

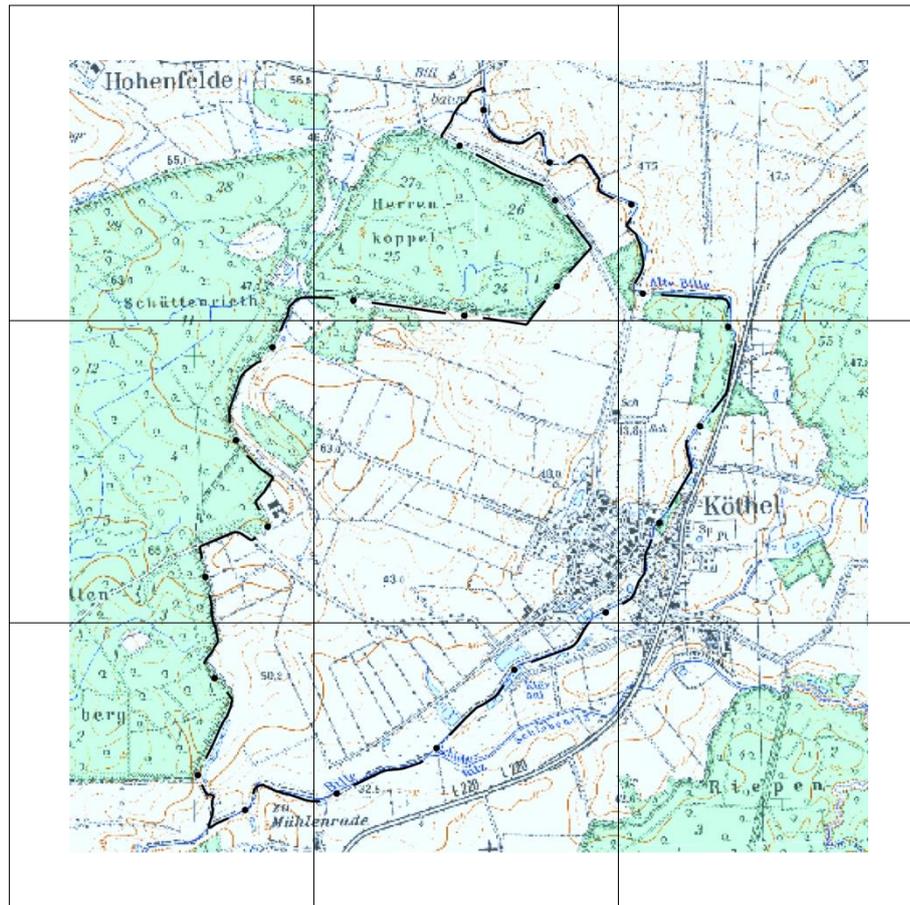
Gemeinde Köthel

Kreis Stormarn

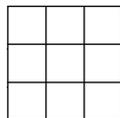
Siedlungsentwicklungskonzept

Erläuterungen

Planstand: Entwurf, GV 17.11.2020



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

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsanlass.....	3
2.	Grundlagen zur Betrachtung der Siedlungsentwicklung	3
2.1.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.2.	Gemeindliche Planvorgaben	4
2.3.	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	5
3.	Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Köthel	6
3.1.	Bebaubare Grundstücke und Potenzialflächen im Innenbereich	7
3.2.	Siedlungsentwicklung in Ortsrandlagen.....	14
3.3.	Landschaftsplanerische Einschätzung zur Siedlungsentwicklung	32
3.4.	Erschließungsanforderungen.....	32
3.5.	Landwirtschaft und Tierhaltung	32
4.	Bewertung der bisherigen Ergebnisse	33
4.1.	Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung	33
4.2.	Handlungsempfehlung.....	34

1. Planungsanlass

In der Gemeinde Köthel besteht örtlicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken sowie an Flächen für Gemeinbedarf, Feuerwehr und Gewerbe. Die Gemeinde möchte der Nachfrage entsprechen. Dazu wird, als vorbereitende Untersuchung, ein Siedlungsentwicklungskonzept mit ergänzender landschaftsplanerischer Betrachtung erarbeitet, in dem Handlungsempfehlungen zur baulichen Entwicklung gegeben werden. Die Betrachtung der einzelnen Bereiche erfolgt interdisziplinär aus den Fachdisziplinen Städtebau und Landschaftsplanung.

2. Grundlagen zur Betrachtung der Siedlungsentwicklung

2.1. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Köthel ist gemäß Landesentwicklungsplan (2010) dem zwischen Hamburg und Lübeck ausgewiesenen Ordnungsraum zugeordnet. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Köthel liegt zudem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. In diesen Gebieten soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Die Gemeinde wird zudem in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft gezeigt, diese umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Biotopverbundachsen auf Landesebene.

Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und Regionalen Grünzüge gesehen, die als Funktions- und Ausgleichsräume erhalten bleiben sollen. In Ordnungsräumen können, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017, bis zu 15 % neue Wohnungen gebaut werden. Bei einem Wohnungsbestand von 165 WE am 31.12.2017 bedeutet dies für die Gemeinde Köthel einen Entwicklungsspielraum von 25 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030, unter Berücksichtigung der bereits hinzugekommenen Wohneinheiten.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (1998) zeigt Köthel ebenfalls im Ordnungsraum. Große Teilbereiche des Gemeindegebietes befinden sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Bei allen Planungen sind die verschiedenen sich teilweise überlagernden ökologisch wertvollen Bereiche und deren Funktionsfähigkeit zu beachten. Darüber hinaus ist dargestellt, dass sich das Gemeindegebiet in einem Schwerpunktbereich für die Erholung befindet.

Im Regionalplan sind in den Ordnungsräumen zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung Regionale Grünzüge ausgewiesen.

Nach den Aussagen des Regionalplanes dienen die Regionalen Grünzüge als großräumige zusammenhängende Freiflächen

- dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten
- dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes
- der Freiraumerholung.

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 der einzelnen Ortslage in der Karte erfolgte unter Berücksichtigung örtlicher Entwicklungsmöglichkeiten. Die kartographische Darstellung ist dabei nicht flächenscharf zu sehen. Die genauere Abgrenzung ist vielmehr im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplanerischer Gesichtspunkte und in der Regel auf der Grundlage der Landschaftsplanung zu prüfen. Aufgrund der engen Zäsuren durch den Regionalen Grünzug nimmt die Gemeinde eine fachliche Überprüfung der Kriterien vor und gibt Empfehlungen zur Veränderung.

