

# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4  
DER GEMEINDE HÖHNDORF, KREIS PLÖN  
FÜR DAS GEBIET „ORTSEINGANG GÖDERSDORF,  
WESTLICH DER LANDESSTRASSE 211“



- ENTWURF -

Fassung für die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 17. Juli 2015

**JÄNICKE UND BLANK**

**ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG**

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

## INHALTSÜBERSICHT

---

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	3
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	3
2.2.	Verfahren .....	3
2.3.	Änderungen der Planung während des Aufstellungsverfahrens .....	4
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand .....	4
3.1.	Lage des Plangebietes .....	4
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	5
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	6
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
4.2.	Flächennutzungsplan .....	7
4.3.	Landschaftsplan .....	8
4.4.	Bebauungsplanung .....	8
5.	Planung .....	9
5.1.	Städtebauliches Konzept / Gestaltungsplan .....	9
5.2.	Ziele der Planung .....	10
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	11
5.4.	Alternativenprüfung .....	11
6.	Planinhalte und Festsetzungen für den B-Plan Nr. 4 .....	11
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
6.2.	Örtliche Bauvorschriften .....	14
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen .....	15
6.4.	Maßnahmenflächen .....	15
7.	Umweltplanung .....	15
7.1.	Ausgleichsmaßnahmen .....	15
7.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	15
8.	Immissionsschutz .....	16
9.	Erschließung .....	16
9.1.	Verkehrliche Erschließung .....	16
9.2.	Technische Infrastruktur .....	17
10.	Kosten .....	17
11.	Hinweise .....	17

- Anlagen:**
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand Juni 2015),  
ausgearbeitet durch Franke`s Landschaften und Objekte, Kiel
  - Artenschutzrechtliche Bewertung Amphibien (Stand 04.06.2015)  
ausgearbeitet durch GFN, Gesellschaft für Freilandökologie und  
Naturschutzplanung mbH, Molfsee

## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am nordwestlichen Ortseingang des Ortsteiles Gödersdorf der Gemeinde Höhndorf. Es handelt sich um die Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, die derzeit noch mit entsprechenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut ist, deren Nutzung jedoch bereits vor längerer Zeit aufgegeben wurde.

Diese Hofstelle ist von einem Investor aufgekauft worden, der mit dem Antrag an die Gemeinde herantreten ist, die bestehenden Gebäude abzureißen und auf den Flächen der ehemaligen Hofstelle ein kleines Wohngebiet zu entwickeln.

In der Gemeinde Höhndorf sind sowohl im Ortsteil Höhndorf als auch im Ortsteil Gödersdorf derzeit keine Flächen für die Befriedigung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken vorhanden bzw. auf vorhandene und ggf. geeignete Flächen kann auf Grund der jeweiligen Eigentümerinteressen nicht zugegriffen werden. Da innerhalb der Gemeinde eine Nachfrage und ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser bestehen, befürwortet die Gemeinde das Vorhaben auch weil es aufgrund seiner in die bestehende Siedlungsstruktur eingebundenen Lage in der Nähe zu bestehenden Verkehrswegen und technischer Infrastruktur ihren grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht.

Daher hat sie einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen und eine geordnete städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 4 der Gemeinde Höhndorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Nachnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, der bereits seit längerer Zeit nicht mehr betrieben wird.

Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Um die natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte der Planung ausreichend zu würdigen, ist von dem Büro Franke`s Landschaften und Objekte aus Kiel ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Planung erarbeitet worden, der die Belange von Artenschutz, Naturschutz und Landschaftspflege betrachtet. Der Fachbeitrag liegt, dem Verfahrensstand entsprechend, als Entwurf vor und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Zuge der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde zudem eine artenschutzrechtliche Bewertung zum Vorkommen von Amphibien vorgenommen, deren Inhalte und Aussagen in die Planung eingeflossen sind.

Für weitere das Vorhaben berührende Regelungsinhalte wurde zwischen dem Entwicklungsträger und der Gemeinde Höhndorf ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 (1) Nr. 1 BauGB abgeschlossen.

