorfteich" angrenzende Fläche erweitert. Erstmals wird damit auch das an der bestehenden Wendeanlage liegende Grundstück "Am Dorfteich 10" überplant. Die nördlich an das Baugebiet "Am Dorfteich" angrenzende Fläche wird zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Siedlungserweiterung nach Norden werden die Wendeanlage und die Parkplätze des geltenden Bebauungsplanes überplant. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha. Davon entfallen ca. 0,65 ha Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen dieser Planung nur zum Teil in Anspruch genommen.

## 3. Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um im Rahmen der kommunalen Flächenvorsorge kurzfristig Wohnbauland bereitstellen und so auch der aktuell bestehenden Nachfrage nachkommen zu können. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen. Gleichzeitig wird mit der Bereitstellung des neuen Baugebietes ein bestehendes Gebiet entlang der Dorfstraße überplant, um das Gebiet langfristig hinsichtlich Dichte und Ortsgestaltung in seinen Grundzügen zu erhalten.

#### 4. Entwicklung der Planung

#### Landesplanung

Die Gemeinde Ottendorf gehört zum Ordnungsraum Kiel. Die Gemeinde ist nicht als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Daher gilt für die Gemeinde der allgemeine Siedlungsrahmen. Nach dem Flächennutzungsplan hatte die Gemeinde Ottendorf nach den Baufertigstellungen in den Jahren 1995 bis 2004 für den Planungszeitraum bis 2010 noch einen Spielraum von 35 Wohneinheiten zur Verfügung. Bei Fortschreibung des Siedlungsrahmens bis zum Jahre 2020 war im Jahre 2004 ein Kontingent von insgesamt 77 Wohneinheiten vorhanden. Die neu ausgewiesenen Bauflächen reichen für die Entwicklung bis über das Jahr 2010 hinaus, so dass sich diese Planung mit ca. 23 Wohneinheiten in den landesplanerisch zulässigen Siedlungsrahmen einfügt.

## Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottendorf ist das neue Baugebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Langfristig sieht der Flächennutzungsplan die Entwicklung des Wohngebietes bis zum Kanalweg vor. Im Norden und Osten wird die Wohnbaufläche durch eine Ortsrandeingrünung gegenüber dem offenen Landschaftsraum begrenzt. Im Osten grenzt eine Ausgleichsfläche an. Die vorhandene Bebauung nördlich der Dorfstraße ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich des Grundstückes Dorfstraße 24 b wird ein zusätzliches Grundstück festgesetzt. Mit dieser Festsetzung reicht das Wohngebiet geringfügig über die Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes hinaus. Gemessen an der Gesamtfläche der Ausgleichsfläche macht das zusätzliche Baugrundstück jedoch nur einen geringen Teil aus. Das grundlegende planerische Ziel einer großflächigen Ausgleichsfläche am Ortsrand bleibt damit erhalten.

Damit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Landschaftsplan empfiehlt Baugebiete nur bis zu einer Größe von ca. 1 ha auszuweisen. Der Flächennutzungsplan folgt dieser Empfehlung nicht, sondern führt dazu aus: "Neubaugebiete sollen je nach Lage und ihrer naturräumlichen Umgebung bemessen sein, einen Bezug zur vorhandenen Siedlungsstruktur und dem Ortsbild bilden, sowie Größen für 15 bis 20 Wohneinheiten innerhalb der Bebauungsabschnitte möglichst nicht übersteigen." Mit dem neuen Baugebiet wird die Erschließung von 22 Baugrundstücken vorgesehen, was der durch Flächennutzungsplan vorgesehenen Größenordnung entspricht.

## Bebauungsplan Nr. 4 "Hofland Lucks"

Der Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Jahr 1975 umfasst die Straße Am Dorfteich mit den westlich und östlich angrenzenden Grundstücken. Im Norden endet die Straße in einer Wendeanlage mit 4 Parkplätzen. Die seinerzeit für die Bebauung vorgesehene Fläche ist als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

#### Landschaftsplan

Der festgestellte Landschaftsplan weist die Flächen am nördlichen Ortsrand (zwischen Kanalweg und Au) als bevorzugte Siedlungserweiterung aus.

Begründung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ottendorf, S. 53

## 5. Städtebauliche Konzeption

Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich zwei sehr unterschiedliche Planabschnitte: das Neubaugebiet "Am Dorfteich" und das Bestandsgebiet Dorfstraße. Entsprechend erfolgt die Beschreibung der Festsetzungen der jeweiligen Gebiete getrennt.