Das Landschaftsprogramm (1998) stellt für den Planungsraum ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum dar. Das Plangebiet liegt zudem in einem Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene.

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 noch die Lage innerhalb eines Geotops gezeigt.

2.2. Gemeindliche Planvorgaben

Ein Landschaftsplan existiert nicht für die Gemeinde Köthel.

Für die Gemeinde Köthel gilt der wirksame Flächennutzungsplan von 1968 mit seinen Änderungen. Darüber hinaus gibt es den Bebauungsplan Nr. 1 von 1980.

Bis auf die Freiwillige Feuerwehr existieren in Köthel keine Gemeinschaftseinrichtungen.

Eine Kinderbetreuungseinrichtung befindet sich in der Schwestergemeinde Köthel (Lauenburg), Kindergärten befinden sich in Trittau. Schulpflichtige Kinder besuchen Schulen in der Gemeinde Trittau. In Köthel sind wenige Gewerbebetriebe, wie ein Vieh-, Fleisch- und Futtermittelgroßhandel sowie ein Galabau-Betrieb, ansässig.

Touristische Unterkünfte und Einrichtungen existieren nicht in Köthel, allerdings eignet sich die Gemeinde durch die landschaftlich reizvolle Lage und der Nähe zu Hamburg für die Naherholung.

2.3. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Einwohnerentwicklung:

Zeit	Einwohner Gemeinde Köthel
1994	347
2000	392
2001	384
2002	398
2003	403
2004	385
2005	376
2006	349
2007	352
2008	341
2009	336
2010	325
2011	328
2012	314
2013	319
2014	324
2015	329
2016	334
2017	335
2018	329

Der Bevölkerungsrückgang zwischen 1994 und 2010 liegt bei ca. 6 %, zwischen 2000 und 2010 bei ca. 17 %.

Wohnungsentwicklung:

Zeit	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
31.12.1994	110
31.12.2000	131
31.12.2001	146
31.12.2002	146
31.12.2003	146
31.12.2004	151
31.12.2005	151
31.12.2006	151
31.12.2007	151

31.12.2008	151
31.12.2009	151
31.12.2010	159
31.12.2011	159
31.12.2012	159
31.12.2013	161
31.12.2014	161
31.12.2015	165
31.12.2016	165
31.12.2017	165
31.12.2018	164

Die Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ist zwischen 2000 und 2018 leicht gestiegen. Der Zuwachs an Wohnungen in der Gemeinde Köthel liegt zwischen 2000 und 2010 bei ca. 25 %, zwischen 1994 und 2010 bei ca. 45 %.

Nach der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030 von Geritz Gutsche Rümenapp GbR (Oktober 2017) wird für den Kreis Stormarn von 2014 bis 2030 eine Bevölkerungsentwicklung von durchschnittlich 6,4% prognostiziert. Für die Gemeinde Köthel wird eine weitgehend konstante Bevölkerungsentwicklung zwischen -2,4 und +2,5 % angenommen, wobei ein überdurchschnittlich hoher Anteil auf die Altersgruppe über 65 Jahre entfällt. Bei der Anzahl der Haushalte wird für Köthel ein Zuwachs von bis zu 7,5% vorausgesagt. Zukünftig werden vorrangig 1- bis 2- Personenhaushalte zunehmen, wobei auch hier diejenigen mit über 60-jährigen Haushaltsvorständen überproportional stark wachsen.

3. Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Köthel

Gemäß den im Landesentwicklungsplan 2010 aufgeführten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat hinsichtlich baulicher Siedlungstätigkeit die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (vgl. Ziff. 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010). Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke:

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne gem. § 30 BauGB
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben gem. § 33 BauGB zu beurteilen sind
- in Bereichen gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB
- In Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Insgesamt wurden 15 Außenentwicklungspotenziale untersucht. Des Weiteren wurde eine Untersuchung von 6 Innenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde vorgenommen.

Die in der Plankarte eingetragenen Potenzialflächen wurden unter Berücksichtigung stadtplanerischer und landschaftspflegerischer Aspekte überprüft und mit einer Kurzbewertung versehen. In der Plankarte findet sich die Gesamtbewertung in Form einer dreistufigen Farbskala wieder. Dabei fließen auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Flächen in die Betrachtungen ein. Die Gesamtbeurteilung der untersuchten Flächen beinhaltet somit gemeindliche Abwägungsaspekte.

3.1. Bebaubare Grundstücke und Potenzialflächen im Innenbereich

Die Gemeinde Köthel besteht hinsichtlich der Siedlungsstruktur aus einer zusammenhängenden Ortslage und wird von der Nachbargemeinde Köthel im Kreis Herzogtum Lauenburg durch die Alte Bille getrennt. Im Außenbereich befinden sich wenige Siedlungssplitter in Form von landwirtschaftlichen Hofstellen.

Die gewachsenen Siedlungsstrukturen in der Gemeinde Köthel erstrecken sich um zentrale, nur z.T. einsehbare und ortsbildprägende Freiflächen, welche teilweise noch durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt sind. In westliche Richtung haben sich jüngere Bebauungsstrukturen entwickelt. Die zahlreichen Still- und Fließgewässer im Ort prägen das Ortsbild.

Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne gem. § 30 BauGB / in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne gem. § 33 BauGB

In der Gemeinde Köthel existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1. In dem Plangebiet finden sich keine Baulücken. Aktuell befinden sich keine Bebauungspläne in Aufstellung.

Freiflächen in Bereichen gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB

Eine Baulücke gem. § 34 BauGB existiert im Süden der Ortslage An der Bille 33. Weitere unbebaute Baulücken existieren nicht.

