



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Osterby, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet südlich der ‚Osterbekstraße‘, westlich der Straße ‚Hüttenkoppel‘
und nordwestlich der Bebauung der Straße ‚Kronhus‘.

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB

Holzoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

FRANKE´s - Landschaften und Objekte

Legienstraße 16 - 24103 Kiel - Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 - info@frankes-landschaften.de

Stand: 14.03.2018

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	5
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3	Flächennutzungsplan (1970).....	7
6.	INNENBEREICHS- UND ENTWICKLUNGSGUTACHTEN (IEGA).....	7
7.	INHALTE DER PLANUNG.....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	10
7.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	10
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse	11
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
7.3.1	Bauweise	11
7.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	11
7.5	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	12
7.5.1	Fassaden	12
7.5.2	Dacheindeckungen.....	12
7.5.3	Dachneigungen.....	12
7.5.4	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	13
7.5.5	Oberirdische Lagerbehälter	13
7.6	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	13
7.6.1	Erschließung, fließender Verkehr	13
7.6.2	Öffentliche Parkplätze	14
7.6.3	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	14
7.6.4	Mit Rechten zu belastende Flächen	14
7.7	Von der Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen	15

8.	GRÜNORDNUNG	15
8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .	15
8.2	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	16
8.3	Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung	16
8.4	Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
9.	VER- UND ENTSORGUNG	17
10.	LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN	18
11.	DENKMALSCHUTZ.....	18
12.	ALTLASTEN.....	18
13.	KAMPFMITTEL.....	18
14.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
15.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	18
16.	HINWEISE	19
16.1	Hinweis zum Denkmalschutz.....	19
17.	ANLAGEN	19

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Fläche, die derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, wurde vom Eigentümer der Gemeinde für eine Entwicklung angeboten. Die Gemeinde Osterby erhält damit die Möglichkeit, auf die steigende örtliche Nachfrage nach Wohnraum einzugehen. Die Gemeinde möchte daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 den Plangeltungsbereich einer wohnbaulichen Nutzung zuführen. Dabei sollen die vorhandenen Ortsstrukturen und angrenzenden Nutzungen berücksichtigt werden, um Konflikte weitestgehend auszuschließen. Das Gebiet grenzt direkt an den bestehenden Siedlungsrand an und soll künftig ebenfalls mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Mit der Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Schaffung von neuem Bauland für Wohnraum.

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde hat am 01.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Zeitraum vom 06.02.2017 bis 14.02.2017 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Für den Bebauungsplan Nr. 7 wird die Überleitungsvorschrift des § 245 c Abs. 1 BauGB angewendet. (1) Abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 können Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB bleibt unberührt.

3. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgt im Regelverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.02.2017 im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.04.2017 bis zum 09.05.2017 durchgeführt.

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Osterby liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet liegt ca. 6 km westlich von Eckernförde und ca. 15 km südöstlich von Schleswig in den 'Hüttener Bergen'. Die Gemeinde liegt in einem Grundmoränenbereich der letzten Eiszeit. Die Gemeinde Osterby hat ca. 937 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt im Ortsteil Osterby. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde. Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich die offene Landschaft und im Norden grenzt die 'Osterbekstraße' den Geltungsbereich von einer landwirtschaftlichen Fläche ab. Im Süden wird das Gebiet von der Bebauung am 'Kronhus' und im Osten von der Bebauung der Straße 'Hüttenkoppel' gerahmt.

Die derzeitige Flächennutzung des Plangebietes ist eine landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche).

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,9 ha.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Osterby die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im 10 km Umkreis zum Mittelzentrum Eckernförde.
- Die Gemeinde liegt im 'Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum'.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.
- Die Gemeinde liegt in der Nähe eines 'Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

„Die Stadt und Umlandgemeinden in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben“ (Ziff. 1.5, S. 30,

2G, LEP 2010). „In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich der Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen“ (Ziff. 2.5.1, S. 44, 1G, LEP 2010). „Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen“ (Ziff. 2.5.2, S.45, 2G, LEP 2010).

