

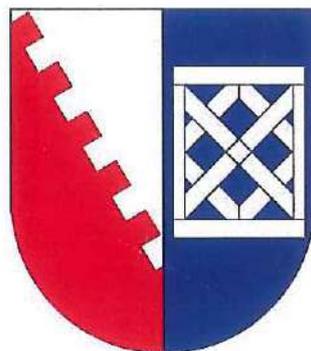
BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

DER GEMEINDE OTTENDORF

FÜR DAS GEBIET „HOFLAND LUCKS, AM DORFTEICH,
OTTENDORF-NORD“



Ausgearbeitet durch:

Jänicke und Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@jaenickeundblank.de
Internet: www.jaenickeundblank.de

BfL – Büro für Landschaftsentwicklung GmbH

Schwefelstraße 8, 24118 Kiel
Tel. 0431-8888 977 / Fax 8888 969
eMail: hand@bfl-kiel.de
Internet: www.bfl-kiel.de

INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Verfahren	5
2.3.	Änderungen der Planung während des Aufstellungsverfahrens	5
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand	5
3.1.	Lage des Plangebietes	5
3.2.	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.	Betrachtung der Potentiale der Innenentwicklung	11
4.6.	Sonstige gemeindliche Planungen	12
5.	Planung	13
5.1.	Städtebauliches Konzept	13
5.2.	Ziele der Planung	15
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
5.4.	Alternativenprüfung	16
6.	Planinhalte und Festsetzungen	16
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
6.2.	Örtliche Bauvorschriften	18
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen	20
7.	Umweltplanung	21
7.1.	Eingriffsregelung	21
7.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung	23
8.	Immissionsschutz	23
9.	Erschliessung	24
9.1.	Verkehrerschliessung	24
9.2.	Technische Infrastruktur	26
10.	Flächenbilanz	28
11.	Kosten	29
12.	Hinweise	29
13.	Umweltbericht	30

- Anlagen:**
- Bestandskarte zum Umweltbericht, BfL, Kiel (Stand: Juni 2015)
 - Faunistische Potentialabschätzung / Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG, BfL, Kiel (Stand: Februar 2016)
 - Plandarstellung zur Betrachtung der Potentiale der Innenentwicklung, Jänicke und Blank, Kiel (Stand: 31.08.2015)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In der Gemeinde Ottendorf besteht eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 planungsrechtlich vorbereiteten Entwicklung und Bebauung des Gebietes östliche des vorliegenden Plangebietes hat die Gemeinde dieser Nachfrage in den vergangenen Jahren entsprochen. Das Gebiet ist seit einiger Zeit vollständig vermarktet und bis auf ein Grundstück auch bebaut.

Mit der vorliegenden Planung soll nunmehr der zweite Bauabschnitt, dessen Planung und Erschließung bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie der Planung des ersten Bauabschnittes vorbereitet und vorgedacht wurde, für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern planerisch entwickelt werden, um der nach wie vor bestehenden Nachfrage aus diesem Angebotssegment nachzukommen.

Der Bedarf generiert sich sowohl aus der Gemeinde und dem unmittelbaren Umland selbst und entsteht zum anderen aus der attraktiven landschaftlichen Lage der Gemeinde südlich des Nord-Ostsee-Kanals und in relativer räumlicher Nähe zur Landeshauptstadt Kiel. Hier besteht generell eine stärkere Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Einfamilienhaussegment. Dies schlägt sich auch in den Anfragen an die Gemeinde nieder, die derzeit die tatsächlich vorgesehene Anzahl der verfügbaren Grundstücke erheblich übersteigt.

Das Plangebiet befindet sich in relativer Nähe zu den zentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde entlang der Dorfstraße, die fußläufig erreichbar sind. Auf Grund seiner zentralen Lage, der Nähe zu Verkehrswegen, technischer Infrastruktur aber auch z. B. Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist der Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage aus Sicht der Gemeinde für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes besonders geeignet. Das Gebiet soll von der Gemeinde selbst erschlossen werden.

Um eine planerische Grundlage für die künftige gemeindliche Entwicklung und hier insbesondere für die Wohnungsbauentwicklung zu erhalten, wurden im Rahmen der vorliegenden Planung die möglichen Potentiale der Innenentwicklung untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung, die in Kapitel 4.5 dieser Begründung dargelegt sind, zeigen, dass Potentiale der Innenentwicklung derzeit kaum zur Verfügung stehen.

Betrachtet wurden ebenfalls alternative Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung. Die Ergebnisse dieser Betrachtung sind in Kapitel 6.4 beschrieben.

Mit der vorliegenden 2. Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und eine Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden geschaffen werden. Darüber hinaus wird eine innerörtliche Hofstelle mit unmittelbar angrenzenden Grünflächen in die Planung einbezogen, um hier eine verträgliche Nachnutzung und geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 4 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.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 13) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Die vorliegende 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 deckt einen kleinen Teil des bisher geltenden B-Planes Nr. 4 bzw. der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 4 ab und erweitert dessen Geltungsbereich.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 6 (5) Satz 3 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der

Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur **2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 4** wurde am 19.09.2013 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ottendorf gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 16.07.2015 im Rahmen einer gesondert eingeladenen Veranstaltung statt.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.09.2015 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.02.2015 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Mit dem Planentwurf erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.03.2016 bis einschließlich 15.04.2016 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 10.03.2016.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ottendorf hat in ihrer Sitzung am 12.05.2016 die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 gefasst und die Begründung gebilligt.

2.3. Änderungen der Planung während des Aufstellungsverfahrens

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses ist der Geltungsbereich des B-Planes, um die Flächen der Dorfstraße im Bereich der Sichtdreiecke erweitert worden.

Weitere Änderungen erfolgten zur Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes, zu der Aufnahme eines Regenwasserrückhaltebeckens in die Planung sowie hinsichtlich des Fortfalls der ursprünglich angedachten verrohrten Verlaufes der Kronshagen-Ottendorfer Au. Letzteres ist nicht mehr Bestandteil der Planung.

Weitergehende Erläuterungen zu den genannten Aspekten erfolgen in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

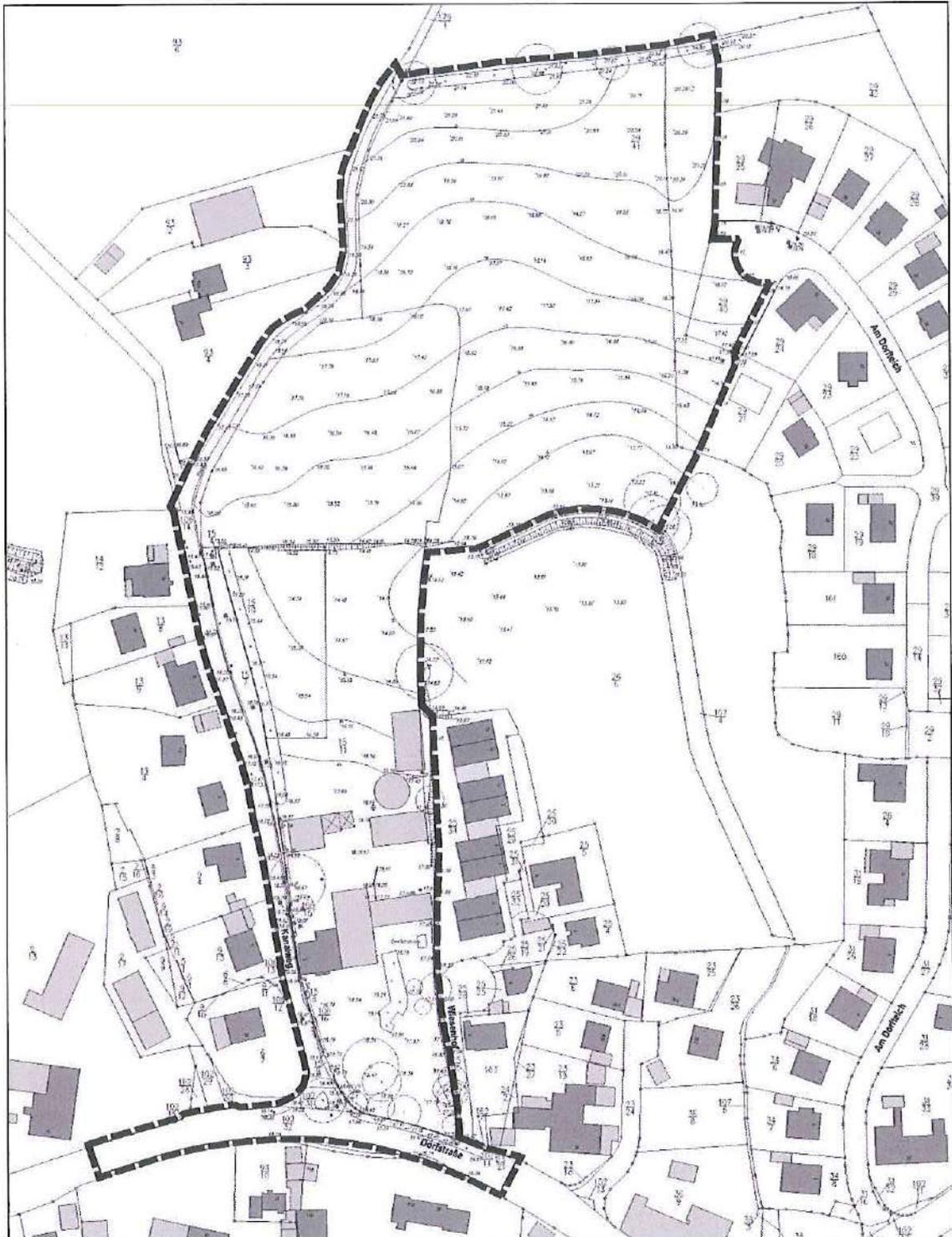
Die Gemeinde Ottendorf liegt als Nachbargemeinde von Kronshagen ca. 6 km westlich der Landeshauptstadt Kiel.



Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Ottendorf (Luftbild: Bing Maps)

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes, in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum. Durch die Gemeinde verläuft die Landesstraße 194 (L 194), die von Kiel kommend über Kronshagen und Ottendorf in Achterwehr an die L 48 anbindet. Der nach Norden abzweigende Kanalweg bildet die westliche Grenze des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 29/14, 29/40, 15/11, 15/4, 15/10, 15/7, 106/15, 15/8 und 106/15 sowie einen Teil des Flurstückes 106/14.



Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen (südliche Grenze des Flurstückes 89/1),
- im Osten durch die westlichen Grenzen der bebauten Grundstücke entlang der Straßen „Am Dorfteich“ und Wiesenhof (westliche Grenzen der Flurstücke 29/42, 29/25, 29/39,

29/21, 25/34 und 25/35 sowie durch die westliche Grenze der angrenzenden Grünlandfläche (Flurstück 26/6),

- im Süden durch die Dorfstraße (Flurstück 103/32) und
- im Westen durch die westlichen Grenzenden des Kanalweges und des Baumwiesenweges (Flurstück 106/14).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 4 hat eine Größe von ca. 3,74 ha. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlagen zwischen ca. 18,00 m über NN (Normal Null) im südlichen Bereich und ca. 22,0 m über NN am nördlichen Rand.

Im Verlauf des bestehenden Gewässers im zentralen Bereich des Plangebietes ist mit ca. 13,00 m über NN die geringste Höhe vorhanden. Im Bereich der geplanten Bebauung bildet das Gelände dementsprechend einen Südhang mit einer Höhendifferenz von ca. 9,00 m aus.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Ottendorf. Dies sind insbesondere die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen. Der südliche Bereich mit den bestehenden Gebäuden der ehemaligen Hofstelle befindet sich in Privateigentum.

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst im Norden landwirtschaftlich als Grünland und Ackerland genutzte Flächen und im südlichen Bereich die Flächen einer ehemaligen Hofstelle mit älterem Gebäudebestand, der zu Wohnzwecken und in Teilen auch gewerblich genutzt wird. Im Osten schließt die zuletzt entwickelte Wohnbebauung an der Straße „Am Dorfteich“ und im Westen die älteren Wohngebäude entlang des Kanalweges an das Plangebiet an.

Südöstlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine innerörtliche Grünlandfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird und langfristig entsprechend den Zielen des F-Planes erhalten werden soll. Die Fläche wird durch einen im Bereich des Plangebietes verrohrten Bachlauf durchflossen, der die umliegenden Flächen entwässert.



Im Osten angrenzendes Wohngebiet



Blick nach Süden



Im mittleren Bereich
nach Osten angrenzende Nutzungen



Einmündungsbereich des Kanalweges in die L 194

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 wurden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Dem LEP 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.

Gemäß Ziffer 2.5.2 (4) Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) gilt, dass in der Gemeinde Ottendorf im Zeitraum 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang von 15% abzüglich der erfolgten Baufertigstellungen (ab 01.01.2010) gebaut werden können. Der amtlichen Statistik ist zu entnehmen, dass der Wohnungsbestand der Gemeinde am 31.12.2009 bei 346 Wohneinheiten (WE) lag. Bis zum 31.12.2014 sind 24 Baufertigstellungen zu verzeichnen. Für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum Jahr 2025 verbleibt demnach ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen in Höhe von 28 WE für die Gemeinde insgesamt.

Mit der vorliegenden Planung können auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen ca. 26 Wohnbaugrundstücke entstehen. Je nach Anzahl der erstellten Doppelhäuser bzw. Einliegerwohnungen können erfahrungsgemäß maximal ca. 30 Wohneinheiten entstehen. Auf den Flächen der ehemaligen Hofstelle, für die eine gemischte Nutzung vorgesehen ist und die bereits teilweise Wohnnutzungen aufweist, können in begrenztem Umfang weitere Wohneinheiten entstehen.

Mit der vorliegenden Planung bewegt sich die Gemeinde demnach innerhalb des vorgegebenen Entwicklungsrahmens für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde. Allerdings wird mit der vorliegenden Planung das wohnbauliche Entwicklungskontingent vollständig ausgeschöpft.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

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

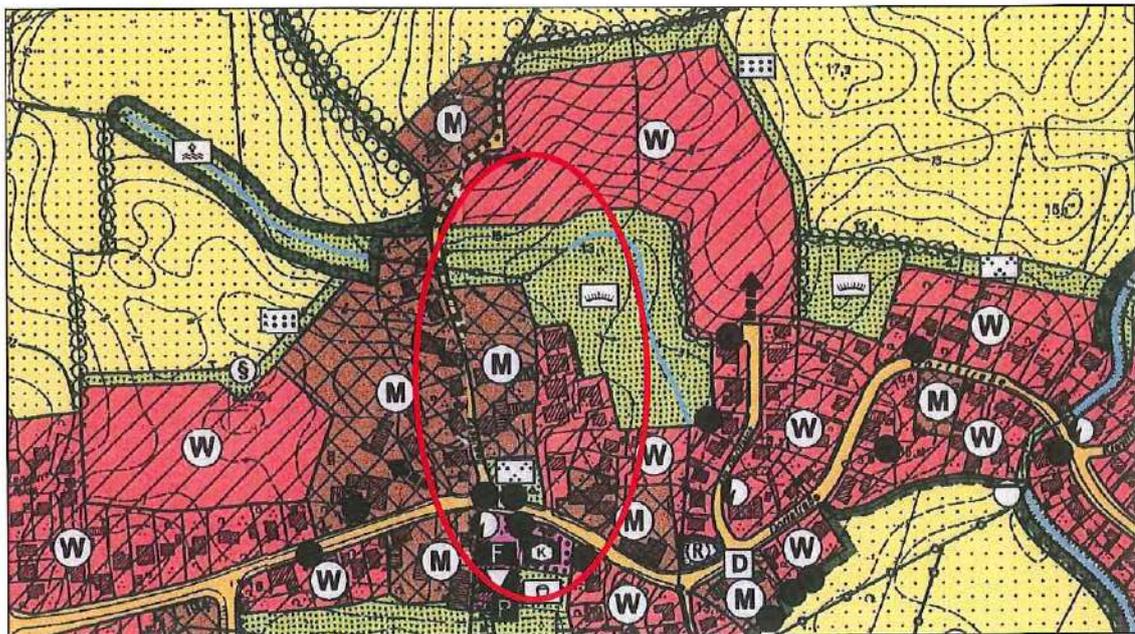
Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der im Jahre 2005 in Kraft getreten ist, stellt den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches als Wohnbaufläche dar. Der mittlere Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weidenutzung“ dargestellt. Im Süden schließt sich daran ein Gebiet an, das als Gemischte Baufläche ausgewiesen ist.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottendorf (2005)

Die Darstellung der Wohnbauflächen im nördlichen Bereich setzt sich nach Osten weiter fort. Im Westen des Plangeltungsbereiches befindet sich der Kanalweg, auf dessen westlicher Seite sich ein Gebiet anschließt, das als Mischbaufläche dargestellt ist.

Im Bereich der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen wird die im F-Plan vorgenommene Abgrenzung der Wohnbaufläche zugunsten einer effizienten Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und der Umsetzung einer sinnvollen inneren Erschließung des Plangebietes geringfügig überschritten.

Hinsichtlich der Entwicklung des geplanten Wohngebietes aus dem F-Plan der Gemeinde sind die mit dem vorliegenden Konzept verbundenen Abweichungen bezüglich der Ausdehnung des geplanten Wohngebietes vertretbar, da die Grundkonzeption des F-Planes, das Wohngebiet mit naturnahen Grünflächen zu umgeben, gewahrt bleibt und der F-Plan in seinen Darstellungen nicht parzellenscharf ist.

Für den im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches und östlich des Kanalweges gelegenen, als gemischte Baufläche dargestellten Bereich ist vorgesehen, die nördlich gelegene Teilfläche als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Lediglich die bebauten Flächen der ehemaligen Hofstelle sollen in ihrem südlichen Bereich als Mischgebiet festgesetzt werden.

Auch hinsichtlich dieser Abweichung von den Grundaussagen des F-Planes wird davon ausgegangen, dass mit der Entwicklung einer kleineren Wohnbaufläche aus einer im Verhältnis relativ großen gemischten Baufläche das Entwicklungsgebot beachtet ist. Dementsprechend ist eine Änderung des F-Planes nicht erforderlich.

Konflikte mit der auf der westlichen Seite des Kanalweges vorhandenen, im F-Plan als gemischte Baufläche dargestellten Baufläche sind dabei nicht zu befürchten, da sich in diesem Bereich keine gewerblichen oder sonstigen Nutzungen befinden, die sich störend auf die geplante Wohnnutzung auswirken könnten. Dies ist auf Grund der dort vorhandenen Bebauungsstruktur und bereits bestehenden Nutzung auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

4.3. Landschaftsplan

Die vorliegende Planung widerspricht in Teilen den Zielen des Landschaftsplanes. Dies ist auf die seit der Erstellung des L-Planes veränderten Planungsziele der Gemeinde zurückzuführen, die sich im aktuelleren F-Plan ausdrücken.

Die mit der geplanten Entwicklung von Wohnbauflächen einhergehende Abweichung von den Zielen des Landschaftsplanes und deren Begründung ist bereits auf der Ebene der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der dort vorgenommenen Darstellung von Wohnbauflächen abgearbeitet worden.

4.4. Bebauungsplanung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Ursprungsplan wurde zur Entwicklung des östlich an das Plangebiet angrenzenden, inzwischen bebauten Bereiches aufgestellt und im Jahr 2008 beschlossen. Die vorliegende 2. Änderung und Ergänzung ersetzt diesen Plan für eine dort als Grünfläche festgesetzte Teilfläche im nordwestlichen Bereich und erweitert den Plangeltungsbereich nach Westen.



1. Änderung des B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Ottendorf (2008)

4.5. Betrachtung der Potentiale der Innenentwicklung

Um eine planerische Grundlage für die künftige gemeindliche Entwicklung und hier insbesondere für die Wohnungsbauentwicklung zu erhalten, wurden im Rahmen der vorliegenden Planung die möglichen Potentiale der Innenentwicklung untersucht. Dabei wurde überprüft, ob und in welchem Umfang der bis zum Jahr 2015 durch die Landesplanung eingeräumte Entwicklungsrahmen von 38 WE auf bestehenden Brachen, Freiflächen oder auch Privatgrundstücken deren Entwicklungspotential noch nicht voll ausgeschöpft ist, realisiert werden kann.