### **2.2. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 4 wurde am 25.11.2014 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Höhndorf gefasst.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung vom 22.04. bis zum 06.05.2015 an der Planung beteiligt.

Auf eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde auf der Grundlage von § 13a (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB verzichtet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Höhndorf hat am 13.07.2015 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Mit dem vorliegenden Planentwurf erfolgt nunmehr die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

### 2.3. Änderungen der Planung während des Aufstellungsverfahrens

Nach Beratung des Vorentwurfes in den gemeindlichen Gremien sowie der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Plangeltungsbereich nach Nordwesten erweitert, um -den bereits im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan der Gemeinde definierten Zielen folgend- den Bestand und die Entwicklung der vorhandenen Obstbaumwiese sowie die Neuanlage von Kleingewässern planungsrechtlich abzusichern.

## 3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

### 3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Höhndorf liegt ca. 2,0 km südlich der Gemeinde Schönberg. Sie gehört zum Amt Probstei. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage des Ortsteiles Gödersdorf und westlich der Dorfstraße (Landesstraße L 211).



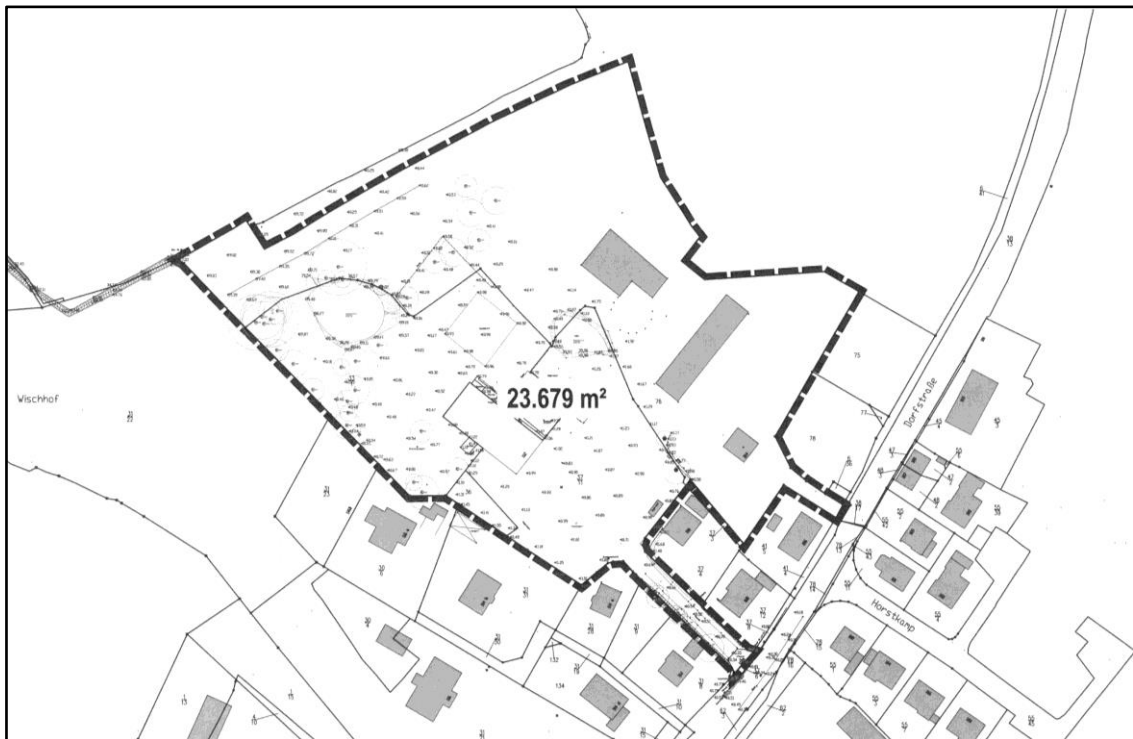
Lage des Plangebiets innerhalb der Gemeinde Höhndorf / Ortsteil Gödersdorf (Quelle: GoogleMaps)

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bereich der bislang als Hofstelle landwirtschaftlich genutzten Fläche einschließlich der die vorhandenen Gebäude umgebenden Wirtschaftsflächen.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 eine Größe von ca. 2,27 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordwesten durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Südwesten durch angrenzende Wohnbaugrundstücke sowie
- im Südosten ebenfalls durch angrenzende bestehende und geplante Wohnbaugrundstücke entlang der L 211 und im Bereich der Zufahrten durch den Verlauf der Landesstraße.