In Kap. 1.4 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 45). Die Gemeinde Osterby ist kein 'Zentraler Ort' und somit kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für Gemeinden, die keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau darstellen, für den Zeitraum '2010 bis 2025' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde.

Bewertung

Da die Gemeinde Osterby im ländlichen Raum liegt und kein 'ländlicher Zentralort' ist, darf sich der Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde, bis zum Jahr 2025 um max. 10 % erhöhen.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde befindet sich im 'Stadt- und Umlandbereich in den ländlichen Räumen'.
- Die Gemeinde befindet sich im nahen Umkreis des Mittelzentrums Eckernförde.
- Die Gemeinde befindet sich im 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung'.
- Die Gemeinde liegt in der Nähe von einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.
- Die Gemeinde Osterby liegt innerhalb des Naturparks 'Hüttener Berge'.

Bewertung

Das Plangebiet liegt im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Eckernförde und kann deshalb zu einem Baugebiet entwickelt werden. Der Umstand, dass das Plangebiet im Naturpark 'Hüttener Berge' liegt, steht der geplanten Bebauung nicht entgegen. Eine bauliche Entwicklung innerhalb des Naturparks ist grundsätzlich zulässig.

5.3 Flächennutzungsplan (1970)

In der Urschrift des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Osterby ist der Plangeltungsbereich als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

Bewertung

Da für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) vorgesehen ist, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplan aufgestellt und enthält künftig die Darstellung 'Wohnbaufläche'.

6. Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (IEGA)

Die Gemeinde Osterby hat im Jahr 2013 eine Erhebung der Innenentwicklungspotentiale durch das Planungsbüro „Büro für Standortplanung Hamburg – Tom Schmidt“ erstellen lassen. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde durch die Landesplanung in der Stellungnahme vom 08.05.2017 darauf hingewiesen, dass die Innenbereichspotentialerhebung ergänzt werden muss.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Osterby aufgestellt. Diese beinhaltet neben der Teilfläche 1, die Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 7 ist, noch zwei weitere Teilbereiche. Für die Teilbereiche 2 und 3 möchte die Gemeinde im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung an die tatsächliche Situation anpassen. Diese drei Teilbereiche sollen in einer ergänzenden Innenbereichsuntersuchung geprüft werden.

Im Sommer 2017 wurde dementsprechend eine ergänzende Erhebung der Innenbereichs- sowie Entwicklungspotentiale durchgeführt.

Die nachfolgenden Bezeichnungen der Baulücken und Bauflächen (Zahlen und Buchstaben) beziehen sich auf die Innenbereichserhebung. Die Bezeichnung ‚ID‘ ist dabei eine Übernahme der 2013 beschlossenen Innenbereichserhebung des Planungsbüros „Büro für Standortplanung Hamburg – Tom Schmidt“. Die Bezeichnungen Baulücke (BL), Baufläche (BFL) und Umnutzungspotential (U) stammen aus der ergänzenden Innenbereichserhebung aus dem Jahr 2017. Die Ergebniskarte der Innenbereichserhebung, der die Baulücken und Bauflächen darstellt, ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der Innenbereichsuntersuchung wurden innerhalb der Ortslage insgesamt 15 Baulücken festgestellt. Baulücken können potentielle Bauflächen sein. Ob dort eine Bebauung möglich ist, hängt von der jeweiligen Entscheidung der Grundstückseigentümer ab. Wenn ein Grundstückseigentümer eine Baulücke nicht bebauen will, ist das sein gutes Recht. In diesem Fall stellt eine Baulücke keine potentielle Baufläche dar. Häufig tritt die Situation ein, dass ein Grundstückseigentümer das potentielle Bauland nicht verkaufen will, sich aber vorstellen kann, dass dort eines Tages ein Familienangehöriger (z.B. sein Kind) bauen könnte. Das bedeutet, dass solche Baulücken nur für den Zweck des Eigenbedarfs genutzt werden. Damit stehen diese Baulücken nicht dafür zur Verfügung, eine allgemeine Nachfrage nach Bauland zu decken.