# Neubaugebiet "Am Dorfteich" – Teilgebiete WA 1,2,3

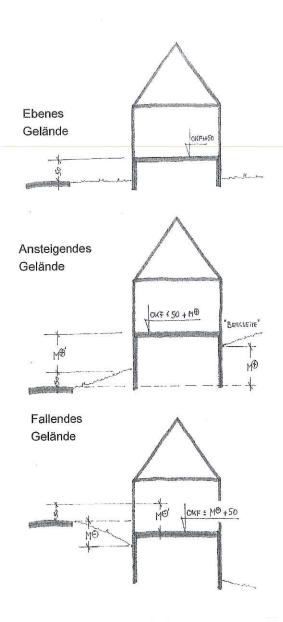
Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hofland Lucks" soll eine Fortsetzung des Baugebietes "Am Dorfteich" erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. 4 endet mit einer Wendeanlage, die eine Fortführung der verkehrlichen Erschließung des neuen Gebietes ermöglicht.

Der Bebauungsplan soll Grundlage sein für eine nach Lage und Beschaffenheit des neuen Baugebietes in Dichte und Maßstab angemessene Einfamilienhaus-Bebauung in offener Bauweise. Die konzeptionelle Entwicklung der Planung ist stark von den äußeren Rahmenbedingungen wie topographischen Gegebenheiten, Erschließung sowie Orts- und Landschaftsbild geprägt.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet – WA – gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schankund Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) werden ausgeschlossen und die im Ausnahmefall möglichen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen, da sie den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Bereich zuwiderlaufen.

Zulässig sind Einzelhäuser mit je maximal 2 Wohneinheiten auf mindestens 600 m² großen Grundstücken, um den vorgesehenen Charakter eines der Ortsrandlage angemessenen, locker bebauten Einfamilienhausgebietes zu gewährleisten, gleichzeitig aber die Einrichtung z.B. einer Einliegerwohnung zu ermöglichen. Die zweite Wohneinheit soll sich der Hauptwohnung eindeutig unterordnen.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit / Grundflächenzahl) ist so festgesetzt, dass jeweils ein ausreichender Rahmen für die vorgesehene bauliche Entwicklung gegeben ist, eine unangemessen hohe Ausnutzung der Grundstücke aber verhindert wird.



Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ermöglicht die sinnvolle Ausnutzung eines eingeschossigen Gebäudes; in Verbindung mit der Festsetzung zur Höhenlage (vgl. Abbildung) wird sichergestellt, dass keine unerwünschte Höhenentwicklung im Gebiet stattfindet, die zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und u.U. auch benachbarter Baugrundstücke führen könnte.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf die festgesetzten Baufenster so festgelegt, dass einerseits ein angemessener Spielraum zur der Gebäude auf Platzierung Grundstücken gegeben ist, andererseits aber eine gewisse Ordnung der Baukörper gewährleistet wird. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Beschränkung der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gewährleistet, dass zusammenhängende Gartenflächen bestehen bleiben.

### Abb. Höhenlage der Gebäude

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Örtliche Bauvorschriften) sollen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit sicherstellen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherrinen und Bauherren unangemessen einzuengen. Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er sich in anderen Satzungen – insbesondere im Bebauungsplan Nr. 4 - findet, weitergeführt. Um den Aspekt des "ebenerdigen Wohnens" und damit barrierefreien Wohnens zu berücksichtigen, werden Dachneigungen ab 28 ° zugelassen.

Glänzende und reflektierende Materialien werden ausgeschlossen, um die Fernwirkung der Gebäude möglichst gering zu halten. Aspekte des ökologischen Bauens werden durch die Zulässigkeit von Gründächern und Solaranlagen berücksichtigt.

Übermäßige Veränderungen der natürlichen Geländeform – im Extremfall bis hin zu terrassenartig angelegten Grundstücken mit entsprechend massiven Hangstützwänden – sollen durch die eingeschränkte Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen verhindert werden.

Grünelemente wie anzupflanzende Bäume und Sträucher und insbesondere die vorhandenen Knicks und die neu aufzusetzende Strauchpflanzung am Ostrand des Gebietes dienen der Gliederung und Eingrünung des Plangebietes und dessen Einbettung in die Landschaft. Gleichermaßen dienen sie als gestalterische Klammer für die im Rahmen der zulässigen Bandbreite mögliche und zu erwartende individuelle Vielfalt an baulichen Gestaltungsformen. Die Anpflanzungen verstehen sich, abgesehen von dieser ortsgestalterischen Funktion, auch als Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Bebauung bedingten "Landschaftsverbrauch" und die Umgestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Zusätzlich wird das Gebiet durch die Ausgleichsfläche im Norden und Osten gegenüber dem Landschaftsraum eingegrünt.

Mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" soll für die zukünftigen Bewohner ein Platz der Begegnung und des Aufenthaltes geschaffen werden. Für die zukünftige Erweiterung des Baugebietes in Richtung Westen behält sich die Gemeinde eine erneute Überplanung von Parkanlage und angrenzender Wendeanlage vor.

# Bestandsgebiet Dorfstraße Teilgebiete WA 4,5,6

Die Gemeinde ist bestrebt, einerseits den berechtigten privaten Ansprüchen hinsichtlich der Sicherung bestehender und auch der Entwicklung neuer Nutzungsmöglichkeiten nachzukommen und andererseits den öffentlichen Belangen, die sich insbesondere hinsichtlich der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes ergeben, gerecht zu werden. Das Planungskonzept sieht vor, im baulichen Bestand grundstücks- und baugebietsbezogen maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, also sowohl Erweiterungen vorhandener Bebauung wie auch "Baulückenschließungen" zu ermöglichen, soweit die Erschließung gewährleistet ist. Aufgenommen sind die bereits bebauten Grundstücke mit ihren zugehörigen Hausgärten. Im Nordwesten des Teilgebietes WA 4 wird zur Abrundung der rückwärtigen Siedlungsgrenze ein zusätzliches Baugrundstück von ca. 760 m² ausgewiesen.

Im Gebiet finden sich überwiegend wohngenutzte Grundstücke. Entsprechend der Bestandssituation wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet –WA- festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 -5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, da diese Nutzungen bislang nicht im Gebiet vorhanden sind und die gegenwärtige Nutzungsstruktur erhalten bleiben soll. Nicht störendes Gewerbe soll ausnahmsweise zulässig sein, da die vorhandenen gewerblichen Tätigkeiten im Gebiet möglicherweise dem nicht störenden Gewerbe zuzuordnen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ), die überbaubare Grundstücksfläche und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist so festgesetzt, dass eine der Ortslage angemessene bauliche Dichte und Ausformung sichergestellt ist. Der Bestand fügt sich dabei ganz über-

wiegend in den festgesetzten Rahmen ein, zumal eine überschlägige Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der Bestandserhebung Grundlage der Festsetzungen ist. Entsprechend des Bestandes sind in den Gebieten WA4 und WA6 Einzelhäuser und im WA5 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Bebauung zieht sich in den Teilen des älteren Bestandes entlang der Dorfstraße als Straßenrandbebauung, die neuere Bebauung ist weiter von der Straße abgerückt. Die Baufenster sind entsprechend der Bestandssituation zugeschnitten und lassen Entwicklungsmöglichkeiten zu. Gemessen an den Grundstücksgrößen wird durch die festgesetzten Baufenster eine vergleichbare Ausnutzbarkeit aller Grundstücke zugelassen. Ziel der Gemeinde ist es, entlang der Dorfstraße eine einreihige Bebauung zuzulassen. Ausnahmen ergeben sich aufgrund der Bestandssituation und vorliegender bauordnungsrechtlicher Genehmigungen. Dementsprechend wird das Baufenster im Bereich der Flurstücke 43/10 und 43/18 so gefasst, dass eine Bebauung im rückwärtigen Bereich ermöglicht wird.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Örtliche Bauvorschriften) sollen ein situationsgerechtes und den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit sicherstellen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Nutzer unangemessen einzuengen. Regelungsbedarf besteht dabei in erster Linie – wegen der starken Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild – hinsichtlich der Ausgestaltung der "Dachlandschaft". Dementsprechend sind Festsetzungen zur Kubatur (Form und Neigung) und Farbgebung des Daches getroffen. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung orientieren sich an den im Gebiet vorkommenden Materialien. Es sei darauf hingewiesen, dass mit der Zulässigkeit von Putz auch Materialien erfasst sind, die die gleiche optische Wirkung wie Putz entfalten.

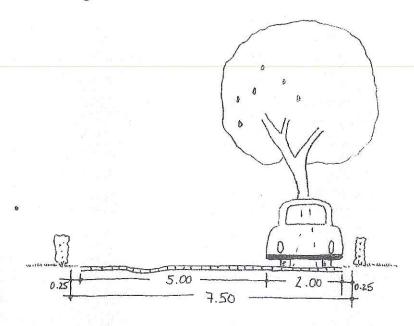
## 6. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Neubaugebietes "Am Dorfteich" erfolgt über die Straße Am Dorfteich. Über die vorhandene Wendeanlage ist auch das bestehende Gebäude Am Dorfteich 10 angebunden. Die Erschließung des Gebiets wird über die Planstraße A hergestellt. Für die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe sind Stiche erforderlich. Die Planstraße A und die Anliegerwege A und B sind als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit soll der gegenüber der Erschließungsfunktion dominierenden Aufenthaltsfunktion des (Wohn- ) Straßenraumes Rechnung getragen werden.

