

Gemeinde Köthel

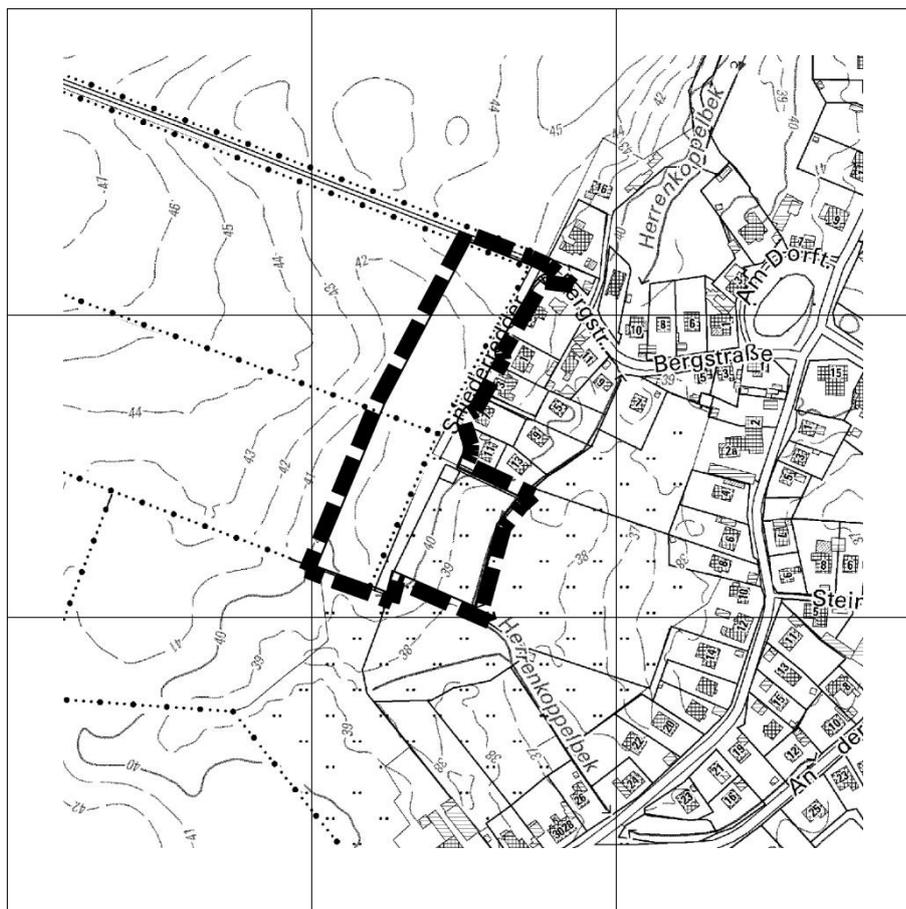
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 3

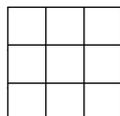
Gebiet: Westlich und südlich der Bebauung an der Straße "Sniederredder"

Beschreibung des Konzeptes

Planstand: Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB, GV 04.03.2025



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

1. Vorbemerkung

Gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativlösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Die Beteiligung kann gemäß Erlass des Innenministeriums vom 05. Februar 2019 – IV 529 – auch durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen. Stellungnahmen können schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Nach dem BauGB 2004 ist das Bauleitplanverfahren um eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt worden. Gemäß § 4 (1) BauGB dient diese insbesondere der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Unterrichtung soll möglichst frühzeitig erfolgen und beschränkt sich daher gemäß Erlass des Innenministeriums vom 05. Februar 2019 – IV 529 – auf die Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Ausführliche Planunterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

2. Planungsanlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde besteht seit längerem ein Bedarf an Wohnbauflächen, welcher in den vergangenen Jahren lediglich durch Schließung einzelner Baulücken teilweise gedeckt werden konnte. Gerade im Bereich der Versorgung mit seniorenrechtlichem Wohnraum besteht in der Gemeinde ein Defizit. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und sich ändernder Wohnraumsprüche möchte die Gemeinde die Attraktivität des Ortes steigern und eine Wohnbaufläche für den örtlichen Bedarf ausweisen.

Dazu wurden im Rahmen eines Siedlungsentwicklungskonzeptes und einer Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale unterschiedliche Flächen überprüft und fachlich betrachtet. Die Gemeinde hat daraufhin einen Standort am westlichen Ortsrand ausgewählt.