Es wurden insgesamt zwei geeignete Baulücken (ID 01 und BL 2) der ‚Kategorie A‘ identifiziert. Diese bieten ein wohnbauliches Entwicklungspotential von 3 Wohneinheiten.

Eine von der Gemeinde durchgeführte Befragung zur Bauwilligkeit hat ergeben, dass beide Grundstückseigentümer einer kurzfristigen Bebauung positiv gegenüber stehen.

Sechs Baulücken (ID 08, ID 09, ID 12, ID 14, ID 17 und BL 1) der ‚Kategorie B und C‘ für insgesamt 6 Wohneinheiten wurden erhoben. Baulücken der ‚Kategorie B und C‘ weisen Hemmnisse, wie zum Beispiel schwierige Erschließung, ungünstige Grundstückszuschnitte oder geringe Grundstücksgrößen, auf. Die durchgeführte Eigentümerbefragung hat ergeben, dass eine kurzfristige Bebauung der Baulücken derzeit nicht von den Grundstückseigentümern gewollt ist. Somit stehen diese Baulücken derzeit für keine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Weitere sieben Baulücken wurden der ‚Kategorie D‘ zugeordnet. Diese Baulücken wurden aufgrund verschiedener Hemmnisse, wie zum Beispiel zu geringe Grundstücksgrößen, vorhandene Topographie oder einer intensiven Gartennutzung als nicht geeignet eingestuft.

Die Innenbereichserhebung hat sich auch mit den landwirtschaftlichen Hofstellen befasst. Diese wurden als Umnutzungspotentiale aufgenommen. Auf den Hofstellen U 7 und U 8 wurde jeweils der landwirtschaftliche Betrieb eingestellt. Die Nebengebäude der beiden Hofstellen stehen derzeit augenscheinlich leer. Eine Umnutzung der Hofstellen ist jedoch derzeit von den Eigentümern nicht gewünscht.

Es wurden zwei Entwicklungsflächen im sogenannten ‚Außenbereich im Innenbereich‘ identifiziert. Bei der Baufläche ID 15 handelt es sich um eine innerörtliche, als Pferdekoppel genutzte, Grünfläche. Es ist der Wunsch der Gemeinde, diese Freifläche als innerörtliche Grünfläche zu erhalten.

Die Fläche BFL 2 liegt neben einer Tischlerei, so dass eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen gegeben ist.

Da im Innenbereich nur ein sehr geringes Entwicklungspotential für die Wohnbebauung besteht, wurden in der Innenbereichserhebung auch potentielle Bauflächen im Außenbereich untersucht. Es handelt sich hierbei um die Flächen BFL 3, BFL 4 und BFL 5.

Die Fläche BFL 3 ist Gegenstand der hier vorliegenden Planung. Das Plangebiet grenzt an die beiden Bebauungspläne Nr. 3 „Hüttenkoppel“ und Nr. 5 „Eushagen“. Beide Bebauungspläne haben bereits eine wohnbauliche Erweiterung in nordwestliche Richtung vorgesehen. Die Fläche wurde vom Eigentümer der Gemeinde für eine Entwicklung angeboten.

Die Fläche BFL 4 befindet sich am westlichen Ortsrand des Hauptortes und liegt nördlich der Straße „Bünshagen“. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Bei einer baulichen Entwicklung dieser Fläche wäre ein Ausbau der Straße notwendig. Die Fläche steht derzeit nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Die Fläche BFL 5 liegt am nordöstlichen Rand der Siedlung nördlich der „Dorfstraße“. Die Fläche liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Das bedeutet, dass die Erschließung nicht über die „Dorfstraße“ erfolgen kann und somit derzeit nicht gesichert ist.