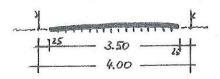
Für den verkehrsberuhigten Bereich ist eine einheitliche Oberflächengestaltung vorgesehen, um das Mischprinzip (gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer bzw. Nutzer) zu verdeutlichen; Parken ist nur auf entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. In der Planstraße A sind insgesamt 13 Parkstände vorgesehen. Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Für die Planstraßen sind im Einzelnen folgende Profile vorgesehen (Abbildung ohne Maßstab):

## Haupterschließung Planstraße A



## Anliegerweg A,B



Für Fußgänger soll zudem eine Anbindung nördlich der Ausgleichsfläche Flurstück 43/17 bis zum landwirtschaftlichen Weg Dorfstraße 20/22 angelegt werden.

Die Erschließung des bestehenden Baugebietes erfolgt über die Dorfstraße (Landesstraße 194). Die Erschließung des neu ausgewiesenen Baugrundstückes wird durch die Festsetzungen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die Flurstücke 46/7 und 43/13 sicher gestellt.

Im Bereich der Dorfstraße ist bei der Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe darauf zu achten, dass die Feuerwehrzufahrten ausreichend breit angelegt werden: bei geradlinig geführten Zufahrten eine Mindestbreite von 3 m. Bei nicht geradlinig geführten Zufahrten ist die Mindestbreite entsprechend dem Außenradius anzupassen.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg mbH.

Die Erschließung des Neubaugebietes (WA 1,2,3) ist so ausgelegt, dass der Großteil der Baugrundstücke von Müllfahrzeugen direkt, d.h. ohne Wendemanöver und Rückwärtsfahren, angefahren werden kann. Für die in der Tiefe liegenden Grundstücke (Anliegerweg A, B) würde eine Anfahrbarkeit zu unvertretbar hohem Erschließungsaufwand (Wendeplatz) führen. Von den hinterliegenden Grundstücken sind die Müllbehälter am Abfuhrtag zur Haupterschließungsstraße zu verbringen, entweder durch die BewohnerInnen selbst oder - gegen gesondertes Entgelt – durch den Entsorger ("Hol- und Bringservice").

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt über das Netz der Stadtwerke Kiel. Die Schmutzwasserentsorgung soll durch Anschluss an die gemeindliche Ortsentwässerung erfolgen.

Aufgrund der allgemeinen Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet und der starken Geländebewegung wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung in dem geplanten Neubaugebiet "Am Dorfteich" nicht vollständig möglich ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, wurden 3 Varianten der Oberflächenwasserentwässerung geprüft und die hydraulisch günstigste Variante ausgewählt.

Das Oberflächenwasser soll, soweit es nicht am Ort des Niederschlags versickert oder aufgefangen werden kann, dem Vorfluter Ottendorfer Au zugeführt werden. Dazu wird das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Grundstücke im Norden der Erweiterungsfläche (voraussichtlich Grundstücke 10-12 und 16) in die Ottendorfer Au Nord (Flur 4 Flurstück 26/6) eingeleitet. Das Niederschlagswasser der übrigen Grundstücke der Erweiterungsfläche wird über den östlich angrenzenden Graben nördlich der Ausgleichsfläche O2 (Flurstück 43/17) in die Kronshagen-Ottendorfer Au geleitet. Entsprechend der Empfehlung durch die untere Wasserbehörde wird am Entwässerungsgraben eine Retentionsfläche von ca. 100 m² eingerichtet.

Abstimmungsgespräche haben mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband Kronshagen-Ottendorfer Au stattgefunden. Die notwendigen Leitungsrechte außerhalb des Geltungsbereiches werden durch Dienstbarkeiten gesichert.

Die untere Wasserbehörde weist daraufhin, dass die Ableitung von Niederschlagswasser von reinen Wohngrundstücken in das Grundwasser bis zu einer Flächengröße von 1.000 m² über die belebte Bodenzone, z.B. Flächen- und Muldenversickerung, erlaubnisfrei ist, wenn die Einleitung zwei Monate vor Baubeginn unter Angabe der Größe und Nutzung der angeschlossenen Fläche, der Einleitungsstelle und der Einleitmenge der unteren Wasserbehörde angezeigt wird.

Die untere Wasserbehörde weist ebenso daraufhin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. –einleitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Die Errichtung von vertikalen Erdwärmesondenanlagen (Tiefenbohrungen) ist grundsätzlich nicht zulässig.