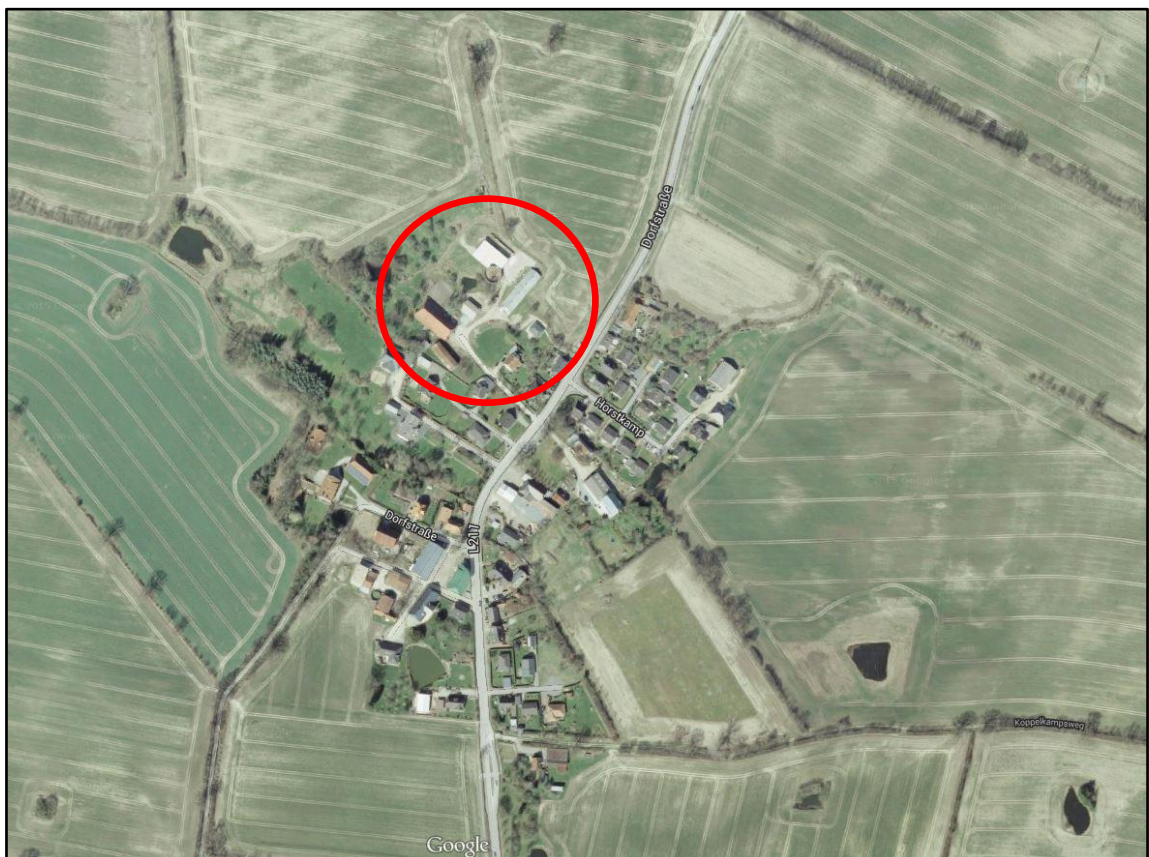
Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 40,0 m und 42,0 m über NN und ist insgesamt relativ eben.