Die Gemeinde ist durch die intensive Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten einer zukünftigen baulichen Entwicklung zu dem Ergebnis gelangt, dass das Plangebiet der hier vorliegenden Planung am besten für eine kurzfristig realisierbare Bebauung geeignet ist. Da

der Bedarf an Baugrundstücken aktuell besteht, ist die Verfügbarkeit der Fläche neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen ein wesentlicher Faktor.

Im Plangebiet können circa 26 Baugrundstücke entstehen. Durch die Lage am nordwestlichen Siedlungsrand ergibt sich eine Abrundung des Siedlungsgebietes.

7. Inhalte der Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt.

Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu schaffen. Hierbei sollen Nutzungen zugelassen werden, die zum einen mit einer Wohnnutzung verträglich sind und zum anderen ortstypisch sind.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begründung:

Das vornehmliche Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern. Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass heutzutage in Wohngebieten keine Schank- und Speisewirtschaften mehr errichtet werden. Lebensmittelgeschäfte werden heutzutage aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für die Stellplatzanlage nicht in Wohngebieten bzw. an untergeordneten Wohnstraßen angesiedelt. Durch die Festsetzung, dass die oben genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, obliegt es der Entscheidung der Gemeinde, ob diese in dem geplanten Wohngebiet entstehen dürfen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs durch Kunden ausnahmsweise zulässig. Hierüber entscheidet die Gemeinde. Gewerbebetriebe müssen zudem im Zuge der Bauantragstellung auch immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in einem 'Allgemeinen Wohngebiet' Räume zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Es wird eine Gebäudehöhe (GH) von max. 9,00 m festgesetzt. Für jedes Baugrundstück wird ein Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN) festgesetzt, von dem die maximal zulässige Gebäudehöhe zu berechnen ist.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Eine Gebäudehöhe von 9,00 m ermöglicht Gebäude mit einer Dachneigung bis 45°. Hierdurch lässt sich eine gute Nutzbarkeit des Dachgeschosses erreichen, indem dort Räume errichtet werden können. Es handelt sich um eine übliche Höhe von Einfamilienhäusern.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt max. um 0,20 m über- bzw. unterschreiten.

Begründung:

Um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Topographie zu ermöglichen ist eine Unter- bzw. Überschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes durch die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) um maximal 0,20 m unter oder über dem auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Begründung:

Eine Grundflächenzahl von 0,25 ermöglicht eine großzügige Ausnutzung der Grundstücke. Selbst auf kleineren Grundstücken lassen sich somit Gebäude mit einer großen Grundfläche errichten. Das entspricht der Zielsetzung der Planung, Wohneigentum für Familien mit Kindern zu schaffen. Ebenso ist es möglich, Wohnhäuser zu errichten, in denen alle Räume im Erdgeschoss sind. In den Gebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (s.u.).

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

Neben den typischen eingeschossigen Einfamilienhäusern (mit Dachgeschoss) soll auch die Errichtung von Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Die Bauform der Stadtvilla erfreut sich auch im ländlichen Raum immer größerer Beliebtheit. Diese Bauform ist durch zwei Vollgeschosse und einem flach geneigten Dach gekennzeichnet.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Im ländlichen Raum besteht nahezu ausschließlich eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Einfamilienhäuser stellen die typische Bauweise dar. Sie gewährleisten eine optimale Ausnutzung des Grundstücks und stellen sicher, dass ausreichende Abstände zwischen den Nachbarn eingehalten werden können.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) werden mehrere zusammenhängende Baufenster festgesetzt.

Begründung:

Durch die durchgängigen Baufenster besteht eine Flexibilität hinsichtlich der Aufteilung der Grundstücke.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, Einfamilienhäuser zu schaffen. Die Schaffung einer zweiten Wohneinheit kann im Interesse des Eigentümers liegen, um ein Familienmitglied (Eltern wohnen bei den Kindern) oder eine andere nahestehende Person im Haus unterbringen zu

können. Dies ist insbesondere im ländlichen Raum aufgrund des demographischen Wandels ein wichtiges Thema. Erfahrungsgemäß wird jedoch die zweite Wohnung bei Erstbezug eines Einzelhauses nur von ca. 10 % genutzt.