Im Bebauungsplan Nr. 3 werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, die den langfristigen Entwicklungsrahmen berücksichtigen. In Abstimmung mit den Fachbehörden soll im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der vorliegenden Planung die landesplanerisch vertretbare Anzahl an Wohnbaugrundstücken ermittelt und eine Abschnittsbildung entwickelt werden.

3. Planungsvorgaben

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (Fortschreibung 2021) wird die Gemeinde Köthel dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Der Gemeinde Köthel ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Köthel liegt am südlichen Rand eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft sowie innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Es gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können in Ordnungsräumen im Zeitraum 2021 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % entstehen. Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Köthel lag am Stichtag bei 166 Wohneinheiten. Demzufolge können in Köthel bis zum Jahr 2036 noch 25 Wohnungen gebaut werden. Die zwischenzeitlich neu errichteten Wohnungen sind davon in Abzug zu bringen.

Nach dem **Regionalplan** (1998) für den Planungsraum I ist Köthel ebenfalls dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet. Die Ortslage liegt in einem Schwerpunktbereich für die Erholung, in diesen sollen naturbezogene Erholungsmöglichkeiten verbessert, Übernutzungserscheinungen beseitigt und durch Lenkungsmaßnahmen zukünftig verhindert werden.

Im Entwurfes der Neuaufstellung des Regionalplans 2023 wird das Plangebiet vom ausgewiesenen Regionalen Grünzug berührt. Die Regionalen Grünzüge dienen dem Schutz unbesiedelter Freiräume und erhalten die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der Regionalen Grünzüge vermieden werden. In den Regionalen Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge gegenüber einzelnen Ortslagen soll unter Berücksichtigung örtlicher Entwicklungsmöglichkeiten erfolgen, die kartographische Darstellung ist dabei nicht flächenscharf zu sehen. Die genauere Abgrenzung ist vielmehr im Rahmen der gemeindlichen Planung im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplanerischer Gesichtspunkte und in der Regel auf der Grundlage der Landschaftsplanung zu prüfen und festzulegen.

In der Teilfortschreibung für den Planungsraum I zur Windenergienutzung wird Köthel einem charakteristischen Landschaftsraum zugeordnet. Demnach ist dort die Ausweisung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung nicht erfolgt.

Im **Landschaftsprogramm** (1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen, die durch regionale Landschaftsrahmenpläne und gemeindliche Landschaftspläne konkretisiert werden. Die Gemeinde Köthel liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Darüber hinaus zeigt das Landschaftsprogramm für den Planbereich einen Schwerpunktraum des Schutzgebiets und Biotopverbundsystems am östlichen Rand des FFH- und Naturschutzgebietes „Hahnheide“.

Die Neuaufstellung des **Landschaftsrahmenplans** für den Planungsraum III (2020) weist für einen Großteil des Gemeindegebietes die Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes aus. Zudem befindet sich die Gemeinde innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. An der nordwestlichen Gemeindegrenze befindet sich ein Naturschutzgebiet sowie ein Trinkwassergewinnungsgebiet, welches sich in die

Hahnheide hinaus fortsetzt. Die Bille ist als Vorrangfließgewässer und Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundachse) eingetragen. Im Niederungsbereich der Bille befinden sich z.T. klimasensitive Böden. Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) wird für das Billeetal die Lage innerhalb eines Geotops gezeigt.

Ein **Landschaftsplan** für die Gemeinde Köthel befindet sich parallel zum Bebauungsplan Nr. 3 in Aufstellung. Im Bestand stellt der Landschaftsplan östlich des „Sniederredder“ Grünland und Siedlung dar, die Flächen östlich des „Sniederredder“ sind als Acker dargestellt. Entlang des „Sniederredder“, der Bergstraße sowie auf der Ackerfläche verlaufen Knicks. Südlich des Plangebietes ist ein Kleingewässer verzeichnet, die Herrenkoppelbek verläuft als offenes Fließgewässer ebenfalls südlich des Plangebietes sowie entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze. Der Entwurf der Entwicklungskarte übernimmt die Darstellung der Siedlungsfläche und weist das restliche Plangebiet als Siedlungsentwicklungsfläche aus.

Der **Flächennutzungsplan** mit seinen Änderungen stellt für den Planbereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird im Parallelverfahren die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, in der zukünftig Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet grenzt an die östlich am „Sniederredder“ gelegene Siedlungsstruktur und ermöglicht eine bauliche Erweiterung der im Bebauungsplan Nr. 1 bereits vorgegebenen und durch das Siedlungsentwicklungskonzept bestätigten Richtung. Die Fläche wird derzeit als Weidefläche genutzt. Im Süden und Westen wird das Gebiet von Knick- und Heckenstrukturen gesäumt. Am südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft die Herrenkoppelbek als offenes Fließgewässer.