Geltungsbereich gemäß Planungsstand vom 19.06.2015

### 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wurde, wie bereits ausgeführt, in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Derzeit ist die Hofstelle brachgefallen und ungenutzt. Die Gebäude im Bereich der für eine Wohnbebauung vorgesehenen Fläche stehen leer bzw. sind ohne Nutzung. Im nordöstlichen Bereich befinden sich landwirtschaftliche Nutzgebäude, die auch weiterhin einer gebietsverträglichen landwirtschaftlichen Nutzung dienen sollen, sowie ein Wohngebäude, das als ehemaliges Altenteil diente.



Luftbild der näheren Umgebung des Plangebietes (Quelle: GoogleMaps)

Das Gebiet ist umgeben von Einzelhausbebauungen entlang der Dorfstraße im Osten sowie entlang einer von der Dorfstraße abzweigenden Stichstraße im Südwesten. Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches schließt ein mit Laub- und Obstbäumen durchsetzter Obstgarten an, innerhalb dessen sich ein ca. 500 m<sup>2</sup> großer Teich befindet.

Im Südosten verläuft die L 211 und im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an.

#### 4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

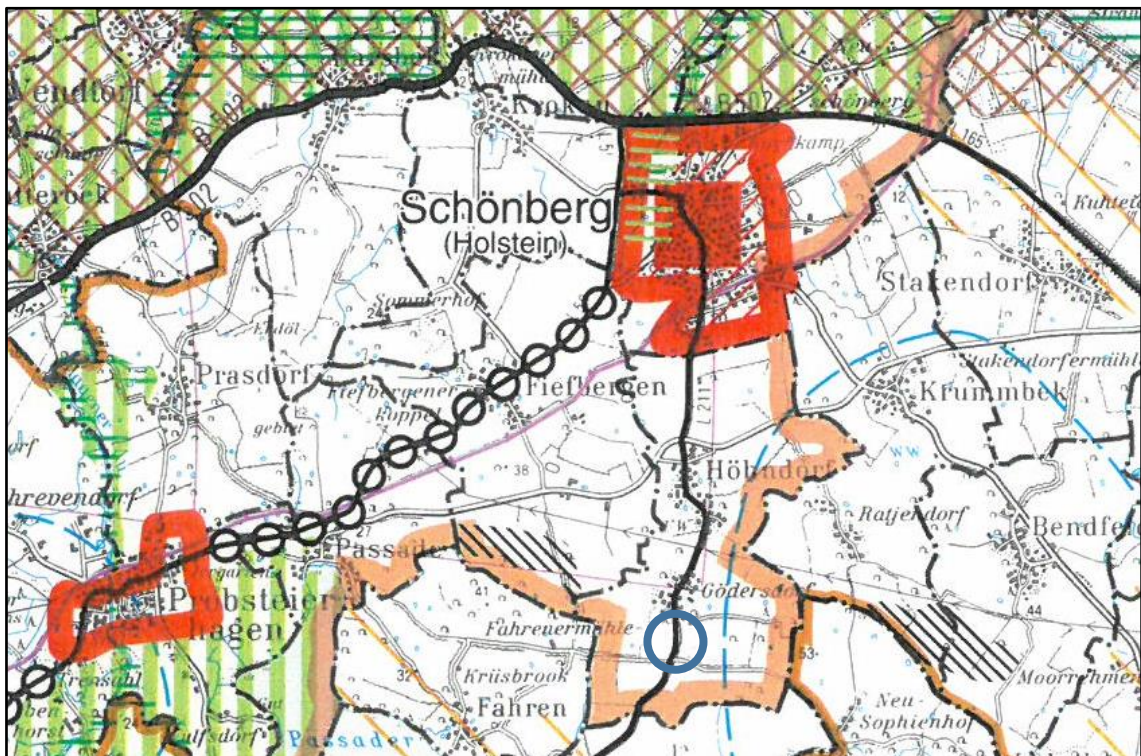
##### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Höhndorf finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49) bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön, in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010, Seite 719) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Die Gemeinde Höhndorf nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr, liegt im Ordnungsraum Kiel und gehört zum Nahbereich Schönberg. Somit stellt die Gemeinde keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau dar und deckt den örtlichen Bedarf. Zu Beginn des Jahres 2014 wohnten in Höhndorf 400 Personen.