Freiflächen innerhalb von Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 BauGB

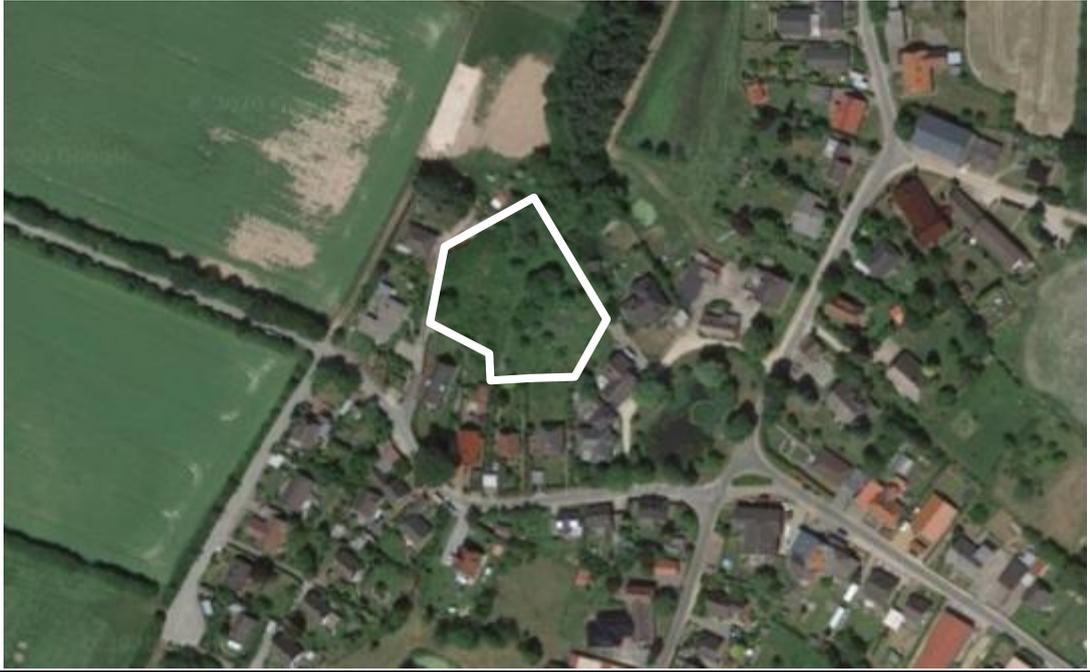
In der Gemeinde Köthel existieren keine Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB.

Überprüfung von Flächenreserven im Geltungsbereich eines wirksamen Flächennutzungsplans

Flächenreserven bestehen als noch nicht bebaute aber als Bauflächen ausgewiesene Bereiche als Hofflächen des an der Hohenfelder Straße gelegenen landwirtschaftlichen Hofes. Bei einer Überplanung mit einem Bebauungsplan könnten hier bis zu 5 neue Baugrundstücke entstehen.

Nachfolgend aufgeführte Teilgebiete als Innenentwicklungspotenziale sind aus fachlicher Sicht näher betrachtet worden:

Fläche IE-1		Lage: Nördlich Hohenfelder Straße, westlich Klosterberg	
			
a. Darstellungen:			
Regionalplan:		- keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:		- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	
Flächennutzungsplan:		- Dorfgebiet - landwirtschaftlich genutzte Flächen - Gewässer	
b. Eigenschaften:			
Größe; mögl. Baugrundstücke:		- ca. 0,4 ha - rd. 3 Baugrundstücke	
Bestandsnutzung:		- landwirtschaftliche Nutzung, Acker	
Ökologische Strukturen:		- landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden	
Orts- und Landschaftsbild:		- einsehbare Freifläche mit allgemeiner Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - Gelände nach Norden hin ansteigend - geringer bis mittlerer Landschaftsbildwert	
Erschließung:		- über Hohenfelder Straße	
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:		Geeignet Arrondierungsfläche, Anbindung an die zentrale Ortslage möglich, Immissionen aus Landwirtschaft und GaLaBau-Betrieb berücksichtigen	
Landschaftsplanerische Empfehlung:		Geeignet Schutzabstände zu den Knickstrukturen einhalten	
Gesamtbeurteilung:		Für eine Siedlungsentwicklung geeignet	Arrondierung des Ortsrandes möglich, Abstandsregelungen zu angrenzenden gesetzlich geschützten Knickstrukturen beachten, Immissionen aus Landwirtschaft und GaLaBau-Betrieb berücksichtigen

Fläche IE-2		Lage: Nördlich Bergstraße	
			
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	- keine Darstellung		
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung		
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen - Wiesen und Weideflächen		
b. Eigenschaften:			
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,5 ha - rd. 5 Baugrundstücke		
Bestandsnutzung:	- Gärten		
Ökologische Strukturen:	- Gehölz- und Fließgewässerstrukturen insbesondere im Verbund mit den weiter nordöstlich liegenden Gehölz- und Gewässerstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - restliche Gartenflächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, grundwassernah, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden		
Orts- und Landschaftsbild:	- nicht einsehbare Freifläche - relativ eben - mittlerer bis hoher Landschaftsbildwert		
Erschließung:	- über vorhandene Zufahrt an der Bergstraße		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Geeignet		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Nicht geeignet kleinteilige Freifläche, Gehölz- und Gewässerstrukturen sowie Bodenverhältnisse von besonderer Bedeutung für den Naturschutz, Raum für Freiraumentwicklung/Maßnahmen		
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet	Zentrale kleinteilige Freifläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	

Fläche IE-3

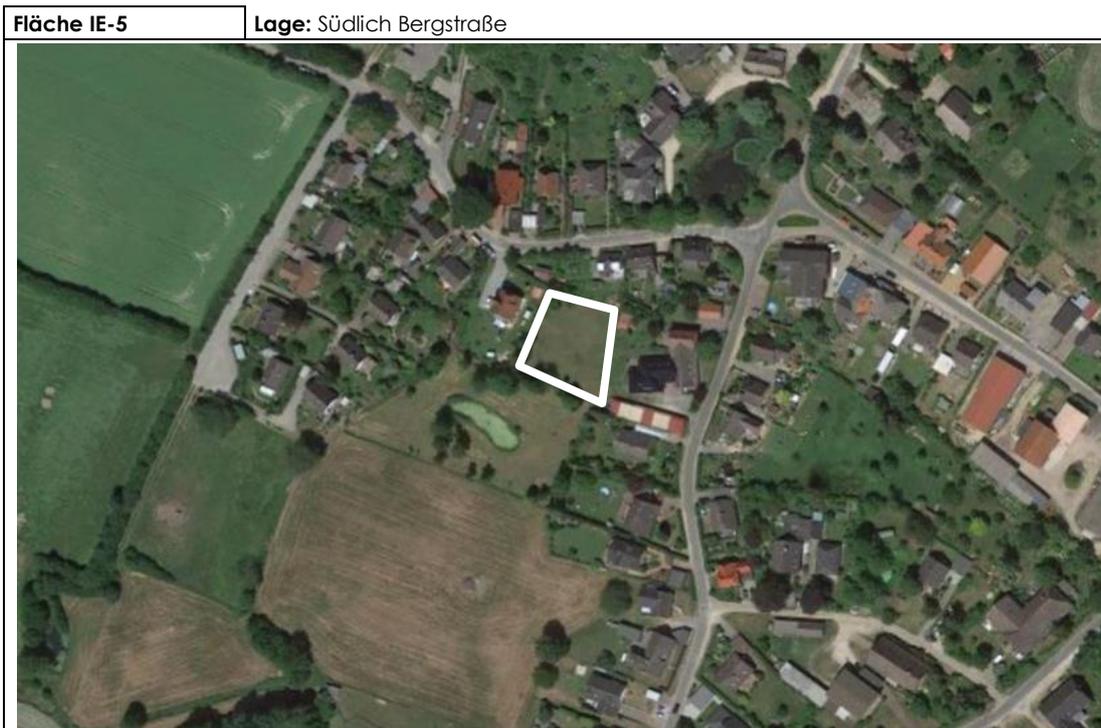
Lage: Südlich Hohenfelder Straße, nördlich Mitteltor