#### 8. Umweltbericht

### 8.1 Einleitung

## Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 dient der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken und der Sicherung der vorhandenen Bebauung entlang der Dorfstraße hinsichtlich Dichte und Gestaltung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von 4,5 ha aus. Mit dem östlichen Teil des Geltungsbereiches (ca. 1,8 ha) wird die bestehende Wohnbebauung entlang der Dorfstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Verlängerung der Straße Am Dorfteich sieht der Bebauungsplan die Entwicklung eines neuen Wohngebietes (WA) vor. Die ca. 2,2 ha große Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Einzelheiten zum städtebaulichen Konzept, zu den getroffenen Festsetzungen und der Erschließung sind insbesondere den Kapiteln 5, 6 und 7 dieser Begründung zu entnehmen.

Mit der Überplanung des Bestandes wird für die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Bestandes ein fester Rahmen geschaffen. Dieser übersteigt jedoch nicht die Möglichkeiten, die sich aufgrund des § 34 BauGB für die weitere Entwicklung ohnehin ergeben hätten. Es ist daher nicht erkennbar, dass mit der Bestandsüberplanung Belange des Umweltschutzes berührt werden. Umwelteinwirkungen gehen insbesondere von der Planung des Neubaugebiets "Am Dorfteich" (WA Teilgebiete 1 – 3) aus, so dass die Aussagen des Umweltberichtes überwiegend auf diesen Bereich beschränkt sind.

Zum Bebauungsplan wird eine landschaftsplanerische Expertise erarbeitet, die die sachgerechte Aufbereitung und Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Fragen sicherstellt und diesbezüglich detaillierte Aussagen trifft.

Wesentliche umweltrelevante Festsetzungen innerhalb des B-Planes sind:

- Festsetzungen zur Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung (Gebäudehöhen, Höhenlage, örtliche Bauvorschriften)
- Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes (Knickerhalt und Neuanlage einschließlich Schutzstreifen, Strauchpflanzung, weitere Pflanzgebote)
- Festsetzungen zum Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl, Erschließungsflächen)
- Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt der natürlichen Geländeform (Beschränkung Abgrabungen und Aufschüttungen)

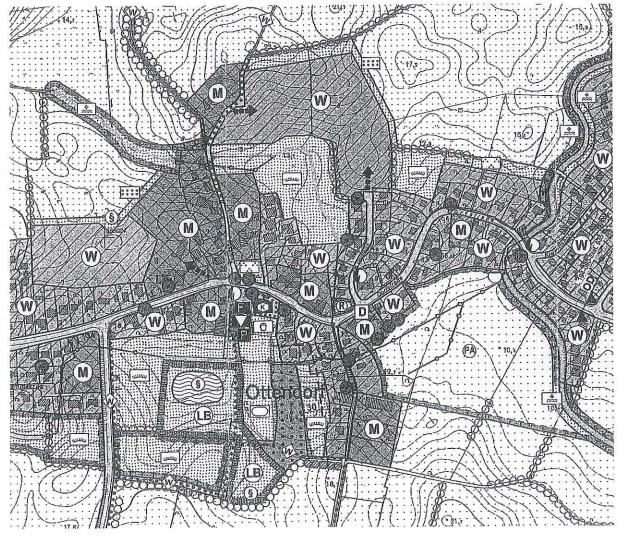
Die Flächen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den an das Baugebiet angrenzenden Ausgleichsflächen im Norden und Osten von der Gemeinde Ottendorf bereitgestellt.

# Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Auch sind naturschutzfachliche Raumplanungen wie die Biotopverbundplanung oder Ausweisungen des Programms Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) nicht durch das Plangebiet berührt. Planungen für die Ausweisung eines Naturschutzgebietes liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Wasserschongebietes Kiel-West, das sich westlich der Landeshauptstadt Kiel über das gesamte Gebiet der Gemeinde Ottendorf erstreckt.

Der Landschaftsplan weist den nördlichen Ortsrand der Ortslage Ottendorf als Potentialfläche für die weitere Siedlungsentwicklung aus. Dementsprechend folgte im Flächennutzungsplan die Ausweisung der Wohnbaufläche Am Dorfteich/Kanalweg. Mit der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird der östliche Teil der Wohnbauflächendarstellung überplant. Bereits durch den Flächennutzungsplan wurden die zugehörigen Ausgleichsflächen und Flächen für die Ortsrandeingrünung festgelegt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottendorf

Die im Westen und Süden des Plangebiets vorhandenen Knicks stehen nach § 25 Abs.3 Landesnaturschutzgesetz unter Schutz.