Gemäß Ziffer 2.5.2 (4) Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) gilt, dass in der Gemeinde Höhndorf im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von 15% abzüglich der erfolgten Baufertigstellungen (ab 01.01.2010) gebaut werden können. Der amtlichen Statistik ist zu entnehmen, dass der Wohnungsbestand der Gemeinde am 31.12.2009 bei 170 Wohneinheiten (WE) lag, Baufertigstellungen sind in den Jahren 2010 bis 2013 nicht zu verzeichnen. Es verbleibt demnach ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen in Höhe von 26 WE bis 2025 für die Gemeinde insgesamt.

Mit der vorliegenden Planung wird die Bebauung von ca. 11 Einzelhausgrundstücken vorbereitet, auf denen je nach Teilung der Grundstücke und der Anzahl von Einliegerwohnungen ca. 10 bis 12 Wohneinheiten entstehen können.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000), Markierung des Plangebietes mit blauem Kreis

Im Rahmen einer erfolgten Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde hat diese darauf hingewiesen, dass zu beachten ist, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat (Ziffer 2.5.2 (6) LEP 2010). Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Hierzu zählen alle Baugrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

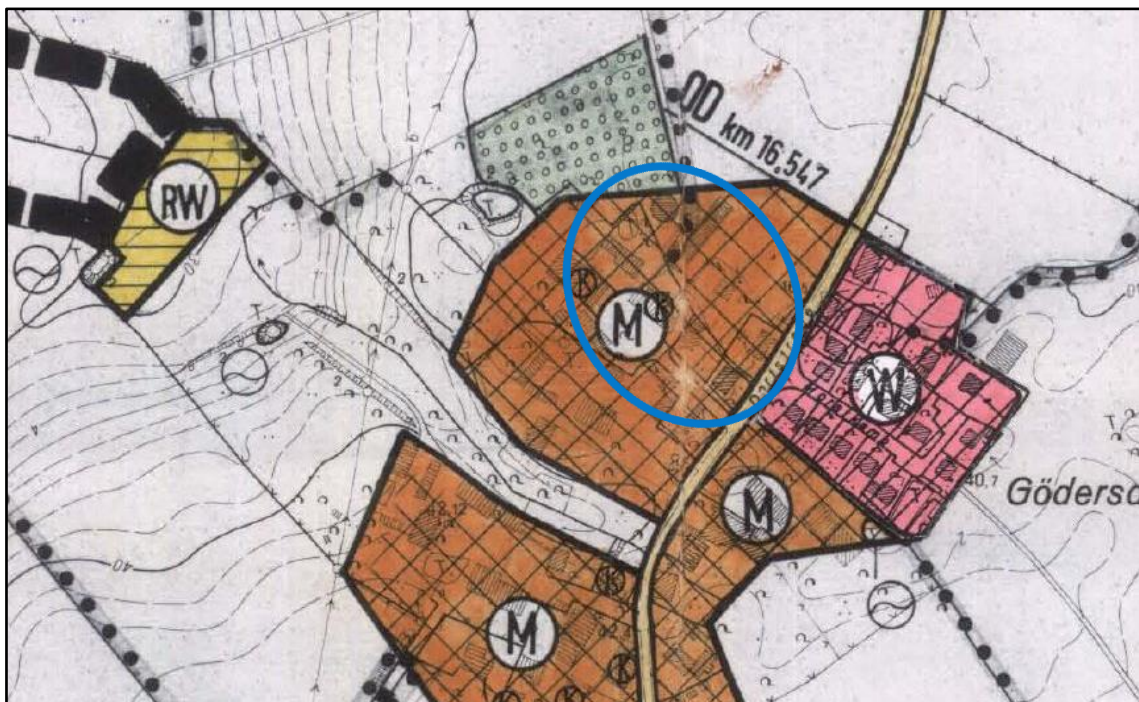
Seitens der Landesplanung wurde der Vorrang der Innenentwicklung für das vorgelegte Planvorhaben als erfüllt erachtet. Ebenso wurde mitgeteilt, dass sich das Planvorhaben in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde einfügt.