a. Darstellungen:	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen - Wiesen und Weideflächen
b. Eigenschaften:	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,6 ha - rd. 5 Baugrundstücke
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) und Gärten
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche und Gartenflächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- einsehbare, innerörtliche Freifläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - relativ eben - mittlerer bis hoher Landschaftsbildwert
Erschließung:	- über Hohenfelder Straße
c. Bewertung:	
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet Immissionen aus Landwirtschaft berücksichtigen
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Bedingt geeignet Besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, Raum für Freiraumentwicklung/Maßnahmen
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet Dörflich geprägte zentrale Freifläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, Immissionen aus Landwirtschaft berücksichtigen

Fläche IE-4**Lage:** Südlich Hohenfelder Straße, westlich Klosterberg

a. Darstellungen:		
Regionalplan:	- keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:	- keine Darstellung	
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen - Wiesen und Weideflächen	
b. Eigenschaften:		
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,3 ha - rd. 4 Baugrundstücke	
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) und Garten	
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche und Gartenfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden	
Orts- und Landschaftsbild:	- Teil einer einsehbaren, innerörtlichen Freifläche mit allgemeiner Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - relativ eben - mittlerer Landschaftsbildwert	
Erschließung:	- über Hohenfelder Straße	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Geeignet Bereits im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet bei Berücksichtigung von Sichtachsen auf die Fläche IE-3	
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung geeignet	Bereits im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen



a. Darstellungen:	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan:	- Dorfgebiet - Wiesen und Weideflächen
b. Eigenschaften:	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,1 ha - rd. 2 Baugrundstücke
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Grünland
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - angrenzende ältere Einzelbäume mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- nicht einsehbare Freifläche - relativ eben - Ortsrandeinbindung durch Gehölze vorhanden - geringer bis mittlerer Landschaftsbildwert
Erschließung:	- über vorhandene Wohnbaugrundstücke an der Bergstraße/Hamfelder Straße
c. Bewertung:	
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet Arrondierungsfläche, Erschließung schwierig
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet Schutzabstände zu älteren Einzelbäumen berücksichtigen
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet Arrondierungsfläche mit erschwerten Erschließungsmöglichkeiten

Fläche IE-6	Lage: Südlich Mitteltor, nördlich Steindamm	
		
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	- keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung	
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen - Wiesen und Weideflächen	
b. Eigenschaften:		
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,5 ha - rd. 5 Baugrundstücke	
Bestandsnutzung:	- Gärten	
Ökologische Strukturen:	- Gartenflächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden	
Orts- und Landschaftsbild:	- nicht einsehbare Freifläche - relativ eben - geringer bis mittlerer Landschaftsbildwert	
Erschließung:	- erschwerte Erschließungsmöglichkeiten aufgrund umgebender Bebauung	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet Dörflich geprägte zentrale Freifläche mit erschwerten Erschließungsmöglichkeiten, Immissionen aus Landwirtschaft berücksichtigen	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Bedingt geeignet Raum für Freiraumentwicklung/Maßnahmen	
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet	Zentrale Freifläche, aufwendige Erschließung, Immissionen aus Landwirtschaft berücksichtigen

3.2. Siedlungsentwicklung in Ortsrandlagen

Die Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung in den Ortsrandlagen der Gemeinde Köthel sind insbesondere aufgrund der Nähe zur Alten Bille und der engen Einfassung durch den Regionalen Grünzug begrenzt. Die zahlreichen Fließ- und Stillgewässer sowie Erschließungsmöglichkeiten erschweren eine Siedlungsentwicklung ebenfalls an vielen Stellen.

Eine Siedlungsentwicklung ist aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht insbesondere im Norden und Nordwesten des Siedlungskörpers möglich. Bei einer Siedlungsentwicklung in Ortsrandlagen würden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

Nachfolgend aufgeführte Teilgebiete in Ortsrandlagen sind aus fachlicher Sicht näher betrachtet worden:

Fläche AE-1	Lage: Östlich Hohenfelder Straße, nördlicher Ortsausgang
	
a. Darstellungen:	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen
b. Eigenschaften:	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,2 ha - rd. 3 Baugrundstücke
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden

Orts- und Landschaftsbild:	<ul style="list-style-type: none"> - nicht einsehbare Freifläche - leicht bewegtes Gelände - innerhalb Landschaftsschutzgebiet - mittlerer Landschaftsbildwert 	
Erschließung:	- über Hohenfelder Straße	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet Entwicklung nur im Zusammenhang mit der Fläche AE-2 denkbar, Arrondierungsfläche, Anbindung an die zentrale Ortslage möglich, Immissionen aus Landwirtschaft berücksichtigen	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Bedingt geeignet Verlust von Knickstrukturen, Schutzabstände zu den Knickstrukturen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich	
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet	Entwicklung nur im Zusammenhang mit der Fläche AE-2 denkbar, Arrondierung des Ortsrandes möglich, Abstandsregelungen zu angrenzenden gesetzlich geschützten Knickstrukturen beachten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, Immissionen aus Landwirtschaft berücksichtigen

Fläche AE-2 Lage: Östlich Hohenfelder Straße, nördlicher Ortsausgang



a. Darstellungen:	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen
b. Eigenschaften:	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,7 ha - rd. 8 Baugrundstücke
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- nicht einsehbare Freifläche - leicht bewegtes Gelände - tlw. innerhalb Landschaftsschutzgebiet - mittlerer Landschaftsbildwert
Erschließung:	- über Hohenfelder Straße
c. Bewertung:	
Städtebauliche Empfehlung:	Geeignet Arrondierungsfläche, Anbindung an die zentrale Ortslage möglich, Immissionen aus Landwirtschaft und GaLaBau-Betrieb berücksichtigen
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Bedingt geeignet Verlust von Knickstrukturen, Schutzabstände zu den Knickstrukturen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet Arrondierung des Ortsrandes möglich, Abstandsregelungen zu angrenzenden gesetzlich geschützten Knickstrukturen beachten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, Immissionen aus Landwirtschaft und GaLaBau-Betrieb berücksichtigen