# 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Bestandsaufnahme

Der Bestand wurde – soweit für die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren und für die landschaftsplanerische Expertise von Belang – im Rahmen von Begehungen im Sommer 2007 erfasst.

Die Wohnbebauung der Ortslage Ottendorf besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. Die nächstgelegene Wohnbebauung grenzt im Süden und Osten unmittelbar an das Plangebiet (B-Plan Nr. 4 - Am Dorfteich). Das geplante Wohngebiet wird über die Straße Am Dorfteich erschlossen, die über die Dorfstraße (L 194) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die Fläche, die für das neue allgemeine Wohngebiet (WA) erschlossen werden soll, wurde bisher landwirtschaftlich genutzt (zum Teil als Grünland und zum Teil als Ackerland). Die östlich angrenzende Ausgleichsfläche wird als Grünland genutzt. Im Süden schließen die Gartenbereiche der vorhandenen Wohnbebauung an.

Der Untergrund im Plangebiet besteht aus lehmigen Böden (lehmiger Sand bis sandiger Lehm). Die Geländeform des Gebiets ist wellig bis kuppig. Die Höhen des in nördlicher Richtung ansteigenden Geländes liegen an der tiefsten Stelle am südlichen Gebietsrand bei ca. 15 m ü.NN und im Bereich der Kuppe bei 20 m üNN.

Nach Aussagen des Landschaftsplanes ist im Plangebiet kein oberflächennahes Grundwasser vorhanden. Im Bereich der geplanten östlich an das Neubaugebiet angrenzenden Ausgleichsfläche besteht ein Graben. Das im geplanten Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser soll der vorhandenen Vorflut – Ottendorfer Au zugeführt werden. Das im nördlichen Teil des Gebietes anfallende Regenwasser wird der südwestlich gelegenen Ottendorfer Au Nord zugeleitet. Der größte Teil des Plangebietes wird jedoch über den östlich gelegenen Graben der Kronshagen-Ottendorfer Au im östlichen Bereich des Gemeindegebietes zugeführt.

Im Westen, Süden und Osten wird das neue Wohngebiet durch Knicks begrenzt. Diese sind gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG geschützt.

Im Bereich des Plangebietes wurden keine streng geschützten Tierarten festgestellt. Im Plangebiet sind ausschließlich Pflanzen- und Tierarten anzutreffen, die im besiedelten Bereich und in der Feldflur häufig vorkommen.

Das Archäologische Landesamt hat mitgeteilt, dass im Plangebiet z.Zt keine archäologischen Denkmale bekannt und Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erkennen sind.

## Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Rahmen der Umweltprüfung innerhalb des Bauleitplanverfahrens geht es entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB um die <u>voraussichtlichen erheblichen</u> Umweltauswirkungen.

Mit Umwelteinwirkungen ist insbesondere für den Bereich des Neubaugebietes zu rechnen. Für diesen Bereich wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag (vgl. Anlage) erarbeitet.

## Schutzgut Mensch

Das neue Baugebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Einfamilienhausbebauung "Am Dorfteich" an. Die Entwicklung des Baugebietes führt in der Bauphase der Erschließungsanlagen und der Gebäude – zeitlich beschränkt – zu Lärmbelastungen in der Umgebung.

Die Straße Am Dorfteich dient der Erschließung des neuen Baugebietes, so dass mit Umsetzung des neuen Wohnbaugebietes mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, die jedoch nicht als erheblich einzustufen ist.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es kommt zu baubedingten – vorübergehenden - Beeinträchtigungen durch Verkehr, Lärm, Staub, einer potentiellen Gefährdung von Vegetationsbeständen (insbesondere der Eiche am vorhandenen Wendeplatz) durch Baustellenverkehr und Bodenverdichtung. Mit der Flächenversiegelung kommt es zur Vernichtung von Bodenflora und Bodenorganismen.

Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Die ungenutzten Saumbiotope (Knicks, Feldhecke, Gehölzsaum) können potentiell von streng geschützten Tierarten als Lebensraum genutzt werden. Der alte Baumbestand stellt einen potentiellen Lebensraum von Fledermäusen dar. Die große Eiche am südlichen Rand des Plangebietes ist als zu erhalten festgesetzt. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 25 Abs. 1 LNatSchG sind im Plangebiet nicht gegeben. Die am Rande des Neubaugebietes vorhandenen Knicks werden vollumfänglich erhalten. Zur Sicherung der Knicks wird im Bereich der privaten Gartenbereiche eine 2-m-Breite Knickschutzzone festgesetzt.

#### Schutzgut Boden

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,3), Zufahrten und der Straßen werden bis zu. 10.369 m² dauerhaft versiegelt. Durch die Wohnnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

## Schutzgut Wasser

Durch die Flächenversiegelung wird die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass von dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgehen.