Für die weitere Planung wurde eine strukturierte Auseinandersetzung mit den potentiellen Innenentwicklungsmöglichkeiten empfohlen, um eine belastbare Beurteilungsgrundlage zur Innenentwicklung zu erhalten und darauf hingewiesen, dass bezüglich der landwirtschaftlichen Restnutzung Aussagen zu möglichen Immissionen in die Planung aufgenommen werden sollten.

Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen der Landesplanung. Die genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung werden beachtet.

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Der unter Berücksichtigung der Aussagen des zuvor von der Gemeinde Höhndorf festgestellten Landschaftsplanes (vgl. Kapitel 4.3) entwickelte Flächennutzungsplan (F-Plan) ist 1998 in Kraft getreten und stellt die Fläche des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche dar.



Ausschnitt aus dem F-Plan (1998) der Gemeinde Höhndorf, Lage des Plangebietes in blau markiert

Im Nordosten reicht die Darstellung einer Obstbaumwiese an den Geltungsbereich heran, ebenso wie die Darstellung eines Knicks, welcher die Obstbaumwiese von der östlich angrenzenden Ackerfläche begrenzt. Innerhalb der ehemaligen Hofstelle sind zwei Gebäude als einfache Kulturdenkmale gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um ein bereits abgerissenes Gebäude sowie das leerstehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude, für das bereits eine Abrissgenehmigung vorliegt.

Zum Zeitpunkt der F-Planaufstellung wurde die Ortslage von Gödersdorf noch weitgehender von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt, als dies heute der Fall ist. Inzwischen hat sich ein Wandel hin zu einer überwiegenden Wohnnutzung vollzogen.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der Nutzung ist vorgesehen das Teilgebiet 1, das im westlichen Bereich des Plangebietes unmittelbar an ausschließliche Wohnnutzungen angrenzt, als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen.

Für den an die verbleibende Hofstelle heranrückenden Bereich sowie für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung ist eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ vorgesehen, um hier zum

einen die ausgeübte Nutzung planungsrechtlich zu sichern und zum anderen für die geplante Bebauung weitergehende Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