7.5 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

7.5.1 Fassaden

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind für mindestens 80 % der fensterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Weiß und Grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Begründung:

Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt. Den Bauherren soll auf der einen Seite eine gewisse Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, während auf der anderen Seite Gestaltungen vermieden werden sollen, die von den Anwohnern als optische Störungen wahrgenommen werden könnten. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewohner darstellt, soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie für die Nachbarschaft auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine optischen Beeinträchtigungen ergeben.

7.5.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur nicht hochglänzende Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit, Grau sowie extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch abweichende Materialien als die der Hauptgebäude zulässig.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die sich in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einfügen.

7.5.3 Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen werden in Abhängigkeit zu der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Wenn das Gebäude zwei Vollgeschosse aufweist, sind Dachneigungen von 10° bis 35° zulässig. Bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss sind Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und abweichende Dachneigungen zulässig.

Begründung:

Im Baugebiet wird ein Nebeneinander von Häusern mit einem Vollgeschoss und Häusern mit zwei Vollgeschossen ermöglicht. Über die zulässigen Dachneigungen wird bestimmt, welche Bandbreite an Gebäudehöhen ermöglicht wird. Dadurch, dass festgesetzt wird, dass die Häuser mit einem Vollgeschoss eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen müssen, wird erreicht, dass die möglichen Höhenunterschiede zwischen den Häusern mit einem Vollgeschoss und den Häusern mit zwei Vollgeschossen auf ein verträgliches Maß begrenzt wird. Hierdurch wird erreicht, dass ein Nebeneinander der verschiedenen Baukörper dieser Haustypen nicht optisch störend wirkt.

7.5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Begründung:

Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO₂-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung und den damit zusammenhängenden Klimawandel ist.

7.5.5 Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) ist auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

Begründung:

Um das strukturierte Bild innerhalb der 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

7.6 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

7.6.1 Erschließung, fließender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebiets soll über die Anbindung an die Straße 'Hüttenkoppel' erfolgen. Die Hupterschließungsstraße verläuft als Ringstraße im Plangebiet.

Der Straßenquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) wird in Anlehnung an die RaSt 06 ausgeführt, damit eine problemlose Erschließung der Grundstücksflächen gewährleistet ist. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen, auf der alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) gleichberechtigt sind. Diese Aufteilung der Verkehrsfläche bietet die Möglichkeit, die Dimensionierung der Verkehrsflächen relativ gering auszuführen. Durch die

gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen, zudem wird insgesamt ein ruhiger Umgang mit dem Verkehr im Straßenraum erzielt.

Die Erschließungsstraße endet in westliche Richtung in die freie Landschaft, da diese für den Anschluss eines zweiten Bauabschnittes vorgesehen ist.

7.6.2 Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind längs angeordnet zu der Planstraße Parkstreifen festgesetzt auf denen ca. 26 öffentliche Parkplätze [P] untergebracht werden können. Diese Parkplätze stellen sicher, dass innerhalb der 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) ausreichender Parkraum für Besucher zur Verfügung steht. Damit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke im öffentlichen Verkehrsraum sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit vorgebeugt.

7.6.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Es sind auf den privaten Grundstücken pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich eines Zweifahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.

Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen und der Straßenverkehrsfläche muss in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) mindestens 3,00 m betragen. Auf diese Weise soll die Verkehrssicherheit erhöht werden, wenn die Fahrzeuge das Grundstück verlassen.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) dürfen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 170 m² errichtet werden.