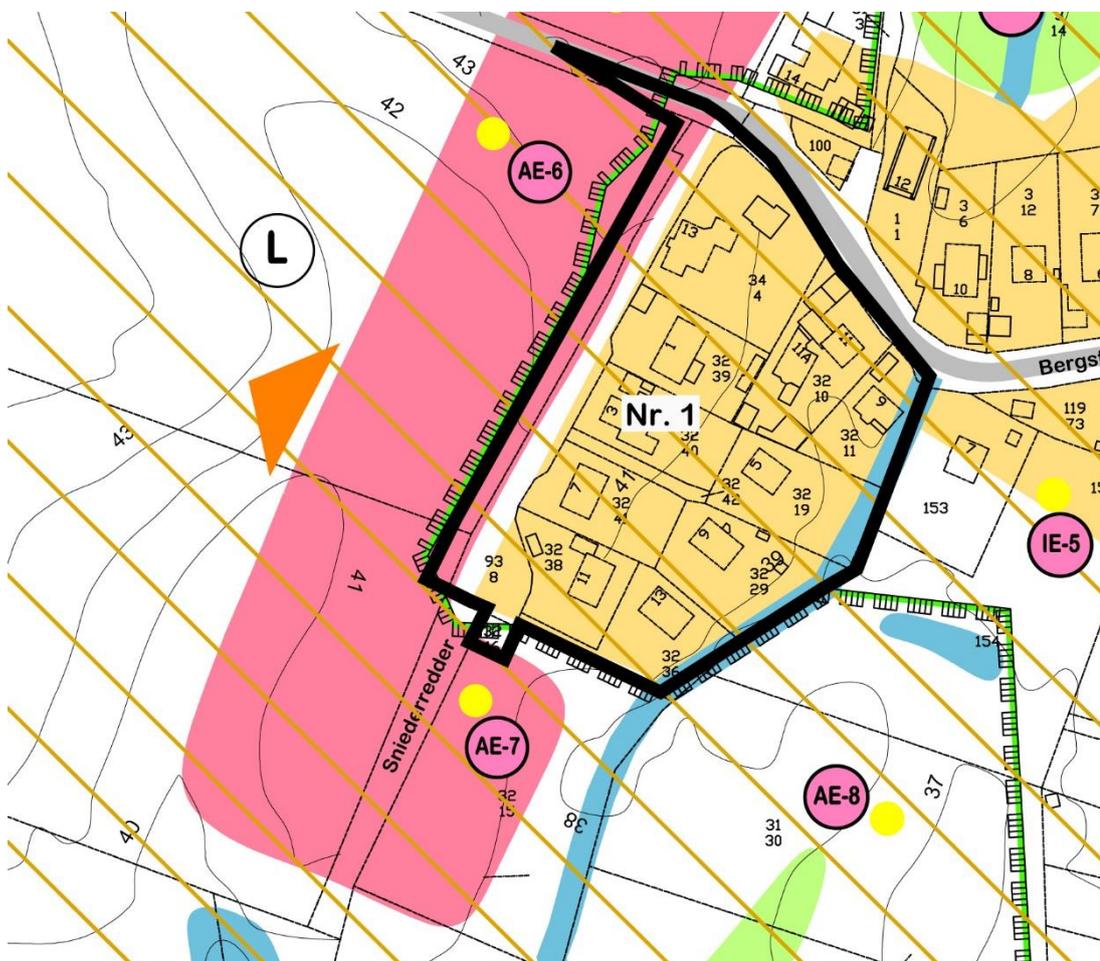
5. Alternative Planungsüberlegungen

Die Gemeinde Köthel hat in Vorbereitung auf beabsichtigte Bauleitplanungen im Rahmen eines Siedlungsentwicklungskonzeptes das Gemeindegebiet hinsichtlich einer zukünftigen Siedlungsentwicklungsrichtung untersucht und die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale identifiziert.

Dazu wurden 6 Innenentwicklungspotenziale sowie 15 Außenentwicklungspotenziale unter landschaftsplanerischen und städtebaulichen Kriterien bewertet.

Die Auswertung der untersuchten Flächenpotenziale führt, unter besonderer Berücksichtigung der Nähe zum Biotopverbundsystem der Bille, der engen Eingrenzung durch einen Regionalen Grünzug und der vorhandenen Fließ- und Stillgewässer, zu dem Ergebnis, dass am westlichen Ortsrand das größte Siedlungsentwicklungspotenzial besteht.