Fläche AE_3	Lage: Nördlich Hohenfelder Straße	
		
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	- Randbereich Regionaler Grünzug	
Landschaftsrahmenplan:	- Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung	
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen	
b. Eigenschaften:		
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 1,2 ha - rd. 12 Baugrundstücke	
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker	
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden	
Orts- und Landschaftsbild:	- einsehbare Freifläche - leicht bewegtes Gelände - tlw. innerhalb Landschaftsschutzgebiet - mittlerer Landschaftsbildwert	
Erschließung:	- über Hohenfelder Straße	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet Bebauung erst nach Realisierung der Fläche AE-2 denkbar, Anbindung an die zentrale Ortslage möglich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Immissionen aus Landwirtschaft und GaLa-Bau-Betrieb berücksichtigen	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet Schutzabstände zu den Knickstrukturen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich	
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet	Arrondierung des Ortsrandes im Zusammenhang mit der Fläche AE-2 möglich, Abstandsregelungen zu angrenzenden Knickstrukturen beachten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Immissionen aus Landwirtschaft und GaLaBau-Betrieb berücksichtigen

Fläche AE-4	Lage: Nördlich der Straße Klosterberg	
		
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	- Randbereich Regionaler Grünzug	
Landschaftsrahmenplan:	<ul style="list-style-type: none"> - östlich Eignungsfläche für ein Biotopverbundsystem angrenzend - Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung - Geotop östlich angrenzend (gem. LRP 1998) 	
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen	
b. Eigenschaften:		
Größe; mögl. Baugrundstücke:	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 1,3 ha - rd. 13 Baugrundstücke 	
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Grünland	
Ökologische Strukturen:	<ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - angrenzende Knickstrukturen und Waldflächen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden 	
Orts- und Landschaftsbild:	<ul style="list-style-type: none"> - nicht einsehbare Freifläche - bewegtes Gelände - tlw. innerhalb Landschaftsschutzgebiet - hoher Landschaftsbildwert 	
Erschließung:	- über Straße Klosterberg	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet Bebauung erst nach Realisierung der Fläche AE-3 denkbar, Anbindung an die zentrale Ortslage möglich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Waldabstand beachten, Immissionen aus Landwirtschaft und GaLaBau-Betrieb berücksichtigen	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Nicht geeignet Pufferfläche des Biletals, Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen und Waldflächen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich	
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet	Pufferfläche des Biletals, Bebauung erst nach Realisierung der Fläche AE-3 denkbar

Fläche AE-5	Lage: Nördlich Bergstraße und Sniederredder	
		
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	- Randbereich Regionaler Grünzug	
Landschaftsrahmenplan:	- Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung	
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen - Wiesen und Weideflächen	
b. Eigenschaften:		
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 2,5 ha - rd. 25 Baugrundstücke	
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker und Grünland	
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden	
Orts- und Landschaftsbild:	- nicht einsehbare Freifläche - leicht bewegtes Gelände - innerhalb Landschaftsschutzgebiet - mittlerer Landschaftsbildwert	
Erschließung:	- über landwirtschaftlichen Weg in Verlängerung der Bergstraße	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet Entwicklung nur im Zusammenhang mit der Fläche AE-6 denkbar, Anbindung an die zentrale Ortslage möglich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Bedingt geeignet Verlust von Knickstrukturen, Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen und Waldflächen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich	
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet	Entwicklung nur im Zusammenhang mit der Fläche AE-6 denkbar, Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen und Waldflächen beachten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich

Fläche AE-6		Lage: Westlich Sniederredder	
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	- keine Darstellung		
Landschaftsrahmenplan:	- Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung		
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen		
b. Eigenschaften:			
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 1,2 ha - rd. 12 Baugrundstücke		
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker		
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden		
Orts- und Landschaftsbild:	- nicht einsehbare Freifläche - stark bewegtes Gelände - innerhalb Landschaftsschutzgebiet - mittlerer Landschaftsbildwert		
Erschließung:	- über landwirtschaftlichen Weg in Verlängerung der Bergstraße und/oder über Sniederredder		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet Entwicklung nur im Zusammenhang mit der Fläche AE-5 denkbar, Anbindung an die zentrale Ortslage möglich		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Bedingt geeignet Verlust von Knickstrukturen, Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich		
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet	Entwicklung nur im Zusammenhang mit der Fläche AE-5 denkbar, Schutzabstände zu angrenzenden Knickstrukturen beachten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich	

Fläche AE-7		Lage: Südöstlich Sniederredder	
			
a. Darstellungen:			
Regionalplan:		- keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:		- Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung	
Flächennutzungsplan:		- landwirtschaftlich genutzte Flächen - Wiesen und Weideflächen	
b. Eigenschaften:			
Größe; mögl. Baugrundstücke:		- ca. 0,4 ha - rd. 6 Baugrundstücke	
Bestandsnutzung:		- Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland	
Ökologische Strukturen:		- landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - angrenzende Knickstrukturen und Fließ-/Stillgewässer mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, tlw. grundwassernah, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden	
Orts- und Landschaftsbild:		- z.T. einsehbare Freifläche - leicht bewegtes Gelände - innerhalb Landschaftsschutzgebiet - mittlerer Landschaftsbildwert	
Erschließung:		- über Sniederredder	
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:		Geeignet fingerartige Entwicklung in die freie Landschaft, gute Anbindung an die zentrale Ortslage möglich	
Landschaftsplanerische Empfehlung:		Bedingt geeignet Schutzabstände zu den Knick- und Gewässerstrukturen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich	
Gesamtbeurteilung:		Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet	Förderung der Zersiedelung, Schutzabstände zu Knick- und Gewässerstrukturen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich

Fläche AE-8	Lage: Nordwestlich Hamfelder Straße, östlich Herrenkoppelbek	
		
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	- keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:	- Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung	
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen - Wiesen und Weideflächen	
b. Eigenschaften:		
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 1,8 ha - rd. 30 Baugrundstücke	
Bestandsnutzung:	- Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland	
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen und Fließ-/Stillgewässer mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, tlw. grundwassernah, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden	
Orts- und Landschaftsbild:	- nicht einsehbare Freifläche - leicht bewegtes Gelände - tlw. innerhalb Landschaftsschutzgebiet - mittlerer bis hoher Landschaftsbildwert	
Erschließung:	- über Sniederredder	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Geeignet Arrondierungsfläche, gute Anbindung an die zentrale Ortslage möglich	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Bedingt geeignet Schutzabstände zu den Knick- und Gewässerstrukturen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, den nördlichen und südlichen Teilbereich aufgrund der Kleinteiligkeit von einer Bebauung aussparen	
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet	Arrondierungsfläche in der zentralen Ortslage, Schutzabstände zu Knick- und Gewässerstrukturen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich

Fläche AE-9	Lage: Nordwestlich Hamfelder Straße, südlich Kreienbek	
		
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	- keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:	- Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung	
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen	
b. Eigenschaften:		
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,6 ha - rd. 7 Baugrundstücke	
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Grünland	
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen und angrenzende Fließgewässer von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden	
Orts- und Landschaftsbild:	- nicht einsehbare Freifläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - relativ eben - tlw. innerhalb Landschaftsschutzgebiet - geringer bis mittlerer Landschaftsbildwert	
Erschließung:	- erschwerte Erschließung aufgrund vorhandener Wohnbaugrundstücke an der Hamfelder Straße	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet Bebauung erst nach Realisierung der Fläche AE-8 möglich, Immissionen aus Gewerbe berücksichtigen	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Bedingt geeignet Schutzabstände zu den angrenzenden Knick- und Gewässerstrukturen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich	
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet	Bebauung erst nach Realisierung der Fläche AE-8 denkbar, Abstandsregelungen zu angrenzenden Knick- und Gewässerstrukturen beachten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, Immissionen aus Gewerbe berücksichtigen

Fläche AE-10

Lage: Südlich der Bebauung an der Hamfelder Straße/An der Bille



a. Darstellungen:	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan:	- Wiesen und Weideflächen
b. Eigenschaften:	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,4 ha - rd. 4 Baugrundstücke
Bestandsnutzung:	- Gärten
Ökologische Strukturen:	- Gartenflächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- nicht einsehbare Gartenflächen ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - relativ eben, nach Nordwesten hin ansteigend - geringer bis mittlerer Landschaftsbildwert
Erschließung:	- über Bestandsgrundstücke an der Hamfelder Straße/An der Bille
c. Bewertung:	
Städtebauliche Empfehlung:	Geeignet Arrondierungsfläche, Immissionen aus Kläranlage und Gewerbe berücksichtigen
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Nicht geeignet Niederungsbereich der Bille, sensible Lage, zusätzliche Störwirkungen durch weitere Bebauung wahrscheinlich
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet Arrondierungsfläche, sensibler Landschaftsraum

Fläche AE-11	Lage: Südlich der Bebauung an der Hamfelder Straße/An der Bille
	
a. Darstellungen:	
Regionalplan:	- im Westen Randbereich des Regionalen Grünzuges angrenzend
Landschaftsrahmenplan:	- Eignungsfläche für ein Biotopverbundsystem - Alte Bille als Vorrangfließgewässer südlich angrenzend - Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung - klimasensitiver Boden - Geotop im Süden angrenzend (gem. LRP 1998)
Flächennutzungsplan:	- Wiesen und Weideflächen
b. Eigenschaften:	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 1,5 ha - rd. 15 Baugrundstücke
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Grünland
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche mit besonders seltenen Bodenverhältnissen und besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Alte Bille mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Torf, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- z.T. einsehbarer Freifläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - relativ eben, nach Nordwesten hin ansteigend - innerhalb Landschaftsschutzgebiet - markante Sichtbeziehung zum Billeetal - hoher bis sehr hoher Landschaftsbildwert
Erschließung:	- über Hamfelder Straße/An der Bille
c. Bewertung:	
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet Förderung einer Siedlungsentwicklung abseits der zentralen Ortslage, im westlichen Teilbereich Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Immissionen aus Kläranlage und Gewerbe berücksichtigen
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Nicht geeignet aufgrund der besonders seltenen Bodenverhältnisse und der besonderen Bedeutung für den Biotopverbund sowie für das Orts- und Landschaftsbild, Gewässer- und Erholungsschutzstreifen berücksichtigen

Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet	Förderung der Zersiedelung, Fläche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
--------------------	---	--

Fläche AE-12**Lage:** Nordwestlich Hamfelder Straße, südlich Kreienbek

a. Darstellungen:	
Regionalplan:	- keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	- Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen
b. Eigenschaften:	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,9 ha - rd. 10 Baugrundstücke
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) und gewerbliche Nutzung
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - angrenzende Knickstrukturen und Fließgewässer von besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- kaum einsehbare Freifläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - relativ eben - tlw. innerhalb Landschaftsschutzgebiet - geringer bis mittlerer Landschaftsbildwert
Erschließung:	- Über Hamfelder Straße
c. Bewertung:	
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet Bebauung erst nach Realisierung der Fläche AE-9 möglich, Immissionen aus Gewerbe berücksichtigen
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Bedingt geeignet Schutzabstände zu den angrenzenden Knick- und Gewässerstrukturen einhalten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet Bebauung erst nach Realisierung der Fläche AE-9 denkbar, Abstandsregelungen zu angrenzenden Knick- und Gewässerstrukturen beachten, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, Immissionen aus Gewerbe berücksichtigen

Fläche AE-13 Lage: Nordwestlich Hamfelder Straße, südwestlicher Ortsausgang



a. Darstellungen:	
Regionalplan:	- Schwerpunktbereich für die Erholung - Regionaler Grünzug
Landschaftsrahmenplan:	- Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen
b. Eigenschaften:	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,3 ha - rd. 4 Baugrundstücke
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- Teil einer nur z.T. einsehbaren Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - relativ eben - innerhalb Landschaftsschutzgebiet - mittlerer Landschaftsbildwert
Erschließung:	- über Hamfelder Straße
Sonstiges	- archäologisches Interessengebiet
c. Bewertung:	
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet einreihige Straßenrandbebauung denkbar, Förderung einer bandartigen Entwicklung, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Immissionen aus Kläranlage und Gewerbe berücksichtigen
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Bedingt geeignet Verlust von Knickstrukturen, Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen einhalten, Eingrünung wird notwendig, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich
Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet Förderung einer bandartigen Entwicklung, Abstandsregelungen zu angrenzenden Knickstrukturen beachten, Eingrünung notwendig, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Immissionen aus Kläranlage und Gewerbe berücksichtigen