7.6.4 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzte Fläche ist mit Rechten zugunsten der Anlieger, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, der Gemeinde sowie der Rettungsdienste belastet. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) dient der Erschließung des rückwärtigen Grundstückes. Weiterhin dient die Fläche der Unterbringung einer Leitung von der Planstraße zum Regenrückhaltebecken. Diese Fläche soll vorgehalten werden, um ggf. mit Fahrzeugen an das Regenrückhaltebecken zu gelangen. Die Fläche soll daher in Gemeindeeigentum bleiben.

Die als Fahr- und Leitungsrechten (FL) festgesetzte Fläche ist mit Rechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträgern sowie der Gemeinde belastet. Das Fahr- und Leitungsrecht führt von der Fläche des Regenrückhaltebeckens zur Planstraße und dient der Unterbringung einer Leitung vom Regenrückhaltebecken zum in der Straße befindlichen Kanalsystem. Des Weiteren soll diese Fläche vorgehalten werden, um ggf. mit Fahrzeugen an das Regenrückhaltebecken zu gelangen. Die Fläche soll daher in Gemeindeeigentum bleiben.

7.7 Von der Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen

Knickschutzstreifen sind von jeglicher baulicher Nutzung, auch solchen, die nach der LBO genehmigungsfrei sind, von Versiegelungen und Ablagerungen sowie von intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten (i.V.m. den grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Begründung:

Durch die vorgenommene Festsetzung sollen jegliche Einwirkungen entlang des Knickfußes ausgeschlossen werden. Bei dem Knick handelt es sich um eine Knickneuanlage, die in seiner Länge vollständig zu erhalten ist.

8. Grünordnung

(§ 9 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die künftigen Knicks sind als Erdwälle zu errichten, die einschließlich einer Abdeckung mit 0,20 m organischem Boden (Oberboden) eine Endhöhe nach Setzung von 1,0 m erreichen und eine Kronenbreite von 1,3 m sowie eine Fußbreite von 3,0 m aufweisen.

Die künftigen Knicks sind zweireihig versetzt mit folgenden Arten zu bepflanzen:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Salweide (*Salix div. spec.*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weißdorn (*Crataegus div. spec.*), Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Es sind 25 Gehölze auf 10 lfm Knick zu pflanzen, in Gruppen zu je 5 Pflanzen je Gehölzart.
Pflanzqualität: verpfl. Hei 100-125, verpfl. Str. 3 Tr. 60-100

Alle 60 lfm Knick ist ein Überhälter zu pflanzen.

Geeignete Arten: Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*).

Pflanzqualität: H., 3xv., StU 12-14

Die Maßnahmenfläche (Saumstreifen) ist entlang der Baugrundstücke 1,0 m hoch, ab Oberkante Gelände, einzufrieden und durch zweimal jährliche Mahd (1 x ab Ende Juni und 1 x im Spätsommer) offen zu halten.

Eine Verwendung von geschlossenen baulichen Einfriedungen wie Mauern oder Winkelstützen sind nicht zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss und Pflege des Knicks entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

8.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze gekennzeichneten Wallhecken sind dauerhaft zu erhalten, in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzung von Gehölzen der unter 8.1 genannten Arten zu ergänzen.

Bei den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern handelt es sich um Wallhecken, die auch wenn eine Zuordnung zu den Baugrundstücken erfolgt, in ihrer Eigenart einschließlich der vorhandenen Überhälter ohne Befestigungen des Erdwalls oder Schädigung der Gehölze zu erhalten sind.

Entlang des Wallfußes ist ein 2 m breiter Saumstreifen von baulichen Anlagen (auch Stützmauern oder sonstigen Befestigungen), von Materialablagerungen und von Bepflanzungen, die mit der Bepflanzung der Wallhecke konkurrieren, freizuhalten.