Mögliche Potentialflächen		
1	Grünfläche gemäß B-Plan Nr. 9 und F-Plan	ungeeignet
2	Im hinteren Bereich etablierte Büronutzung, vorderer und westlicher Bereich Grünfläche und Parkplatznutzung, kein Baurecht gemäß B-Plan Nr. 5, verrohrter Verlauf der Ottendorfer Au über die Fläche, Eigentümer hat Interesse an Bebauung geäußert, die jedoch nur im straßenzugewandten Bereich möglich ist / B-Planänderung erforderlich	bedingt geeignet
3	Teilfläche einer ehemaligen Hofstelle, positiv beschiedene Bauvoranfrage bislang nicht umgesetzt	geeignet
4	Bolzplatz, Grünfläche im F-Plan, etablierte Nutzung	ungeeignet
5	Parkplatz der Gaststätte, Gaststätte wird derzeit saniert und steht vor einer Neunutzung	ungeeignet
6	Grünfläche gemäß 1. Änderung B-Plan Nr. 4, Teil der geplanten Bebauung innerhalb der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4	geeignet
7	Grünfläche, zur Zeit als Weidefläche für Pferde genutzt, Baurecht gemäß 1. Änderung B-Plan Nr. 4, vom Eigentümer noch nicht umgesetzt	geeignet
8	Teilfläche eines mit mehreren Einfamilienhäusern bebauten Grundstückes, topografischer Sprung im Gelände, Erschließung unklar, Baurecht gemäß 1. Änderung B-Plan Nr. 4	bedingt geeignet
9	Teil der nördlich angrenzenden Grünfläche, Baurecht gemäß 1. Änderung B-Plan Nr. 4 bislang nicht umgesetzt	geeignet
10	Zur Zeit als Weidefläche für Pferde genutzte Grünfläche, Erschließung unklar, rückwärtiger Bereich der Autowerkstatt, vermutlich Baurecht gemäß § 34 BauGB	bedingt geeignet
11	Zur Zeit als Weidefläche für Pferde genutzte Grünfläche, südlich angrenzend holzverarbeitender Betrieb / Immissionen, Baulücke, Baurecht nach § 34 BauGB	bedingt geeignet
Hofstellen		
A	Aktive Landwirtschaftliche Nutzung, derzeit keine Änderung der Nutzung absehbar	Kein Potential
B	Ehemalige Hofstelle, derzeit Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen, Überplanung durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 4	Potential vorhanden
C	Ehemalige Hofstelle, Wohnnutzung und Reitstall, Sanierungsbedarf, mittelfristig Veränderung absehbar	Potential bei Umnutzung vorhanden
D	Ehemalige Hofstelle, sanierte Wohn- und Nebengebäude	Kein Potential
Unklare Nutzung		
a	Auf ehemaliger Hofstelle bereits umgesetzte Wohnbebauung	Kein Potential
b	Kindergarten, Spielplatz, Dorfgemeinschaftshaus	Kein Potential
c	Gaststätte, zur Zeit Sanierungsarbeiten, Neunutzung erfolgt	Kein Potential
d	Neues Wohngebäude, alte Scheune als Stall genutzt	Kein Potential

e	Holzverarbeitender Betrieb, etablierte Nutzung	Kein Potential
f	Autowerkstatt, etablierte Nutzung	Kein Potential
g	Feuerwehr, Sporthalle, etablierte Nutzung	Kein Potential

Tabelle: Beschreibung und Bewertung der Untersuchten Flächen (Jänicke und Blank)

Im ersten Schritt der Untersuchung wurden Pläne und Luftbilder der Gemeinde ausgewertet. Auf dieser Grundlage wurden insgesamt 11 Freiflächen bzw. Baulücken als mögliche Potentialflächen identifiziert. Darüber hinaus wurden sieben Flächen in die nähere Untersuchung aufgenommen, bei denen die Nutzungsart oder ihre Nutzungsintensität nicht genau bestimmt werden konnten. Zusätzlich wurden die Flächen von vier Hofstellen in die weitere Untersuchung einbezogen, um näher zu betrachten, ob sich hier Flächenpotentiale für eine Innenentwicklung ergeben könnten.

Im Rahmen der genaueren Analyse wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, um die möglichen Potentialflächen, Hofstellen und zu klärenden Nutzungen fachplanerisch vor Ort zu bewerten. Die Ergebnisse wurden in einer Kartendarstellung sowie in tabellarischer Form zusammengetragen, um Informationen aus der Gemeinde ergänzt und mit dieser abgestimmt.

Hinsichtlich der 11 möglichen Potentialflächen sind 4 Flächen uneingeschränkt geeignet, 4 Flächen sind bedingt geeignet und 3 Flächen sind aus unterschiedlichen Gründen ungeeignet. Eine geeignete Fläche (Nr. 6) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung und soll für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet werden.

Da die geeigneten bzw. bedingt geeigneten Flächen teilweise bereits seit vielen Jahren für eine mögliche Bebauung zur Verfügung stehen, kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer bislang kein Interesse an einer baulichen Nutzung hatten, was zum Teil auch für die Zukunft anzunehmen ist. Bei der Annahme, dass ein Anteil von ca. 25 bis 30 % dieser Flächen in der Zeit bis zum Jahre 2025 bebaut wird, kann von einem Innenentwicklungspotential von ca. 2 bis 3 Wohneinheiten ausgegangen werden.

Bezüglich der betrachteten ehemaligen bzw. bestehenden Hofstellen zeigt sich bei 2 Flächen, dass kurz- bis mittelfristig eine Veränderung erfolgen könnte. Die Fläche B ist Teil des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung. Hier soll der aufzustellende B-Plan die künftige Flächennutzung verbindlich vorgeben. Angestrebt wird für den überwiegenden Teil der Fläche eine gemischte Nutzung, die auch Wohnnutzungen umfassen wird. Allerdings lassen sich zum jetzigen Stand der Planung noch keine verlässlichen Aussagen über die Anzahl der dort möglichen Wohneinheiten treffen.

Hinsichtlich der Nutzung bzw. Umnutzung bestehender Hofstellen in integrierten Lagen lässt sich die Aussage treffen, dass gerade hier ein Potential besteht, Wohnraum bzw. ein Wohnungsangebot für Senioren oder Single-Haushalte zu schaffen, das vor dem Hintergrund des demografischen Wandels künftig verstärkt nachgefragt werden wird. Die Gemeinde beabsichtigt derartige Entwicklungen zu unterstützen und freiwerdende innerörtliche Flächen einem derartigen Wohnungsangebot zuzuführen.

Auf den hinsichtlich ihrer Nutzungsart bzw. Nutzungsintensität betrachteten Flächen a bis g ist kein Potential für eine weitere wohnbauliche Entwicklung erkennbar.

Die betrachteten Potentialflächen bieten je nach angestrebter Dichte und Bauweise Raum für eine begrenzte Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten. Der durch die Landesplanung eingeräumte Entwicklungsrahmen ließe sich jedoch ausschließlich auf diesen Flächen nicht realisieren.

Leerstände sind im Rahmen der Bestandsaufnahme abgesehen von der Gastwirtschaft, die derzeit umgebaut und in Kürze eine neue Nutzung erhält, sowie kurzfristigen durch Aus- und Neueinzug entstehenden Leerständen nicht zu verzeichnen gewesen.

4.6. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang im Rahmen des Landschaftsplanes, des Flächennutzungsplanes und hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung für Teilflächen des Plangebietes. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. PLANUNG

5.1. Städtebauliches Konzept

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes sind verschiedene Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere die Belange der verkehrlichen Erschließung sowie unter anderem das im Nordosten des Plangebietes angrenzende Wohngebiet, der Übergang zur angrenzenden Bebauungen, die teilweise gewerbliche Nutzung einer ehemaligen Hofstelle im Süden, der im Osten angrenzende Naturraum mit dem Gewässerverlauf sowie die bewegte Topographie des Geländes. Die genannten Aspekte sind in den Planentwurf eingeflossen, der im Zuge der Weiterentwicklung der Planung in Detailspekten geändert wurde, in seinen Grundzügen jedoch dem ursprünglichen Konzeptansatz entspricht.

Die Haupteerschließung erfolgt über den bestehenden Kanalweg, da dieser die direkteste Verbindung des Plangebietes in den zentralen Bereich der Gemeinde mit den entsprechenden Versorgungseinrichtungen darstellt. Diese Erschließung wurde bereits auf Ebene der Aufstellung des F-Planes planerisch vorgedacht.

Dieser sah die Erschließung des östlichen, bereits erschlossenen Bereiches über die Straße „Am Dorfteich“ und des westlichen Bereiches über den Kanalweg vor.

Zum Zweck der Erschließung wird der Kanalweg in Teilbereichen ausgebaut und die Verkehrsführung im nördlichen Bereich geändert.



Bebauungskonzept zur 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 4

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Ringstraße, die an zwei Punkten an den Baumwiesenweg angebunden wird, der in diesem Bereich auszubauen ist. Die Anbindung des östlich gelegenen Wohngebietes erfolgt durch eine Straßenverbindung, die es ermöglicht, das Gebiet auch über die Straße „Am Dorfteich“ anzufahren. Der durch das Plangebiet verursachte Kfz-Verkehr kann somit über beide Straßen abgewickelt werden. Die Gemeinde wird die Situation hinsichtlich der Entwicklung der Verkehrsströme nach der Fertigstellung des Gebietes weiter beobachten und bei auftretenden Problemen ggf. -z.B. durch die Einrichtung einer Einbahnstraße im Bereich der Verbindungsstraße zwischen beiden Gebieten-ordnungsrechtlich eingreifen. In jedem Fall soll dabei eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Gebieten bestehen bleiben, die so ausgebildet werden soll, dass sie im Bedarfsfall auch durch Rettungs- oder Versorgungsfahrzeuge befahren werden kann.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll im Mischprinzip mit Straßenprofilen in ausreichender Breite für den Begegnungsfall Pkw / Lkw erfolgen. Der öffentliche Straßenraum erhält in Verbindung mit öffentlichen Parkplätzen straßenbegleitende Baumpflanzungen zur inneren Durchgrünung des neuen Baugebietes. Weitere öffentliche Parkplätze sollen im Verlauf des Kanalweges neu hergestellt werden.

Weitergehende Aussagen zur äußeren verkehrlichen Erschließung sowie zur Verkehrssituation im Einmündungsbereich des Kanalweges in die Dorfstraße sind dem Kapitel „Verkehrerschließung“ zu entnehmen.