Fläche AE-14

Lage: Südlich der Hamfelder Straße



a. Darstellungen:	
Regionalplan:	- Regionaler Grünzug
Landschaftsrahmenplan:	- Eignungsfläche für ein Biotopverbundsystem - Gebiet mit besonderer Erholungseignung - Landschaftsschutzgebiet - im Süden klimasensitiver Boden - Geotop im Süden angrenzend (gem. LRP 1998)
Flächennutzungsplan:	- landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wiesen und Weideflächen
b. Eigenschaften:	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	- ca. 0,7 ha - rd. 10 Baugrundstücke
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Grünland
Ökologische Strukturen:	- landwirtschaftlich genutzte Fläche mit überwiegend besonders seltenen Bodenverhältnissen und besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Alte Bille mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - Überwiegend Torf, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden
Orts- und Landschaftsbild:	- z.T. einsehbare Freifläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - relativ eben, nach Nordwesten hin ansteigend - innerhalb Landschaftsschutzgebiet - markante Sichtbeziehung zum Billetal - hoher bis sehr hoher Landschaftsbildwert
Erschließung:	- über Hamfelder Straße
c. Bewertung:	
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet Förderung einer Siedlungsentwicklung abseits der zentralen Ortslage, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Immissionen aus Kläranlage und Gewerbe berücksichtigen
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Nicht geeignet aufgrund der besonders seltenen Bodenverhältnisse und der besonderen Bedeutung für den Biotopverbund sowie für das Orts- und Landschaftsbild, Gewässer- und Erholungsschutzstreifen berücksichtigen

Gesamtbeurteilung:	Für eine Siedlungsentwicklung nicht geeignet	Förderung der Zersiedelung, Fläche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
--------------------	---	--

Fläche AE-15	Lage: Nordwestlich Hamfelder Straße, südwestlicher Ortsausgang	
		
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	<ul style="list-style-type: none"> - Schwerpunktbereich für die Erholung - Regionaler Grünzug 	
Landschaftsrahmenplan:	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsschutzgebiet - Gebiet mit besonderer Erholungseignung 	
Flächennutzungsplan:	<ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftlich genutzte Flächen 	
b. Eigenschaften:		
Größe; mögl. Baugrundstücke:	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 0,5 ha - rd. 6 Baugrundstücke 	
Bestandsnutzung:	<ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftliche Nutzung, Acker 	
Ökologische Strukturen:	<ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen von besonderer Bedeutung - Lehmsand, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insgesamt keine bedeutsamen Bodenfunktionen vorhanden 	
Orts- und Landschaftsbild:	<ul style="list-style-type: none"> - Teil einer nur z.T. einsehbaren Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - relativ eben - innerhalb Landschaftsschutzgebiet - mittlerer Landschaftsbildwert 	
Erschließung:	<ul style="list-style-type: none"> - über Hamfelder Straße 	
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> - archäologisches Interessengebiet 	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	<p>Bedingt geeignet Bebauung erst nach Realisierung der Fläche AE-13 möglich, einreihige Straßenrandbebauung denkbar, Förderung einer bandartigen Entwicklung, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Immissionen aus Kläranlage und Gewerbe berücksichtigen</p>	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	<p>Bedingt geeignet Verlust von Knickstrukturen, Schutzabstände zu den angrenzenden Knickstrukturen einhalten, Eingrünung wird notwendig, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich</p>	
Gesamtbeurteilung:	<p>Für eine Siedlungsentwicklung bedingt geeignet</p>	<p>Bebauung erst nach Realisierung der Fläche AE-13 denkbar, Abstandsregelungen zu angrenzenden Knickstrukturen beachten, Eingrünung notwendig, Entlassung Landschaftsschutz erforderlich, Abstimmung zur Thematik Regionaler Grünzug erforderlich, Immissionen aus Kläranlage und Gewerbe berücksichtigen</p>

3.3. Landschaftsplanerische Einschätzung zur Siedlungsentwicklung

Das Gemeindegebiet weist landschaftliche Besonderheiten auf, die bei einer Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind. Bei den Flächen entlang der Alten Bille handelt es sich um Eignungsflächen für ein Biotopverbundsystem, welche besondere Bedeutung für den Naturschutz besitzen. Die Ortslage wird insbesondere Richtung Südwesten eng von einem Regionalen Grünzug eingefasst. Die unmittelbar an die Ortslage anschließenden Grenzen des Landschaftsschutzgebietes dokumentieren die hohe Wertigkeit des Landschaftsraumes, der durch Wasserflächen, Knicks und Waldflächen vergleichsweise strukturreich und kleinteilig ausgebildet ist. Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind nur kleinflächig vorhanden. Die Nähe zum Naturschutzgebiet Hahnheide deutet ebenfalls auf die sensible naturräumliche Situation hin. Diese Besonderheiten werden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung besonders berücksichtigt.

Aufgrund des weitgehend nicht erneuerbaren Schutzgutes Boden ist eine Betrachtung der Bodenverhältnisse bei der Abwägung verschiedener Standorte mit in die Betrachtung eingeflossen.

Die Ortslage wird durch landwirtschaftliche Hofstellen und z.T. ortsbildprägenden innerörtlichen Freiflächen geprägt. Der Talraum der Alten Bille mit moorigen Böden grenzt im Südosten direkt an die Ortslage. Diese charakteristischen Elemente des Ortes sollen bewahrt werden.

3.4. Erschließungsanforderungen

Die Erschließungsmaßnahmen für einzelne Siedlungsentwicklungsabschnitte sind mit möglichst geringem Aufwand zu betreiben. Deshalb werden Maßnahmen zur Arrondierung sowie kleinteilige Bereiche günstiger beurteilt. Neue Erschließungsanlagen sind zu optimieren und sollen nur in kleineren Entwicklungsschritten umgesetzt werden.

3.5. Landwirtschaft und Tierhaltung

Im Gemeindegebiet sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die immissionsrechtlich relevant sein können. Bei der konkreten Entwicklung einzelner Teilgebiete, die von Immissionen berührt werden können, wird im Einzelfall eine Abschätzung der Geruchsintensität nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erforderlich.

Die Gemeinde möchte auch in Zukunft der Landwirtschaft im Ort eine Zukunft bieten. Deshalb soll auf die Anforderungen der Landwirtschaft besonders Rücksicht genommen werden.