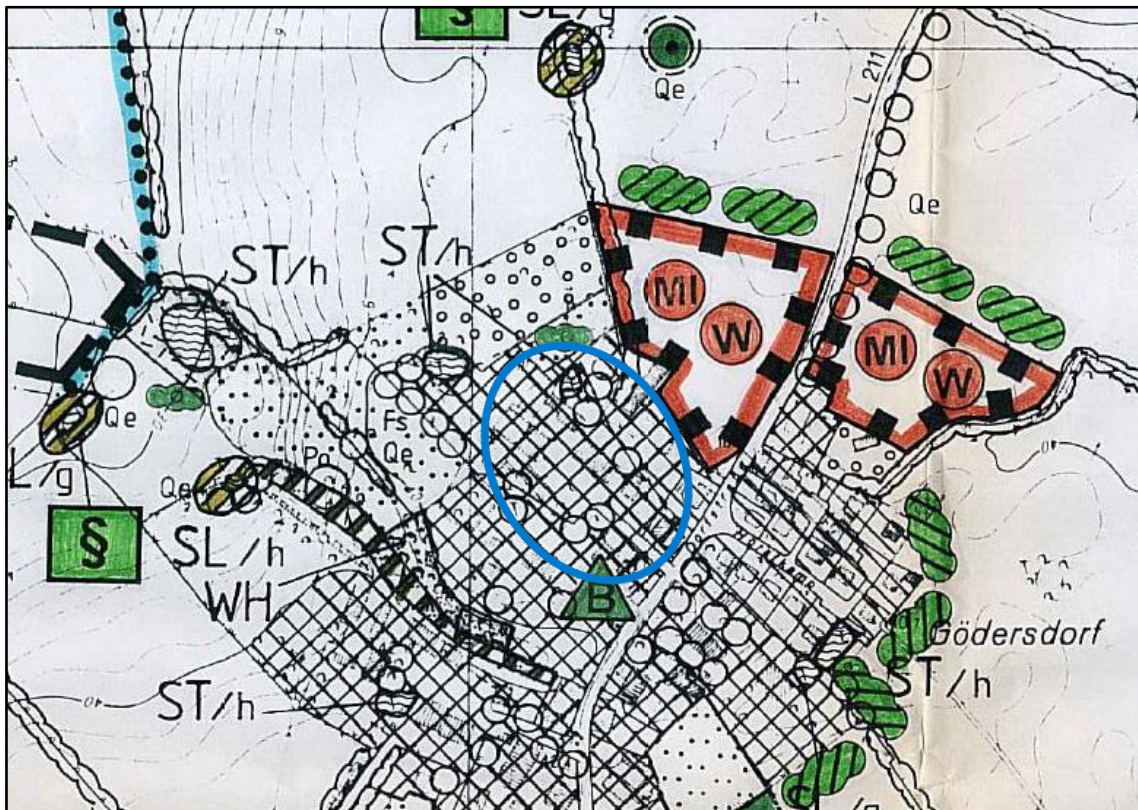
Mit den vorgesehenen Festsetzungen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der F-Plan der Gemeinde die gesamte Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche darstellt, und das Entwicklungsgebot -auch mit der Entwicklung eines kleineren allgemeinen Wohngebietes aus der gemischten Baufläche- beachtet.

Die vorliegende Planung entspricht insofern den Darstellungen des F-Planes und ist aus ihm entwickelt. Eine Änderung im Wege der Berichtigung wird als nicht erforderlich erachtet.

#### 4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde Höhndorf, der 1995 festgestellt wurde, stellt die zu überplanende Fläche als ländlich geprägten Siedlungsbereich dar, an den sich nach Norden Obstbaumwiesen und Grünlandflächen anschließen. Darüber hinaus sind zwei Wasserflächen, am nordwestlichen Rand und in der nordöstlichen Mitte des Geltungsbereiches als Teiche im Landschaftsplan aufgenommen. Weiterhin sind landschaftsprägende Einzelbäume entlang der nordwestlichen Grenze und östlich des mittleren Gewässers eingetragen.

Weiterhin wird der nordöstliche Ortsrand von Gödersdorf als Eignungsraum für die Siedlungsentwicklung gekennzeichnet, wobei eine Eingrünung des Ortsrandes vorgesehen ist.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – Entwicklung (1995) der Gemeinde Höhndorf, Lage des Plangebietes blau umkreist

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplanes der Gemeinde. Mit der Einbeziehung der nordwestlich an die geplante Bebauung angrenzenden Obstbaumwiese und deren planungsrechtlicher Absicherung wird einer Zielsetzung des L-Planes in diesem Bereich gefolgt.

#### 4.4. Bebauungsplanung

Bebauungspläne für das Plangebiet oder angrenzende Bereiche existieren nicht.



## 5. PLANUNG

### 5.1. Städtebauliches Konzept / Gestaltungsplan

Das neue Wohngebiet soll über eine Stichstraße an die Dorfstraße (L 211) angebunden werden. Diese wird auf der Achse der bestehenden Hofzufahrt zur ehemaligen Hofstelle, die hierfür eine ausreichende Breite aufweist, leicht verschwenkt in das Gebiet hineingeführt. Am Ende dieser Stichstraße wird ein Wendepunkt ausgebildet, der auch für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist.

Die Straße soll im Mischprinzip mit Straßenprofilen in ausreichender Breite für den Begegnungsverkehr PKW/LKW erfolgen.