#### Schutz Klima/Luft

Baubedingt kommt es – vorübergehend – zu Staub- und Abgasemissionen durch die Baugeräte. Durch die zusätzliche Flächenversiegelung werden Vegetationsflächen beseitigt, die zur Kaltluftentstehung beitragen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaft

Mit der Neuausweisung des Wohnbaugebietes wird die Siedlung gen Norden erweitert und verschiebt damit den Siedlungsrand weiter nach Norden. Durch das Hinausragen des Siedlungsrandes in den offenen Landschaftsraum, sind nachteilige Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben. Daher wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine großzügige Ortsrandeingrünung berücksichtigt. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan im Nordosten eine 5 m breite Strauchpflanzung zur Abgrenzung gegenüber dem offenen Landschaftsraum vor. Zusätzlich ist im Norden eine Streuobstwiese geplant, die im zweiten Bauabschnitt nach Westen (in Richtung Kanalweg) fortgesetzt werden soll

## Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Archäologische Landesamt hat mitgeteilt, dass im Plangebiet z.Zt keine archäologischen Denkmale bekannt und Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erkennen sind.

### Nichtdurchführung der Planung

Im Bereich des bestehenden Wohngebietes an der Dorfstraße bliebe die Wohnnutzung im bestehenden Umfang erhalten. Erweiterungen wären im Rahmen der Möglichkeiten des § 34 BauGB möglich. Die Fläche des Neubaugebietes würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

# Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der kommunalen Flächenvorsorge ist die Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich, so dass der Eingriff in bislang unbebaute Landschaftsbereiche nicht zu vermeiden ist. Der erste und wichtigste Schritt zur Eingriffsminimierung wurde bereits im Rahmen der Landschaftsplanung unternommen, da hier das gesamte Gemeindegebiet hinsichtlich möglichst konfliktarmer Bauflächen untersucht wurde. Aufgrund der naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche im Süden der Ortslage Ottendorf, kam eine Siedlungsflächenerweiterung nur in Richtung Norden in Betracht. Dementsprechend wurde im Flächennutzungsplan die Wohnbauflächendarstellung Am Dorfteich / Kanalweg aufgenommen.

## Verringerungsmaßnahmen

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der vorhandene Altbaumbestand und die geschützten Knicks bleiben erhalten. Zum Schutz der Knicks wird im Bereich der privaten Gartenflächen eine 2-m-breite Knickschutzzone festgesetzt.

## Schutzgut Boden und Wasser

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, wurde eine niedrige Grundflächenzahl festgesetzt.

#### Schutzgut Landschaft

Um die Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wurden einschränkende Festsetzung zu Höhenentwicklung und Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Zusätzlich sind Eingriffe in die natürliche Geländeform eingeschränkt. Mit der Siedlungserweiterung in Richtung Norden greift die Siedlung weiter in den offenen Landschaftraum. Um die dadurch entstehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes möglichst gering zu halten, wird das neue Baugebiet nicht nur durch die bestehenden Knicks, sondern zusätzlich durch die Anlage einer Strauchpflanzung gegenüber dem offenen Landschaftsraum abgegrenzt.

## Ausgleich

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Versiegelung durch die Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich der zulässigen maximalen Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen) erfordert einen flächenmäßigen Ausgleich von 5.133 m². Dieser wird zum Teil auf der nördlich an das Baugebiet angrenzenden Ausgleichsfläche, zum Teil auf der östlich angrenzenden Ausgleichsfläche und durch die Anlage der Ortsrandeingrünung am nordöstlichen Rand des Baugebietes realisiert werden. Die östlich angrenzende Ausgleichsfläche (Flurstück 43/17) wird nur zum Teil für den durch diese Planung vorbereiteten Eingriff in Anspruch genommen. Der nicht benötigte Flächenanteil soll dem Ökokonto der Gemeinde gut geschrieben werden.

#### Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Grundlage der Landschaftsplanung wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht.

Aufgrund der planerischen Ziele und der räumlichen Lage –Geländeentwicklung, Erschließung – besteht nur eine geringe Variationsbreite für Planungsalternativen. Zu unterschiedlichen Varianten hat eine intensive Diskussion stattgefunden.

#### 8.3 Zusätzliche Angaben

## Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gremien der Gemeinde Ottendorf aufgrund von Unterlagen, die durch die Büros Planungsgruppe Plewa, Flensburg und ALSE GmbH, Selent erstellt wurden:

- Auswertung vorhandener Fachplanungen und umweltbezogener Stellungnahmen
- Aktuelle örtliche Bestandsaufnahmen
- Erstellung und Auswertung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags.

# Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen. Wie vorangehend ausgeführt, sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. In Anbetracht von Art und Umfang des Projektes ist die Darstellung von konkreten Überwachungsmaßnahmen für theoretisch aus dem Planvollzug sich ergeben könnende, derzeit aber nicht vorstellbare erhebliche Umweltauswirkungen nicht zielführend.

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde (auch) nach Abschluss des Planverfahrens über die bei ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Gemeinde wird sich ansonsten darauf beschränken (müssen), vorhandene bzw. übliche Erkenntnisquellen und Informationsmöglichkeiten zu nutzen wie z.B. Ortsbegehungen (z.B. anlässlich Abnahmeterminen) oder auch die Kenntnisnahme von Informationen Dritter (z.B. Anwohner).

#### Zusammenfassung

Die Gemeinde Ottendorf stellt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 4 auf mit dem Ziel ca. 23 neue Wohneinheiten zu schaffen und den vorhandenen Bestand entlang der Dorfstraße hinsichtlich Dichte und Gestaltung weitestgehend zu erhalten.

Der Bebauungsplan legt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Art, Umfang und Ausgestaltung der künftigen Wohnbebauung und der Erschließung fest und regelt Schutz und Erhaltung wichtiger Landschaftselemente (Knicks, Baumbestand).

Durch die Planung werden sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben. Es kommt jedoch zu einer Bodenversiegelung von bis zu 10.369 m² und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen (Boden, Wasser, Landschaftsbild) erfolgt durch Maßnahmen auf der nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Ausgleichsflächen und die Ortsrandeingrünung im Nordosten.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens /Realisierung

Das Erfordernis bodenordnender Maßnahmen ist nicht absehbar. Der überwiegende Teil des Rohbaulands wird von der Gemeinde Ottendorf erschlossen und vermarktet.

### 10. Flächenbilanz

(die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Nutzung	Einzeln ca. m²	Zusammen ca. m²	Anteil ca. %
Allgemeines Wohngebiet		33.645	74,7
Teilgebiet 1	2.148	Teilgebiete 1 - 3	
Teilgebiet 2	6.769		
Teilgebiet 3	8.023	16.940	
Teilgebiet 4	11.115	Teilgebiete 4 – 6	
Teilgebiet 5	1.284		
Teilgebiet 6	4.306	16.705	
Verkehrsflächen		3.122	6,9
Davon zur L 194	306		
Davon verkehrsberuhigter Bereich	2.399		
Wirtschafts-/Wanderweg	417		
Grünflächen - Parkanlage		591	1,3
Fläche für Wasserabfluss		253	0,6
SPE – Fläche, Knickschutzzone		7.953	17,7
01	1.165		
O2	5.172	is .	
N	1.047		
Knickschutzzone	569		
(z.T. Überlagerung mit WA-Fläche )			
Durch überlagernde Festsetzungen	569	45.564	101,2
Gesamtgeltungsbereich		44.995	100,0

## 11. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung werden im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung ermittelt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.05.2008 gebilligt.

Ottendorf, am ... 0 6. 6. 08 1

der Bürgermeister –

SENOSBURG-ECV

# Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

#### Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches ist dem Bebauungsplan "... eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde." Die zusammenfassende Erklärung ist nach § 10 Abs. 4 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan und der Begründung zur Einsichtnahme bereitzuhalten.

## 1. Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt nach der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der für die Planung umweltrelevanten Aspekte und ihrer Abwägung mit sonstigen Belangen durch eine entsprechende konzeptionelle Auslegung des Planentwurfes mit den erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Umweltrelevante Regelungen trifft der Bebauungsplan durch Versiegelung, externe (Begrenzung der Festsetzungen zum Bodenschutz Ausgleichsmaßnahmen), zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Höhenlage, Gestaltung der Bebauung, Ortsrandeingrünung) und zum Biotopschutz (Erhalt von Knicks und Großgrün).

#### 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Weder im Rahmen der Behörden- noch Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken geäußert, welche die Planung in der vorgelegten Form in Frage stellten. Die geäußerten Hinweise hatten keine Auswirkungen auf den Entwurf. Weitere Aspekte insbesondere zu erschließungstechnischen Fragen werden bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu berücksichtigen sein.

## 3. Wahl des Planes / anderweitige Planungsmöglichkeiten

Angesichts der grundliegenden planerischen Zielsetzungen sowie der Lage und dem Flächenzuschnitt des Plangebietes wurden verschiedene Varianten geprüft. Die ausgewählte Variante wird den unterschiedlichen Anforderungen am ehesten gerecht.