Aufgrund des Fehlens von Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form von Baulücken oder weiteren Baurechten im Innenbereich, entscheidet sich die Gemeinde für eine wohnbauliche Erweiterung im Rahmen des Siedlungsentwicklungsziels am westlichen Ortsrand. Hier können in Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges Baugrundstücke für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen.



Ausschnitt aus dem Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Köthel (Planlabor Stolzenberg 2021)

6. Planinhalt

Umwidmung einer 1,5 ha großen Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche. Die Grundstücke sollen über die vorhandene Anliegerstraße Sniederredder erschlossen werden. Dabei sollen die bestehenden Knicks weitgehend erhalten bleiben und durch Knickschutzstreifen gesichert werden. Entlang der Herrenkoppelbek ist eine Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB vorgesehen. Zum neuen Ortsrand sind Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Weitere Maßnahmen zur Grünordnung und zum Klimaschutz könnten in der Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken sowie in der Anlage von Gründächern und der Herstellung von Oberflächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässiger Form sein.

Die angedachten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 sowie Firsthöhen von 9 m orientieren sich an der vorhandenen angrenzenden Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 1 unter Berücksichtigung der Lage am Ortsrand.

In der nachfolgenden Bauleitplanung soll der landesplanerisch vertretbare Rahmen ermittelt und eine abschnittsweise Umsetzung vorgesehen werden. Dort werden die Vorgaben für die konkreten Zulässigkeitsmerkmale der künftigen Bebauung definiert.

7. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der weiteren Planung werden die notwendigen Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgenommen. Es wird ein Entwässerungskonzept zur schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers erstellt. Soweit möglich soll die Ver- und Entsorgung des Gebietes durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde erfolgen. Die notwendigen Erweiterungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und dargestellt.

8. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Vor Inkrafttreten der vorliegenden Planung wird eine Entlassung der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Der notwendige Flächenbedarf der zu entlassenden Flächen ist hierfür konkret darzulegen und hinsichtlich alternativer Standorte zu betrachten.

9. Belange des Umweltschutzes

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping). Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen. Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten

Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der als FFH-Gebiet ausgewiesene Talraum der Bille, welcher mit ihren naturnahen Gewässerabschnitten und den vorkommenden seltenen Arten und Lebensräumen besonders schutzwürdig ist. Nordwestlich befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet „NSG Hahnheide“, welches als vielfältiger Lebensraum für viele Vogelarten besonders schutzwürdig ist.

Das FFH-Gebiet DE-2427-391 „Bille“ wurde aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 im Rahmen einer FFH-Vorprüfung genauer untersucht.

Zum EU-Vogelschutzgebiet DE-2328-401 und FFH-Gebiet DE-2328-354 „NSG Hahnheide“ wird vom Bauvorhaben ein Abstand von mindestens 1 km eingehalten. Zum EU-Vogelschutzgebiet DE-2328-491 „Waldgebiete in Lauenburg“ und zum FFH-Gebiet DE-2329-391 „Wälder des Hevenbruch und des Koberger Forstes“ werden vom Bauvorhaben Abstände von mind. 900 m eingehalten. Diese Gebiete liegen somit außerhalb des Wirkungsbereiches des Bauvorhabens. Eine FFH-Vorprüfung für diese beiden Schutzgebiete wird daher nicht erforderlich.

Die bereits vorliegende FFH-Vorprüfung kommt für den Bebauungsplan Nr. 2 zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE-2427-391 „Bille“ nach sich ziehen werden. Das Plangebiet der vorliegenden Planung liegt mind. 450 m vom Gebiet DE-2427-391 entfernt, die Ergebnisse werden daher für den Bebauungsplan Nr. 3 analog gewertet. Vertiefende Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit sind nicht erforderlich.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Betroffenheiten durch Immissionen werden überprüft und ggf. dargelegt.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertveränderung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der landesrechtlichen Vorgaben der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der

Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Regenerative Energieformen sollen vorgesehen werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Planung wird sich aus den Darstellungen des parallel zur vorliegenden Bauleitplanung in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes entwickeln. Für die Gemeinde Köthel existiert kein Lärmaktionsplan.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

j) Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach der Satzung zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Plangebiet sowie der weiteren Umgebung kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

10. Weiteres Vorgehen

Zum nächsten Verfahrensschritt wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst. Darin enthalten sind eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung verursacht werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden überprüft und ggf. erforderliche Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Weitere Untersuchungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgung sowie die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan erarbeitet.