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept wird das Ziel verfolgt, dass sich die Bebauung bestmöglich in die vorhandene, bewegte Topografie einfügt. Darüber hinaus soll für möglichst viele Grundstücke eine optimierte Ausrichtung der Baukörper nach Süden bzw. Südwesten sowie eine Minimierung der Grundstücke mit Süderschließung erreicht werden.

Die innerhalb des vorliegenden Plangebietes vorgesehene Bebauung stellt künftig zum Teil den nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde in diesem Bereich dar. Daher ist es ein wesentliches Ziel der Planung durch eine Eingrünung des Plangebietes nach Norden zu einer guten Ortsrandgestaltung zu kommen. Dazu ist an dieser Stelle ein Grünsteifen vorgesehen, der von Bebauung freizuhalten ist und an dessen Rand die bestehenden Gehölze erhalten bleiben.

Ebenso bildet sich nach Osten und Süden eine neue Siedlungsgrenze zur künftig innerörtlich gelegenen Grünfläche aus, die langfristig erhalten und von baulichen Nutzungen freigehalten werden soll. Der südliche Rand der geplanten Bebauung soll durch entsprechende Eingrünungen ebenfalls landschaftsgerecht eingefasst werden.

Die südöstlich des Plangebietes gelegene Grünfläche soll auch weiterhin eine Vernetzung mit dem umgebenden Landschaftsraum erhalten. Von der ursprünglichen Planungsabsicht, den Verlauf des Kanalweges zu verlegen und das vorhandene Fließgewässer im Bereich des Plangebietes zu entrohren, wurde Abstand genommen, da sich dies auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer nicht umsetzen ließ.

In die Planung aufgenommen wurde eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens, das über den inneren Erschließungsring angefahren werden kann.

Nach derzeitigem Stand der Planung können auf den verfügbaren Freiflächen ca. 26 Grundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen wobei Doppelhäuser lediglich in einem kleinen Teilbereich im nördlichen Bereich des Plangebietes in einer Größenordnung von ca. 3 Doppelhäusern vorgesehen sind.

Bei einer Grundstücksgröße von ca. 600 m² bis 1.000 m² für Einzelhäuser und 650 m² bis 1.000 m² für Doppelhäuser können im nördlichen Bereich 22 und im südlichen Bereich 4 Grundstücke entstehen.

Je nach Anzahl der erstellten Doppelhäuser bzw. Einliegerwohnungen können erfahrungsgemäß maximal ca. 30 Wohneinheiten entstehen.

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,10 Einwohnern je Wohneinheit kann damit im Plangebiet Wohnraum für ca. 60 bis 65 Einwohner geschaffen werden.

Für den überwiegenden Teil der Fläche der ehemaligen Hofstelle wird eine gemischte Nutzung angestrebt, die auch Wohnnutzungen umfassen wird. Allerdings lassen sich zum jetzigen Stand der Planung noch keine verlässlichen Aussagen über die Anzahl der dort möglichen Wohneinheiten treffen.

Die Entwicklung des Gebietes soll für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 4 insgesamt erfolgen. Eine Bildung von Bauabschnitten ist nicht vorgesehen.

5.2. Ziele der Planung

Durch die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 4 beabsichtigt die Gemeinde Ottendorf die Voraussetzungen zu schaffen für eine Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden.

Hinsichtlich der bestehenden Hofstelle verfolgt die Gemeinde für die erhaltenswerte Bestandsbebauung zunächst das Ziel, die vorhandene Gebäudesubstanz und das damit verbundene Ortsbild zu erhalten. Allerdings werden auch im südlichen Bereich Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen, die zum Tragen kommen, wenn die bestehenden Gebäude abgängig sein sollten. Neue Bauvorhaben innerhalb dieser Fläche sollen sich an den dörflichen Charakter anpassen und eine zu massive Bebauung vermieden werden.

Für die bislang unbebauten Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortstypische Bebauung geschaffen werden.

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in die Fläche soll im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet erfolgen und die Ausbildung eines ansprechenden Ortsrandes befördern sowie soweit erforderlich auf externen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes.

Neben Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung ist die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf das für Ottendorf typische Maß ein wesentlicher Steuerungsinhalt.

Da sich die zu überplanende Fläche am Rande des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und damit im Außenbereich befindet, ist der gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft besondere Bedeutung beizumessen.

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 der neu zu bebauenden Flächen nachhaltig verändert. Auf der bislang unbebauten Acker- und Grünlandfläche wird künftig eine kleinteilige Wohnbebauung entstehen. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie der Eingrünung des Gebietes soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Auch die städtebauliche Gestalt der bestehenden insbesondere durch älteren Gebäudebestand geprägten ehemaligen Hofstelle kann sich auf Grundlage der zu treffenden Festsetzungen verändern.

Die überbaubaren Flächen und die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Der hierfür erforderliche Ausgleich wird im Zuge dieser Planung festgestellt und planungsrechtlich gesichert.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung wird sich durch die geplante Wohnbebauung nur unwesentlich erhöhen und ist insgesamt als gering einzustufen.

Die das Gebiet umgebenden Knicks und vorhandene schützenswerte Einzelbäume sollen vollständig als solche erhalten bleiben und durch entsprechende Festsetzungen und Schutzmaßnahmen nachhaltig gesichert werden.

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. Hinsichtlich der vorgesehenen gemischten Nutzungen im südlichen Bereich des Plangebietes sollen entsprechende Festsetzungen insbesondere zur Art der Nutzung die Verträglichkeit der Nutzungen zueinander sicherstellen.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte für eine Wohnbauentwicklung ist mit den vorgenommenen Flächenausweisungen bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Gemeinde erfolgt. Die nunmehr zu überplanende Fläche ist von den gemäß F-Plan noch für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen auf Grund der bereits erfolgten Entwicklung des ersten Bauabschnittes und der gegebenen Verfügbarkeit die geeignetste Fläche.

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

Hinsichtlich der inneren Erschließung und des Bebauungskonzeptes wurde ein Erschließungsnetz mit Stichstraßen sowie weitere Varianten einer Ringschließung geprüft.

Hinsichtlich der äußeren Erschließung wurden die jeweiligen Auswirkungen einer Anbindung über den Kanalweg oder der Straße „Am Dorfteich“ geprüft. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche zur möglichen Erschließung auch der angrenzenden Fläche über die Straße „Am Dorfteich“ erfolgte seinerzeit, um sich diese Option für künftige Entwicklungen zu erhalten und nicht vor dem Hintergrund hier zwingend eine Anbindung des zweiten Bauabschnittes vorzunehmen. Bereits der Flächennutzungsplan hat eine Erschließung des westlichen Bereichs der ausgewiesenen Baufläche über den Kanalweg vorgedacht und dargestellt.

Die unterschiedlichen Erschließungsoptionen sind im Rahmen der Vorplanung hinsichtlich der Vor- und Nachteile geprüft und abgewogen worden. Hierbei waren neben den Erschließungsaufwendungen auch die Interessen bzw. zusätzlichen Verkehrsbelastungen der Anlieger im Kanalweg und in der Straße „Am Dorfteich“ wesentliche Aspekte, die in die Abwägung eingeflossen sind.

Die Erschließungsvariante, die nunmehr in der Konkretisierung der Planung weiterverfolgt werden soll, sieht eine Anbindungsmöglichkeit sowohl über den Kanalweg als auch über das bestehende Baugebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 vor, um die Verkehrsbelastungen möglichst gleichmäßig zu verteilen. Die Gemeinde erhält bzw. behält sich dabei die Option vor, durch ordnungsrechtliche Maßnahmen wie z.B. einen Einrichtungsverkehr oder eine Sperrung der Durchfahrt zwischen den beiden Baugebieten und eine ausschließliche Nutzung als Fuß- und Radweg weiterhin Einfluss auf das Verkehrsgeschehen und die Lenkung der Verkehrsströme zu nehmen.

Eine Ertüchtigung des Kanalweges bzw. eine Verbesserung der derzeitigen Situation im Kanalweg und im Einmündungsbereich des Kanalweges in die Dorfstraße sieht die Gemeinde vor dem Hintergrund der Belastung der Straße durch landwirtschaftlichen Verkehr ohnehin als wünschenswert an. Dies kann im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes in einem sinnvollen Zusammenhang erfolgen.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet werden aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung acht Teilgebiete gebildet.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird im nördlichen und mittleren Bereich (Teilgebiete 1 bis 7) eine kleinteilige Bebauung überwiegend mit Einzelhäusern angestrebt, 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 vorwiegend dem Wohnen dienen und wird dementsprechend gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO 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.

Das Teilgebiet 8 wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur und der Lage des Teilgebietes an der Dorfstraße mit seiner überwiegend gemischten Nutzungsstruktur als Mischgebiet festgesetzt.

Auch für das festgesetzte Mischgebiet erfolgt zugunsten des angestrebten Gebietscharakters und der Minimierung von Konflikten eine Feinsteuerung der Nutzung. Ausgeschlossen werden dabei die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete als Mischgebiet bzw. allgemeine Wohngebiete bleibt trotz der erfolgten Feinsteuerung jeweils gewahrt.

6.1.2 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 Nutzung wird für das gesamte Gebiet über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. Diese wird in den Teilgebieten 1 bis 6 mit einem für die angestrebte bauliche Ausnutzung ausreichenden Wert von 0,30 festgesetzt. Lediglich in den Teilgebieten 7 und 8 wird mit einer GRZ von 0,35 ein höherer Wert festgesetzt, um hier weitergehende Ausnutzungsmöglichkeiten auch für eine weiter verdichtete Bebauung zu schaffen.

Eine Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

6.1.3 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 Höhen der geplanten Straßen, individuell 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 für die Teilgebiete 1 bis 7 auf maximal 9,0 m begrenzt. In den Teilgebieten 1 und 2 wird die Traufhöhe auf 4,0 m begrenzt. Dies ermöglicht im nördlichen Randbereich des Plangebietes, der den Übergang zur Landschaft bildet, sowie im Anschluss an die im Osten bestehende Bebauung den ortstypischen Baustil bzw. die klassischen Bauform eines eingeschossigen Baukörpers mit einem steil geneigten Dach, die im Bereich der östlich angrenzenden Bebauung noch prägend ist bzw. ausschließlich zugelassen wurde.