8.3 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung

Im Verlauf der Planstraße sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen innerhalb der Verkehrsfläche mind. 15 Straßenbäume zu pflanzen. Je Baum ist eine mindestens 6,0 m² große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe sowie eine Baumgrube mit einem Volumen von mind. 10 m³ herzustellen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Geeignete Arten: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Weißdorn (*Crataegus* in Arten und Sorten), Blumenesche (*Fraxinus ornus*)

Pflanzqualität: H., 3xv., mB., StU 16-18

8.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für die Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind auf folgenden Flächen Maßnahmen zugeordnet:

Fläche 1: Flurstück 60, Flur 6, Gemarkung und Gemeinde Osterby	2.027 m ²
Fläche 2: Flurstück 38/7, Flur 6, Gemarkung und Gemeinde Osterby	2.593 m ²
Fläche 3: Flurstück 174, Flur 1, Gemarkung und Gemeinde Bistensee Erwerb von Ökopunkten aus Ökokonto 67.20.35	2.800 m ²
Fläche 4: Flurstück 22, Flur 1, Gemarkung und Gemeinde Osterby:	100 lfm

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Mittelschwansen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Hydranten - im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes - sichergestellt. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Ein Anschluss für Schmutzwasser im Freigefälle an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße 'Hüttenkoppel' ist möglich. Die Grundstückanschlüsse einschließlich eines Übergabeschachtes sind in der Kostenannahme enthalten.

Regenwasserbeseitigung

Die Gemeinde ist für die Beseitigung des Regenwassers zuständig.

Ein Anschluss für Regenwasser im Freigefälle an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße 'Hüttenkoppel' ist möglich. Ein Regenrückhaltebecken und die Grundstückanschlüsse einschließlich eines Übergabeschachtes sind in der Kostenannahme enthalten.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht bekannt, welche Einleitungsbeschränkung für Regenwasser für das Baugebiet auferlegt wird. Es ist beim jetzigen Planungsstand aber schon zu erkennen, dass eine Regenrückhaltung erforderlich sein wird. Der landwirtschaftliche Zufluss als Abfluss aus der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche ist allgemein von der Vorflut (RW-Kanal) aufzunehmen. Auf Grundlage dieses Zuflusses wurde die Rückhaltung überschlägig dimensioniert.

Aufgrund der Höhenlage beträgt die Tiefe des Beckens von Oberkante Böschung bis Dauerwasserspiegel rd. 3,00m.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

10. Landwirtschaftliche Immissionen

Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Flächen befinden, muss davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die Auswirkungen der Feldbearbeitung (u.a. Gerüche, Lärm und Staub) wahrnehmbar sein werden. Die Feldbearbeitung beschränkt sich auf bestimmte Zeiten im Jahr. Von der Feldbearbeitung gehen mehr oder weniger störende Beeinträchtigungen aus, die in der Landwirtschaft allgemein üblich sind. Diese Beeinträchtigungen müssen von den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes hingenommen werden.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein Vorkommen von möglichen archäologischen Kulturdenkmälern liegen keine Informationen vor.

12. Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

13. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Osterby nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

14. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die Schaffung eines Wohngebietes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Planung sieht vor, dass nördlich und westlich des Siedlungsrandes zusätzliche 24 Baugrundstücke geschaffen werden. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Hüttenkoppel“ sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes muss eine neue Straße angelegt bzw. die Straße „Hüttenkoppel“ erweitert werden.

Die Planung wird voraussichtlich zu keinen Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnnutzung der angrenzenden Wohngebiete führen.

15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

16. Hinweise

16.1 Hinweis zum Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

17. Anlagen

- Ergebniskarte der Innenbereichserhebung
- Studie zur Erschließung eines Neubaugebietes westlich der Straße „Hüttenkoppel und südlich der Osterbekstraße“, erstellt vom Ingenieur-Beratung Hauck, Kiel vom 21.09.2016

Teil II: Umweltbericht

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2a Abs. 2 BauGB, erstellt durch:

FRANKE's Landschaften und Objekte, Legienstraße 16, 24103 Kiel

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Osterby, den

Unterschrift/Siegel

.....

Robert Ott
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 14.03.2018

B2K **ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de