4. Bewertung der bisherigen Ergebnisse

4.1. Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung

In Köthel existiert lediglich 1 Baulücke im Geltungsbereich des gültigen Flächennutzungsplanes. Eine Bebauung dieser Baulücke wird aufgrund bestehender Sichtbeziehungen in das Billeetal nicht empfohlen und ist auch nicht vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 hat die Gemeinde seinerzeit eine Siedlungsentwicklung am westlichen Ortsrand umgesetzt. Die Gemeinde sieht auch weiterhin am westlichen Ortsrand das größte Siedlungsentwicklungspotenzial und möchte sich künftig beidseitig des Feldweges in Verlängerung der Bergstraße entwickeln.

Seit 2000 stieg die Einwohnerzahl fast stetig an, ab 2004 ging die Einwohnerzahl fast kontinuierlich zurück. Seit 2014 steigt die Einwohnerzahl wieder etwas an, allerdings liegt sie weit unter den Werten von 1994 und 2000. Zwischen 2000 und 2010 sowie zwischen 1994 und 2010 gab es große Entwicklungsschübe in der Wohnungsentwicklung in Köthel. Seit 2010 ist der Zuwachs an Wohnungen nur gering. Insgesamt wird für Köthel ein leichter Bevölkerungs- und Haushaltszuwachs prognostiziert. Da die Potenziale weitgehend ausgeschöpft sind, wird die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen einer Bauleitplanung erforderlich.

Aufgrund von Flächenbedarfen und um Immissionskonflikte zu minimieren, ist die Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandortes und einer Freizeit-/Sportfläche sowie von Flächen für Gewerbe am südwestlichen Ortsrand vorgesehen. Am nördlichen Ortsrand wäre die Entwicklung eines solchen Standortes ebenfalls denkbar.

Bereits vorhandene charakteristische innerörtliche Grünflächen und höherwertige Biotopstrukturen am Ortsrand sollen erhalten und als Freiräume bzw. Maßnahmenflächen entwickelt werden.

Grundsätzlich sollte eine Entwicklung von Wohnbauflächen über eine Bauleitplanung schwerpunktmäßig im Norden und Nordwesten des Siedlungskörpers der Gemeinde Köthel stattfinden. Hierbei wird die Entwicklung der Flächen AE-5, AE-6 und AE-7 vorrangig empfohlen, da diese außerhalb des Regionalen Grünzuges liegen, ein großzügigeres Knicknetz aufweisen, eine gute Anbindung an die zentrale Ortslage gegeben ist und hier landwirtschaftliche Betriebe in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden sind.

Der oben beschriebene Erweiterungsspielraum gemäß Landesentwicklungsplan bildet den zahlenmäßigen Rahmen für die angestrebte wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Köthel. Grundlagen für die Ausweisung neuer Bauflächen sind der örtliche Bedarf und die Bewertung potenziell geeigneter Flächen in der Gemeinde.

Die von der Gemeinde als mögliche Nachverdichtungs- bzw. Erweiterungsflächen der Siedlungsentwicklung eingestuftten Bereiche erweisen sich mehrheitlich als bedingt geeignet. Als für eine Siedlungsentwicklung geeignet werden zwei Flächen im Nordosten der Ortslage bewertet. Eine Siedlungsentwicklung im Anschluss an den nordöstlichen und südlichen Siedlungskörper wird vor allem aufgrund der hohen Bedeutung der Billeniederung für Natur und Landschaft als nicht geeignet angesehen.

Die konkrete Auswahl geeigneter Teilgebiete und Berücksichtigung im Rahmen einer möglichen Neuaufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen der Selbstverwaltung durch die Gemeinde vorgenommen. Dabei spielen auch die Flächenverfügbarkeit und wirtschaftliche Aspekte eine Rolle. Auch sind Flächendimensionen möglich, die vom dargestellten Entwicklungsrahmen abweichen. Die Darstellungen umfassen somit einen Auswahlspielraum, der von der Gemeinde genutzt werden kann. Sofern einzelne Flächen nicht verfügbar sind, kann auf ausreichend vorhandene Alternativflächen zurückgegriffen werden.

Um eine Gesamteinschätzung zu ermöglichen, wurde im vorliegenden Siedlungsentwicklungskonzept das gesamte Gemeindegebiet betrachtet. Dabei sind verschiedene Alternativflächen für eine bauliche Entwicklung identifiziert worden, die durch die Gemeinde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als Bauflächen ausgewiesen werden können. Eine Abhängigkeit der Gemeinde von einzelnen Grundeigentümern wird so vermieden. Im Rahmen einer Aufstellung eines Landschaftsplans sowie bei der verbindlichen Bauleitplanung sind die Aussagen des Siedlungsentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen und ggf. auf ihre Aktualität zu überprüfen.

4.2. Handlungsempfehlung

Nach der fachlichen Bewertung und Erhebung sollen nunmehr im Rahmen einer Beteiligung der Kreisdienststellen die Vorgaben, die bei einer weiteren Planung zu beachten sind, ermittelt werden. Weiterhin soll eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden, um weitere Belange der Siedlungsentwicklung abzuarbeiten.

Nach diesen Verfahrensschritten beabsichtigt die Gemeindevertretung, die Einarbeitung der Hinweise und Stellungnahmen und strebt eine abschließende Beschlussfassung zum Siedlungsentwicklungskonzept an. Danach soll sich das erforderliche Bauleitplanverfahren anschließen.

Das Siedlungsentwicklungskonzept wird als wesentliche Grundlage herangezogen, um Anregungen zu einer gemeindlichen Stellungnahme zur Fortschreibung des Regionalplanes auf den Weg zu bringen.

Die Überprüfung des Regionalen Grünzuges mit den konkreten Anforderungen der Gemeinde hat folgenden Anpassungsbedarf ergeben:

- Rücknahme des Regionalen Grünzuges nördlich der Ortslage beiderseits der Hohenfelder Straße
- Rücknahme des Regionalen Grünzuges nordwestlich der Ortslage beiderseits des Feldweges in Verlängerung der Bergstraße
- Rücknahme des Regionalen Grünzuges südwestlich der Ortslage nordwestlich der Hamfelder Straße
- Ergänzung des Regionalen Grünzuges nordöstlich der Ortslage nördlich und östlich der Hohenfelder Straße

Die Empfehlungen zur Anpassung des Regionalen Grünzuges basieren auf Auswertungen des Siedlungsentwicklungskonzeptes, der Flächennutzungsplandarstellungen, ökologisch wertvollen Bereichen (vorhandene Naturschutzgebiete, geschützte Biotope, Gebiete mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems), Geotope und Gebiete mit besonderer Erholungseignung (Erholungsfunktion, vorhandene Freizeitinfrastruktur).

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde ebenfalls Änderungsbedarf in Bezug auf die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes festgestellt.