In den Teilgebieten 3 bis 7 wird die Traufhöhe mit 6,00 m festgesetzt. Hiermit werden eine zweigeschossige Bebauung und eine freiere Gestaltung des Baukörpers möglich. Die Gesamtgebäudehöhe bleibt dabei mit 9,0 m im Maßstab der umgebenden Bebauung, so dass die Gesamthöhenentwicklung innerhalb des Plangebietes homogen bleibt.

Mit den vorgenommenen Höhenfestsetzungen in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse kann ein ansprechender Übergang zwischen der angrenzenden Bestandsbebauung und der umgebenden Landschaft zu den weitergehend ausnutzbaren Bereichen hergestellt werden.

Für das Teilgebiet 8 werden die Höhenfestsetzungen an der Bestandsbebauung orientiert und ermöglichen dort eine größere Trauf- und Gebäudehöhe, was dem Standort angemessen ist.

6.1.4 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden als Bauweise in den Teilgebieten 1 bis 6 Einzelhäuser sowie im Teilgebiet 5 alternativ auch Doppelhäuser festgesetzt. In den Teilgebieten 7 und 8 soll die Festsetzung einer offenen Bauweise eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung von Bauvorhaben gewährleisten und z.B. auch eine verdichtete barrierefreie Wohnbebauung ermöglichen.

Um die bauliche Dichte im Plangebiet weitergehend zu steuern, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten mit 550 m² für ein Einzelhausgrundstück und 650 m² für ein Doppelhausgrundstück festgesetzt.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr wird im Plangebiet die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohneinheit begrenzt.

Auf eine entsprechende Festsetzung wird für die Teilgebiete 7 und 8 vor dem Hintergrund der bereits benannten Gründe einer größeren Flexibilität und Freiheit in der Bebauung verzichtet.

6.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist für alle Teilgebiete festgesetzt, dass derartige Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben.

Diese Festsetzung hat den zusätzlichen Nebeneffekt, dass vor den Garagen und Carports ein Stauraum für ein weiteres Fahrzeug entsteht. Offene Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Zugunsten von Carports können bei Eckgrundstücken, wo im Einzelfall die Einhaltung des Abstandes von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche schwierig sein kann auch geringere Abstände zugelassen werden. Die Carports müssen jedoch den Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, von der aus der Carport erschlossen wird.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen 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 gewährleistet werden.

6.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, gelben, grauem, weißem oder weiß geschlammtem Verblendmauerwerk oder in einer in einem 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 Mischöne 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 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 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 Hauptbaukörper 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.

In allen Teilgebieten sind als Dachform ausschließlich Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig. Zeldächer, die insbesondere bei den sogenannten, auf quadratischem Grundriss errichteten Toskana-Villen üblich sind, werden hierbei als Sonderform den Walmdächern zugerechnet.

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 in den Teilgebieten 3 bis 8 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. Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist dabei 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.

Doppelhäuser müssen zugunsten einer homogenen Gestaltung je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

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

6.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten 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.

Die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen dürfen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Diese Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Straßenraumes.

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen 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 vorgesetzt werden dürfen. Diese Festsetzung zu den Einfriedungen dient der Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes und der Durchgrünung des Plangebietes. Auf Einfriedungen 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 Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz oder einer Hecke zu umgeben.

6.2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

Wegen des für das Plangebiet zu erwartenden Fahrzeugbestandes erhöht die Gemeinde die Bemessungsgrundlage auf zwei Stellplätze/Garagen pro Wohneinheit, um dem Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsraum entgegenzuwirken. Somit soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang Parkraum geschaffen wird und die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nicht überlastet werden. Stattdessen können die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum größtenteils dem Besucherverkehr zugeordnet werden. Insofern sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen.

Eine derartige Festsetzung wird erforderlich da gerade in Einfamilienhausgebieten die Nutzung von zwei PKW je Wohneinheit / Haushalt schon als Regelfall anzusehen ist. Da auf dem Grundstück selbst oft keine entsprechende ausreichende Vorsorge getroffen wird und die jeweiligen Grundstückseigentümer den zweiten PKW dann im öffentlichen Straßenraum abstellen, führt dies regelmäßig zu Problemen durch Parksuchverkehre oder illegales Parken. Diese Problematik wird durch Einliegerwohnungen oder erwachsene Kinder mit eigenem PKW im Haushalt noch verstärkt.

Vor dem Hintergrund, dass es für eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan keine Ermächtigungsgrundlage gibt, geht die Gemeinde Ottendorf davon aus, dass die derzeit im Gesetzgebungsverfahren befindliche Novellierung der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein, die unter § 84 (1) Ziffer 8 (Referentenentwurf vom Februar 2015) zukünftig eine entsprechende Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung vorsieht, bis zum Satzungsbeschluss dieses B-Planes Rechtskraft erlangen wird.

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen werden Regelungen zum Erhalt bestehender Gehölze und Bäume, zu Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken zur Eingrünung der privaten Grundstücke und des künftigen Siedlungsrandes getroffen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auszuführen.

Der am nördlichen Rand des Plangebietes sowie im mittleren Bereich vorgesehenen Saumstreifen bzw. inneren Durchgrünungen sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese erfüllen teilweise Ausgleichsfunktion und sind daher überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dies schließt auch einen Teilbereich der nördlich des Teilgebietes 6 befindlichen privaten Grünfläche ein.

Zu den Maßnahmenflächen sind Regelungen zur Gestaltung und Pflege der Flächen sowie zu Gehölzanpflanzungen aufgenommen worden, die die natürliche Entwicklung der Flächen dauerhaft sicherstellen sollen. Von Bepflanzungen frei bleiben muss ein 5,0 m tiefer Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung des Gewässers durch den Wasser- und Bodenverband Kronshagen-Ottendorfer Au, was in der Ausgestaltung der Festsetzung entsprechend berücksichtigt wurde.

Die südlich des Teilgebietes 8 und nördlich der Dorfstraße vorhandene parkartige Grünfläche ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- festgesetzt. Auf Grund der ortsbildprägenden Lage hat bereits der F-Plan der Gemeinde eine entsprechende Flächendarstellung vorgenommen.

Alle innerhalb des Plangebietes vorhandenen prägenden Großbäume sowie bestehende Knicks sind vollständig als zu erhaltend festgesetzt. Knicks befinden sich an der nördlichen Grenze des Plangebietes, westlich des Baumwiesenweges sowie auf der östlichen Seite des Kanalweges.

Im Kanalweg muss der Knick einmal zugunsten einer Erschließungsstraße durchbrochen werden, wofür extern entsprechender Ausgleich vorgesehen ist. Zum Erhalt und zur Pflege der Knicks sind entsprechende Festsetzungen aufgenommen worden.

Zum Schutz der Knicks sind entsprechende Knickschutzstreifen in einer Breite von 2,0 m zum Knickfuß vorgesehen, die von jeglichen baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie z.B. Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen und offenen Stellplätzen sowie Lagerflächen freizuhalten sind. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind hier unzulässig. Das vorhandene Relief und der Boden der Schutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten.

Zur Gestaltung der Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) und einer guten Straßenführung sind in regelmäßigen Abständen die geplanten Parkplätze gliedernde Baumpflanzungen mit entsprechenden Mindestanforderungen an die Art und Qualität der Anpflanzungen festgesetzt.

Die Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten sowie die Aufteilung und die Standorte der öffentlichen Parkplätze erfolgen und entsprechend verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der Bäume je Straßenabschnitt muss jedoch erhalten bleiben.

Am nördlichen Rand des Plangebietes soll entlang der privaten Grundstücksflächen des Teilgebietes 1 zur Ergänzung des dort vorhandenen Knicks eine Feldhecke entstehen.

Alle Anpflanzungen sind zur Sicherstellung der Qualität in vorgegebenen Pflanzqualitäten anzulegen. Die in der Planzeichnung und textlich als zu erhaltend und neu anzupflanzend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Teilbereichen können auch dem Umweltbericht entnommen werden, der Bestandteil dieser Begründung ist.

7. UMWELTPLANUNG

Zur Planung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind eine Bilanzierung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffes sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt. Gemeinsam mit den Angaben zu möglichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt die Darstellung in einem Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB, der als Kapitel 13 Bestandteil dieser Begründung ist.

Die wesentlichen für den B-Plan bedeutenden Aussagen des Umweltberichtes zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zum Artenschutz sind im Folgenden zusammengefasst worden.

7.1. Eingriffsregelung

Die Bilanzierung der Eingriffe im Plangebiet erfolgt auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der zeitlichen Abfolge der Umsetzung getrennt für den nördlichen Bereich des Plangebietes, den die Gemeinde selbst entwickeln und erschließen möchte, sowie für den südlichen Bereich, der sich in privatem Eigentum befindet.

Es findet im Gebiet eine maximale Neuversiegelung von 10.599 m² Boden (einschl. 50% Überschreitung im WA) im gemeindlichen Teil des Plangebietes und 1.387 m² im privaten Teil statt. Es sind dementsprechend insgesamt 5.785 m² intensiv genutzter Fläche naturnah zu entwickeln. Abzüglich des Ausgleichs innerhalb des B-Plangebietes verbleibt ein externer Ausgleichsbedarf von 3.662 m².

Die Gemeinde verfügt über ein Ökokonto "M2- Streuobstwiese" in der Gemeinde Ottendorf, für das die untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit einem Schreiben vom 04.06.2013 (AZ 67.20.35-Ottendorf-1) 1.624 m² bestätigt hat. Bei einer Verzinsung mit jährlich 3% (gemäß Ökokonto VO SH) ergeben sich zusätzliche 146 Ökopunkte.

Der gemeindliche Restausgleich von 1.567 m² wird auf der gemeindeeigenen Fläche Gemarkung Ottendorf, Flur 5, Flurstück 8/18 erbracht. Die Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand unmittelbar am Melsdorfer Weg /an der K 4. Die Fläche wird intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzt (Biotoptyp GAy) - Anrechnung mit dem Faktor 0,8. Demzufolge sind hier 1.567 m² mal Faktor 0,8 = 1.959 m² naturnah zu entwickeln. Im Süden und Westen wird die Fläche von intakten Knicks eingefasst, die sich teilweise auf dem benannten Flurstück

befinden - diese sind nach § 21 LNatSchG geschützt und können darum nicht in die Ausgleichberechnung eingehen.

Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen auf der gemeindeeigenen Fläche sind dementsprechend auf einer Fläche von 1.959 m² Größe die naturnahe Entwicklung der Fläche durch folgende Maßnahmen vorgesehen:

In der Fläche sind drei Gehölzgruppen aus mind. 8 Laubgehölzen / Sträuchern zu entwickeln. Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden, wobei sich die Artenzusammensetzung an den vorhandenen Knick- und Waldgehölzen zu orientieren hat: z.B. Rotbuche (*Fagus sylvaticus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Die Pflanzqualität der Sträucher hat „4- 5 triebig“ und die der Gehölze „Heister 2 x verpflanzt ,125- 150“ zu betragen. Die Anpflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 4-5 m unregelmäßig und leicht gruppiert zu bepflanzen.

Um die Ausgleichsflächen vor Beeinträchtigungen zu schützen, sind diese dauerhaft mit einem massiven Zaun bestehend aus Eichenspaltpfählen und 3- reihigem Stacheldraht zu schützen.

Entlang des verrohrten Verbandsgewässers muss ein 7,0 m breiter Streifen der Ausgleichsfläche für mögliche Maßnahmen am Gewässer befahr- und begehbar bleiben.

Der verbleibende Ausgleich von 389 m² und 12lfm Knickneuanlage für den südlichen, in Privateigentum befindlichen Bereich soll auf dem Flurstück 6, Flur 4, Gemarkung Schwartenbek, Stadt Kiel ca. 250 m nördlich des Plangebietes sowie auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche erfolgen.

Auf der gemeindeeigenen Fläche sollen zusätzlich 275 m² in Anspruch genommen und nach Maßgabe der dort vorgesehenen Maßnahmen entwickelt werden.

Ein Teil des Flurstücks auf der externen privaten Ausgleichsfläche wird als Acker bewirtschaftet. Hier soll der entsprechende Ausgleich erfolgen. Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer Fläche von 211 m² Größe folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Neuanlage des Knicks ist wie folgt vorzunehmen: Die Grundbreite des Knickwalls beträgt 3,00 m, die Höhe 1,00 m und die Breite der Wallkrone 1,50 m. Der Wallkern besteht aus Stein- und Füllmaterial, der Mantel aus humosem Boden. Die Wallkrone ist mit einer Pflanzmulde zu versehen. Die Bepflanzung ist dreireihig versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1 m durchzuführen. Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden, wobei sich die Artenzusammensetzung an den vorhandenen Knickgehölzen zu orientieren hat: z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*). Als Pflanzgröße empfiehlt sich Forstqualität.

Der neu angelegte Knick ist auf beiden Seiten mit einem 0,5 m breiten Schutzstreifen zu versehen. Die Randstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Weitere 2 m sind von jeglicher Bebauung / Versiegelung frei zu halten.

Der Knick ist alle 10 bis 15 Jahre „auf den Stock zu setzen“. Der Wall ist bei Bedarf auszubessern und die Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu schließen. Müll und organische Abfälle sowie nicht knicktypische Pflanzen dürfen nicht in den Knick eingebracht werden.

In der Fläche ist eine Gehölzgruppe aus mind. 8 Laubgehölzen / Sträuchern zu entwickeln. Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden, wobei sich die Artenzusammensetzung an den vorhandenen Knick- und Waldgehölzen zu orientieren hat: z.B. Rotbuche (*Fagus sylvaticus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Die Pflanzqualität der Sträucher hat „4- 5 triebig“ und die der Gehölze „Heister 2 x verpflanzt ,125- 150“ zu betragen. Die Anpflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 4-5 m unregelmäßig zu bepflanzen.

Hinsichtlich beider externer Ausgleichsflächen gilt zudem folgendes:

Die Anpflanzung ist mit einer Schicht Stroh oder Schreddergut gegen übermäßige Verkrautung und Austrocknung zum Schutz gegen Wildverbiss mit einer leichten Einzäunung zu versehen, die nach dem endgültigen Anwachsen der Gehölze zu beseitigen ist. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall von mehr als 20 % entsprechend nachzupflanzen. Die restliche Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen.

Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie die Lagerung von Abfällen aller Art sind in der Fläche nicht zulässig. Ebenfalls ist eine Nutzung der Fläche für andere Zwecke als den hier beschriebenen verboten.

Zur Anerkennung der Ausgleichsfläche ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Naturschutzes und der Landschaftspflege zwingend erforderlich und der UNB unaufgefordert vorzulegen.

7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Um in Anbetracht der das Plangebiet im nördlichen Bereich einrahmenden Grünstrukturen den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, wurde für das Gebiet durch das Büro BfL aus Kiel eine Faunistische Potentialabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Betrachtung wurde zusammenfassend folgendes festgehalten:

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 möglicherweise in der Region vorkommenden Fledermausarten nutzen das Plangebiet vermutlich teilweise als Jagdrevier / Nahrungshabitat. Diese Funktion wird bei einer Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

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 des B-Plan-Verfahrens 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Ottendorf treten bei Einhaltung der oben benannten Beschränkungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein. Das Vorhaben ist damit in Bezug auf die Verbote des § 44 (1) BNatSchG zulässig.

Weiterführende Erläuterungen und detaillierte zu berücksichtigenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht und dem genannten, dieser Begründung als Anlage beigefügten Fachbeitrag zu entnehmen.

8. 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.

Bezüglich der westlich und nordwestlich anschließenden bebauten Bereiche, die im F-Plan als gemischte Bauflächen dargestellt sind, kann bereits jetzt die Aussage getroffen werden, dass diese Flächen ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut sind bzw. keine gewerblichen oder sonstigen Nutzungen ausweisen, von denen für das Plangebiet bzw. angrenzende Wohnnutzungen relevante Immissionen ausgehen. Dies ist auf Grund der dort vorhandenen Bauungsstruktur und bereits bestehenden Nutzung auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

Im Teilgebiet 8 befinden sich derzeit keine gewerblichen Nutzungen, die benachbarte Wohnnutzungen unzumutbar beeinträchtigen könnten. Bereits seit längerer Zeit befindet sich östlich des Teilgebietes 8 eine bestehende Wohnnutzung, die dichter an das Teilgebiet 8 heranrückt als das Teilgebiet 7 der vorliegenden Planung. Insofern war diese Wohnnutzung bereits in der Vergangenheit bei der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen innerhalb der Grundstücksflächen des Teilgebietes 8 zu beachten und die Verträglichkeit zu den Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Künftige gewerbliche oder gemischte Nutzungen haben -wie auch bereits in der Vergangenheit- Rücksicht auf die benachbarten 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.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Die verkehrliche Haupterschließung soll wie bereits erläutert über den bestehenden Kanalweg erfolgen. Die öffentlich gewidmete Fläche des Kanalweges weist für die Anbindung des Plangebietes und das damit verbundene Verkehrsaufkommen eine ausreichende Breite auf.

Derzeit werden über den Kanalweg die angrenzende Bebauung sowie die Hofstellen im Außenbereich nördlich der Ortslage erschlossen.

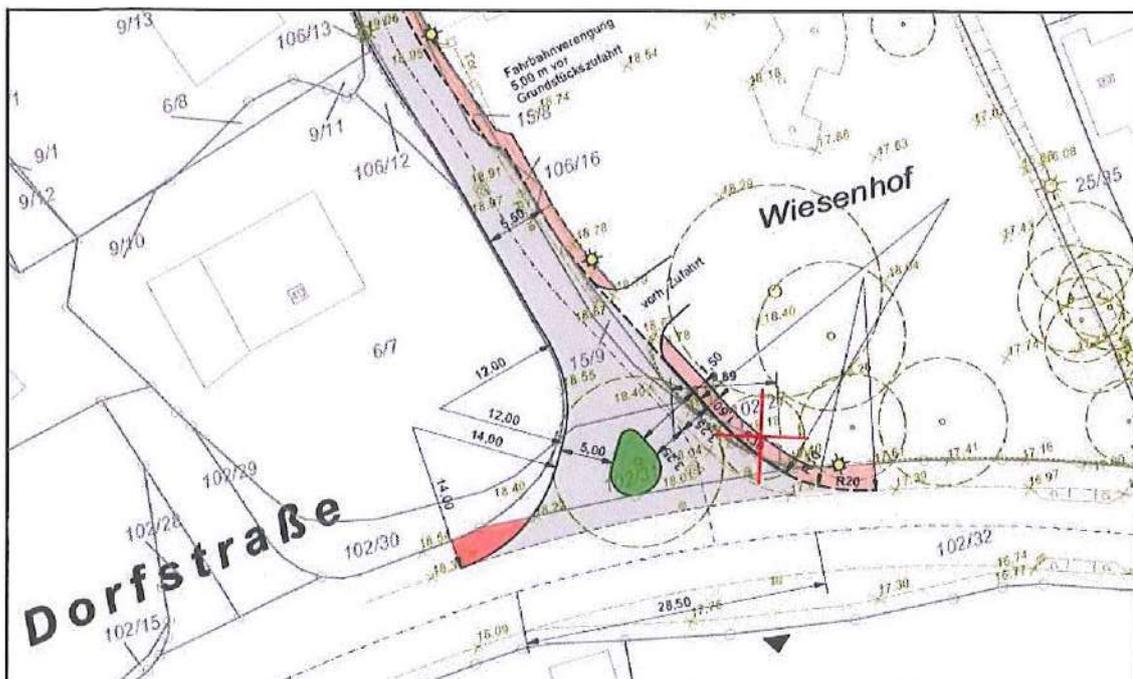
Insbesondere in den Sommermonaten besteht neben dem Anliegerverkehr ein größeres Verkehrsaufkommen durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die touristische Nutzung der Wegeverbindung an den Kanal auch durch Radfahrer.

Die vorhandene Ausbaubreite der Fahrbahn des Kanalweges weist derzeit bis zum Ende des bebauten Bereiches eine ausreichende Breite für den Begegnungsfall Pkw/Lkw auf. Im Bereich des Wohnhauses der südlich gelegenen Hofstelle gibt es auf Grund der vorhandenen Bebauung, die zu berücksichtigen ist, eine Verengung. Die hier insgesamt zur Verfügung stehende Fläche weist eine Breite von ca. 5,00 m auf. Auf der westlichen Seite der Fahrbahn ist derzeit durch eine farbige Markierung ein Bereich abgetrennt, der vorrangig Fußgängern dienen soll, im Begegnungsfall jedoch auch entsprechend überfahren werden kann bzw. muss.

Im Einmündungsbereich zur Dorfstraße ist derzeit eine Verkehrsinsel vorhanden, auf der ein größerer Einzelbaum steht. Auf Grund dieser örtlichen Situation sind Abbiegevorgänge in die Dorfstraße in Richtung Kiel insbesondere für größere landwirtschaftliche Fahrzeuge problematisch. Auch Begegnungsverkehre landwirtschaftlicher Fahrzeuge in diesem Bereich führen zu Problemen.

Im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes sollen bauliche Veränderungen am Kanalweg erfolgen, um die derzeitige Situation zu verbessern und die Erschließung insgesamt sicher zu gestalten. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Der Einmündungsbereich sowie der Verlauf der Kanalstraße bis zum bestehenden Wohngebäude der Hofstelle soll verbreitert werden, um hier künftig Begegnungsverkehre landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob die bestehende Verkehrsinsel mit dem darauf befindlichen Baum auf Grund der Verkehrsabläufe entfernt werden muss. Auf Grund der Bedeutung der vorhandenen Eiche für das Ortsbild wurde von einer Entfernung des Baumes Abstand genommen und eine Lösung gefunden, die zum einen den Baum erhält und seine derzeitigen Standortbedingungen verbessert und zum anderen die verkehrlichen Abläufe verbessert.



Ausbauplanung des Einmündungsbereiches Kanalweg in die Dorfstraße

- Der Kanalweg soll auf seiner östlichen Seite einen einseitigen Fußweg erhalten. Die Lage der Straßenseite, auf der dieser Fußweg verlaufen soll, ist dabei darauf abgestimmt, wo im Bereich der Dorfstraße diese gequert wird.

- Im Bereich der vorhandenen Einengung des Kanalweges soll eine farblich abgesetzte Aufpflasterung auf die gemeinsame Nutzung dieses Straßenabschnittes durch Fußgänger und Fahrzeuge hinweisen. Eine Begegnung von zwei landwirtschaftlichen Fahrzeugen in diesem Bereich ist bei größeren Fahrzeugbreiten nicht möglich. Auf Grund des geradlinigen Verlaufes der Straße und der guten Einsehbarkeit wird dies jedoch als unproblematisch erachtet.
- Im Bereich der Anbindung des Baumwiesenweges, der für die Erschließung des neuen Baugebietes auszubauen ist, soll dieser verschwenkt und senkrecht auf den Verlauf des Kanalweges geführt werden, um dort die Sichtverhältnisse zu verbessern. Derzeit verläuft diese Wegeverbindung spitzwinklig auf den Kanalweg.

Die Gemeinde strebt an, innerhalb des Kanalweges die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen sowie das Ortsschild nach Norden auf die Höhe des Grundstückes Kanalweg 14 zu verschieben. Hierzu sollen die entsprechenden Anträge an die Verkehrsaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde gestellt werden.

Hinsichtlich möglicher Veränderungen am Einmündungsbereich des Kanalweges in die Dorfstraße hat der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Schleswig-Holstein darauf hingewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der Einmündung durch ausreichende Fahrbahnbreiten und Sichtfelder zu gewährleisten ist. Dies ist im Zuge der Planung berücksichtigt worden.



Ausbauplanung des Knotenpunktes Kanalweg / Baumwiesenweg

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die technische Ausbildung und der Umbau der Einmündung der Erschließungsstraße nur im Einvernehmen mit dem LBV-SH Niederlassung Rendsburg erfolgen darf. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an der Einmündung sind dem LBV-SH Niederlassung Rendsburg Planunterlagen (RE-Entwürfe) in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Entwurf ist gemäß den gültigen technischen Regelwerken aufzustellen.

Die weitere innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Ringstraße, die an zwei Punkten an den Baumwiesenweg angebunden wird, der in diesem Bereich auszubauen ist. Die Anbindung des östlich gelegenen Wohngebietes erfolgt durch eine Verbindungsstraße, die es ermöglicht, das Gebiet auch über die Straße „Am Dorfteich“ anzufahren. Der durch das Plangebiet verursachte Kfz-Verkehr kann somit über beide Straßen abgewickelt werden.

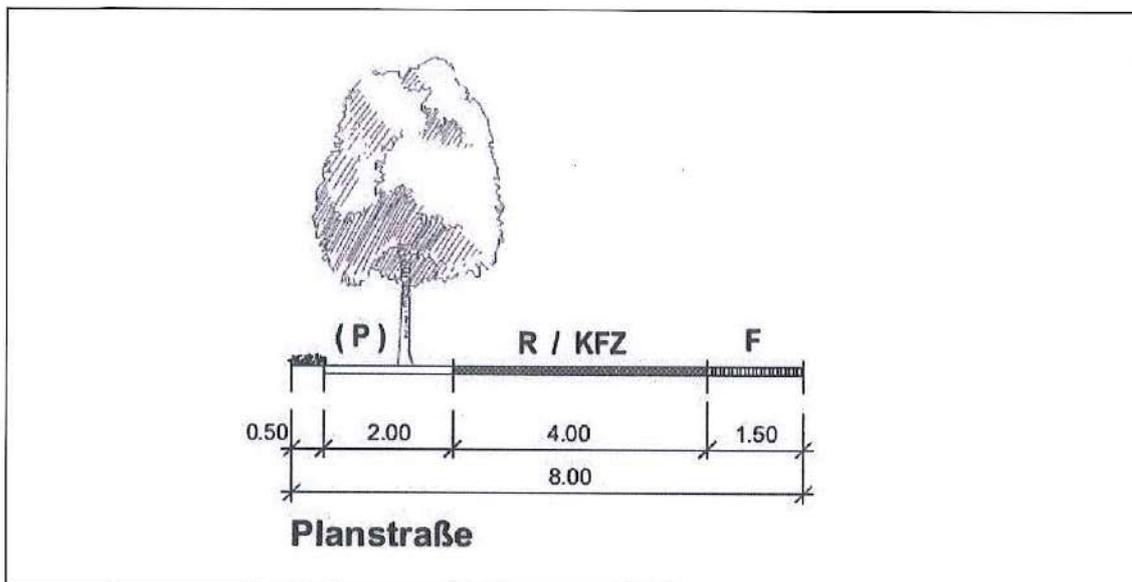
Die Gemeinde wird die Situation hinsichtlich der Entwicklung der Verkehrsströme nach der Fertigstellung des Gebietes weiter beobachten und bei auftretenden Problemen ggf. -z.B. durch die Einrichtung einer Einbahnstraße im Bereich der Verbindungsstraße zwischen beiden Gebieten- ordnungsrechtlich eingreifen. In jedem Fall soll dabei eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Gebieten bestehen bleiben, die so ausgebildet werden soll, dass sie im Bedarfsfall auch durch Rettungs- oder Versorgungsfahrzeuge befahren werden kann.

Die Erschließung soll im Mischprinzip mit Straßenprofilen in ausreichender Breite für den Begegnungsfall Pkw / Lkw erfolgen. Die verfügbare Breite der Straße soll ca. 5,50 m betragen. Einseitig besteht die Möglichkeit durch eine Aufpflasterung einen Bereich kenntlich zu machen, der vorrangig Fußgängern vorbehalten ist, im entsprechenden Begegnungsfall aber auch überfahren werden kann.

Vom Kanalweg in östliche Richtung abzweigend ist eine private Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,0 m vorgesehen, die die im Teilgebiet 6 in zweiter Reihe liegenden Grundstücksflächen erschließt.

Im Einmündungsbereich in den Kanalweg ist hier ein Sammelstandort für Müllbehälter vorgesehen, da die am Ende der Stichstraße vorgesehene Wendeanlage lediglich für das Wenden von zweiachsigen Müllfahrzeugen als Bemessungsfahrzeug vorgesehen ist.

Der öffentliche Straßenraum erhält in Verbindung mit öffentlichen Parkplätzen in Parallelaufstellung straßenbegleitende Baumpflanzungen zur inneren Durchgrünung des neuen Baugebietes. Weitere öffentliche Parkplätze sollen im Verlauf des Kanalweges neu hergestellt werden. Mit den durch die geplante Gestaltung zur Verfügung gestellte Fläche können in ausreichender Anzahl öffentliche Parkplätze geschaffen und Problemen durch unzulässiges Parken begegnet werden.



Geplantes Straßenprofil der inneren Erschließung

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen und herzustellen. Angestrebt wird, dass auf jedem Grundstück mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit vorgehalten werden.

9.2. Technische Infrastruktur

Die vorhandene Bebauung entlang des Kanalweges ist über die in der Straße verlegten Leitungen an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

In den südlich gelegenen Straßen „Kanalweg“ und „Am Dorfteich“ sind Schmutzwasser-Freigefälleleitungen vorhanden. Eine Regenwasserkanalisation verläuft jeweils parallel dazu. Aus dem östlich des Erschließungsgebietes liegenden Bereich um den Wendehammer führt eine Freigefälleleitung direkt in die Ottendorfer Au. An diese Leitung sind vier bereits erschlossene Grundstücke sowie die Straßenentwässerung in diesem Bereich angeschlossen. Bei der Ermittlung der Einleitmenge in die Ottendorfer Au ist diese Leitung zu berücksichtigen. Die an die Fläche grenzende Ottendorfer Au dient zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem übergeordneten Gebiet. Die Schmutzwasserleitung am Kanalweg führt in einen Pumpenschacht, der mit einer einzelnen Pumpe ausgerüstet ist. Die Förderleistung der vorhandenen Pumpe beträgt 2 m³/h.

Innerhalb des neuen Baugebietes müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden. Hierzu kann an die im Kanalweg sowie in der Straße „Am Dorfteich“ vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Die **Schmutz- und Regenwasserentsorgung** soll im Trennsystem soweit möglich im Freigefälle erfolgen.

Das **Schmutzwasser** wird über einen Freigefällekanal DN 200 entlang der geplanten Ringstraße gesammelt und entlang des Kanalwegs zu einem vorhandenen Pumpenschacht gefördert, dessen Pumpe durch eine neue Doppelpumpstation zu ersetzen ist. Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Druckleitung DN 80 in den vorhandenen SW-Kanal in der Straße „Kanalweg“ gefördert. Die Förderleistung der Pumpe von 2 m³/h ist im Zuge der hydraulischen Bemessung der Schmutzwasserleitung geprüft worden. Die ermittelten Werte für den Trockenwasserabfluss liegen über der vorhandenen Förderleistung der Pumpe. Es ist daher erforderlich, eine neue Pumpenanlage zu dimensionieren und einzubauen. Die neue Pumpenanlage soll als Doppelpumpstation ausgebildet werden. Es wird eine Pumpstation mit einer Gesamtleistung von 8 m³/h (4 m³/h je Pumpe) benötigt.

Hinsichtlich der Bemessung ist von einem Wert von 4 Personen je Wohneinheit ausgegangen worden. Die Art der Aufstellung und die detaillierte Planung der Pumpstation sind an den vorhandenen Pumpenschacht anzupassen.

Die Schleswig Abwasser GmbH weist hierzu auf folgende Sachverhalte hin:

„Hinsichtlich der Schmutzwasserpumpstation sind selbstverständlich neben den Kapazitäten im Zulaufbereich, die druckseitigen Kapazitäten zu überprüfen. Ferner würden wir bei der berechneten Pumpwerksgröße eine Fernmeldetechnik zur Betriebsdatenübertragung zum Bereitschaftsdienst der Schleswig Abwasser GmbH empfehlen, wie es bereits im Hauptpumpwerk Ottendorf installiert ist.“

Hinsichtlich der **Regenwasserableitung** ist für die angrenzenden, bereits bebauten Flächen im Jahr 2007 durch das Ingenieurbüro Hauck bereits eine hydraulische Berechnung des Kanalnetzes angefertigt worden.

Das Ingenieurbüro Egbert Mücke aus Kiel, sowie das Ingenieurbüro Alko aus Kiel führten Baugrundsondierungen und Grundwassererkundungen durch.

Festzustellen ist, dass nur in kleinen Bereichen ein kf-Wert besser als $1 \cdot 10^{-6}$ m/s ermittelt wurde. Bei einem gemittelten kf-Wert von $1,2 \cdot 10^{-6}$ m/s kann nur eine geringe Versickerungsrate von 0,63 l/s (2,28 m³/h) erreicht werden.

Es wird daher ein Entwässerungssystem mit Regenrückhaltung und Ableitmöglichkeit zum Vorfluter geschaffen. Über einen Abflussregler, der die Einhaltung der Einleitbeschränkung in den Vorfluter von 1,2 l/s (4,32 m³/h) garantiert, fließt das Wasser in die Ottendorfer Au.

Das anfallende Niederschlagswasser wird einem im östlichen Bereich herzustellenden Regenrückhaltebecken zugeleitet. Hierbei erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers der Erschließungsstraße über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal. Das Oberflächenwasser der Gebäude und der Stellplätze wird ebenfalls im Regenwasserkanal gesammelt und dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

Die Berechnung des erforderlichen Regenrückhalterauges ist nach ATV A 117 durchgeführt worden. Der rechnerisch erforderliche Regenrückhalterauges beträgt 295 m³ für die maßgebliche Beckengröße. Bei den Berechnungen hinsichtlich der Bemessung des Regenwasserrückhaltebeckens ist von einem 10-jährigen Regenereignis ausgegangen worden.

Die Einleitungen aus dem Regenwasserrückhaltebecken in das Gewässer bedürfen der wasserbehördlichen Zulassung. Hierzu werden im Zuge der Erschließungsplanung die entsprechenden Anträge und Nachweise auch hinsichtlich der wassertechnischen Bemessung erbracht.

Im Bereich des Teilgebietes 8 ist je nach Art des dort ggf. vorgesehenen Gewerbes das Regenwasser so genutzter Flächen gemäß DWA-A 138 als normal bzw. stark verschmutzt einzustufen und bedarf vor der Ableitung ggf. einer entsprechenden Vorbehandlung.

Die Versorgung mit **Strom, Trinkwasser und Gas** erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger. Auch hier kann an bereits in den angrenzenden Straßen vorhandene Leitungen angeschlossen werden.

Die Stadtwerke Kiel AG weist hierzu auf folgende Sachverhalte hin:

„Die Leitungstrassen müssen für uns jederzeit zugänglich sein. Bei Bebauungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m und bei Baumpflanzungen von 1,0 m zu den vorhandenen Versorgungsanlagen einzuhalten. Im Bereich unserer Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.“

Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (hausanschluss@swkiel-netz.de) mindestens 4 Monate vor Baubeginn

anzumelden. Die aktuellen Bestandsunterlagen unserer Versorgungsleitungen fordern Sie bitte separat online über das Internet: www.swkiel-netz.de und Auswahl <Netzauskunft> an.

Die ausführende Tiefbaufirma ist verpflichtet, vor Baubeginn die aktuellen Bestandspläne für den Baubereich einzuholen und vor Aufgrabung die Lage der Versorgungsleitungen durch Suchschlitze zu bestätigen. Der Baubeginn und die Ansprechpartner der ausführenden Tiefbaufirma sind den Störungsstellen der Stadtwerke Kiel mitzuteilen."

Der Anschluss **Telekommunikation** kann an das Netz der Deutschen Telekom erfolgen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden. Darüber hinaus wird seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH folgendes angemerkt:

„Bei kostenfreier Bereitstellung eines anteiligen Grabens incl. Kabelauslegung im Zuge der Erschließung sind wir gerne bereit, das entsprechende Gebiet auszubauen. Wir bitten Sie, den Grabenanteil für die Telekom Deutschland GmbH nebst Kabelverlegung in die Ausschreibung/Tiefbau zu integrieren.

Das Material und die Montage werden von der Deutsche Telekom Technik GmbH entgeltlos zur Verfügung gestellt. Die Regelverlegetiefe der Telekommunikationsanlagen beträgt 60 cm, jedoch ist eine Ebene zu Strom- und Beleuchtungskabel zur Vermeidung eines Zwischenplanums möglich. Im Allgemeinen liegen wir grundstücksseitig am äußeren Rand, Abstand mind. 10 cm zu anderen Versorgern.“

Wir empfehlen die bauseitige Auslegung eines Leerrohres DN 110 für eine evtl. spätere kostengünstige Glasfaserversorgung.“

Die **Löschwasserversorgung** wird über Hydranten des zu verlegenden Trinkwassernetzes sichergestellt. Sichergestellt 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.

Die Stadtwerke Kiel AG weisen zur Löschwasserversorgung auf folgende Sachverhalte hin:

„Der Brandschutz gehört zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde Ottendorf. Geforderte Löschwassermengen aufgrund der baulichen Nutzung sind mit der Gemeinde Ottendorf abzustimmen. Die Stadtwerke Kiel AG können auf Anfrage die möglichen Entnahmemengen aus dem öffentlichen (Trink-) Wasserversorgungsnetz ermitteln. Das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel ist auf Trinkwasser ausgelegt.

Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten - im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes - zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405. Auch weisen wir auf das Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz - BrSchG) § 2 hin.“

Die **Abfallbeseitigung** wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

10. FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Baugestaltungsplanes und der derzeit angedachten Abgrenzungen innerhalb des Plangebietes

Gesamtgröße Plangebiet	39.096 m²
Verkehrsfläche des Kanalweges sowie des Baumwiesenweges im ausgebauten Zustand	3.360 m ²
Verkehrsfläche der Dorfstraße	1.848 m ²
Flächen der bestehenden Hofstelle einschließlich der Verkehrs- und privaten Grünflächen sowie der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen	10.781 m ²

Bruttobauland nördlicher Teilbereich	23.107 m²	100,00 %
Verkehrsflächen	2.697 m ²	11,70 %
Grünflächen	2.893 m ²	12,50 %
Regenwasserrückhaltebecken	726 m ²	3,10 %
Nettobauland	16.791 m ²	72,70 %

11. KOSTEN

Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes Kosten im Rahmen der Planaufstellung durch die Bearbeitung des B-Planes und erforderlicher Fachgutachten sowie durch die Erschließungsplanung.

12. HINWEISE

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen 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.

Seitens des Kreises Rendsburg-Eckernförde wird auf die Beachtung folgender Punkte hingewiesen:

- Humoser Oberboden ist nach § 202 BauGB. und § 1, 4 BBodSchG zu behandeln.
- Der Einsatz von Baumaschinen (hier die Nutzung unbefestigter Flächen) ist auf das notwendige Maß zu reduzieren um irreversible Bodenverdichtungen vorzubeugen.
- Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Nicht wieder verbauter humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB. und §1,4 BBodSchG in geeigneter Weise wieder zu verwerten.
- Anfallender Erdaushub ist gemäß § 12 BBodSchV zu klassifizieren und zu verwerten. Hinweis: Die Verbringung im Außenbereich ist gemäß LNatSchG. ab einer Menge von 30 m³, bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m² durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.
- Werden bei den Arbeiten Auffüllungen mit Beimengungen an Bauschutt, Schlacke etc. festgestellt, sind diese abfallspezifisch nach LAGA zu untersuchen.
- Sollten im Zuge der Maßnahme Böden mit Fremdanteilen vor Ort verbleiben, ist deren Unbedenklichkeit nach BBodSchV nachzuweisen.
- Gegebenenfalls anfallender Bauschutt ist vorschriftsmäßig zu separieren und gemäß LAGA zu untersuchen. Der Unteren Abfallbehörde ist unaufgefordert zeitnah nach Abschluss der Arbeiten der Nachweis einer fachgerechten Verwertung vorzulegen. Hinweis: gefährliche Abfälle sind zwingend der AWR anzudienen.

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.

13. UMWELTBERICHT

§ 2 (4) BauGB regelt, dass im Zuge von Bauleitplanverfahren die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zusammengeführt und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen sind. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln, beschreiben und auf ihre Erheblichkeit zu bewerten. Auf diese Weise werden die Instrumente Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Bodenschutzklausel mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung verknüpft. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wird in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt, die in den Umweltbericht eingebunden ist.

Der Umweltbericht bezieht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein und dient somit als Grundlage für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen gemäß §§ 44 und 45 des BNatSchG.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB Teil der Begründung.

Während des Aufstellungsverfahrens bildet der zeitgleich mit den Bauleitplänen erarbeitete Umweltbericht die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie für die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Das vorliegende Kapitel 13 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro für Landschaftsentwicklung BfL aus Kiel erarbeitet wurde. Zur besseren Lesbarkeit ist der Umweltbericht als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.




Die Bürgermeisterin