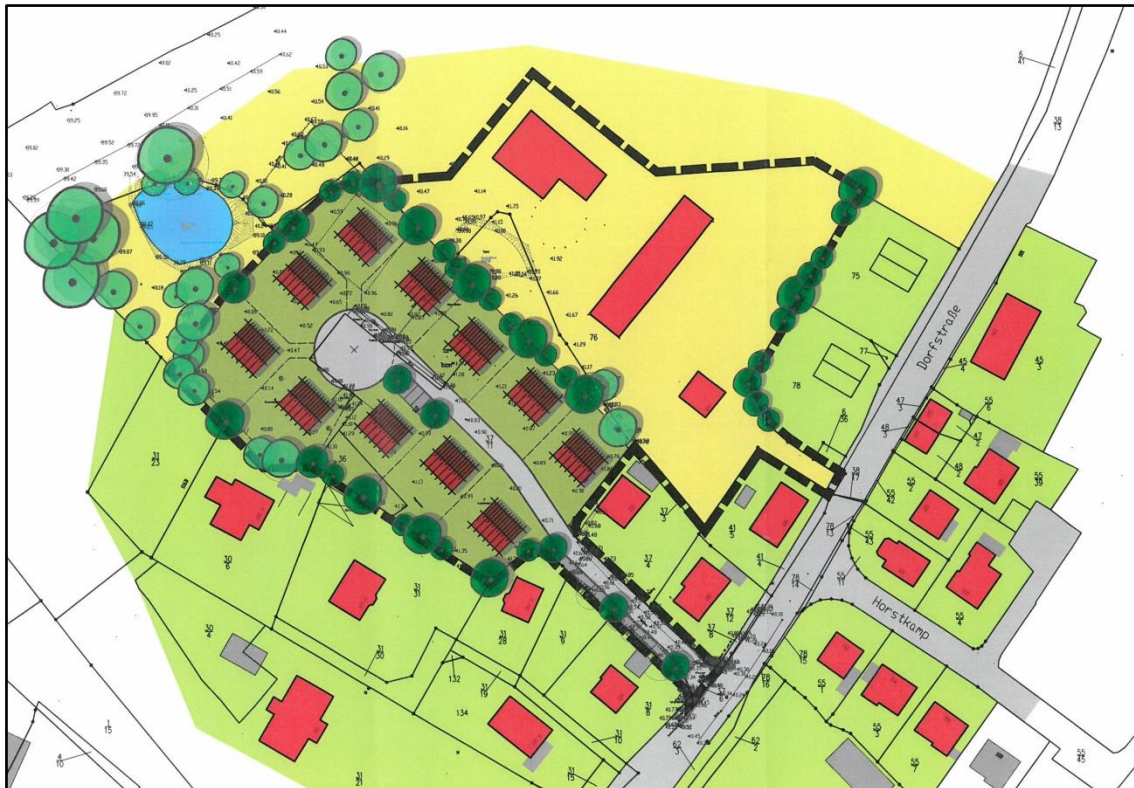
Der öffentliche Straßenraum erhält in Verbindung mit öffentlichen Parkplätzen straßenbegleitende Baumpflanzungen zur inneren Durchgrünung des neuen Baugebietes.

Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung können dem entsprechenden Kapitel dieser Begründung entnommen werden.

Durch den Grundstückszuschnitt und die vorgenommene Erschließung entstehen ca. sechs Grundstücke, die mit ihrer Gartenseite nach Südwesten hin ausgerichtet sind. Die nordöstlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke sind entsprechend der im Gestaltungsplan vorgenommenen, vorgeschlagenen Grundstücksteilung etwas kleiner geschnitten. Hier könnten auch z.B. vier statt der jetzt vorgeschlagenen fünf Grundstücke entstehen.

Im Zuge der weiteren Planung soll durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden, dass eine von baulichen Nebenanlagen ungestörte Vorgartenzone entstehen kann.

Das Plangebiet ist nach Norden zur freien Landschaft hin durch die bestehende Obstbaumwiese bereits landschaftsgerecht eingegrünt.



**Gestaltungsplan zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Jänicke und Blank, 08.04.2015)**

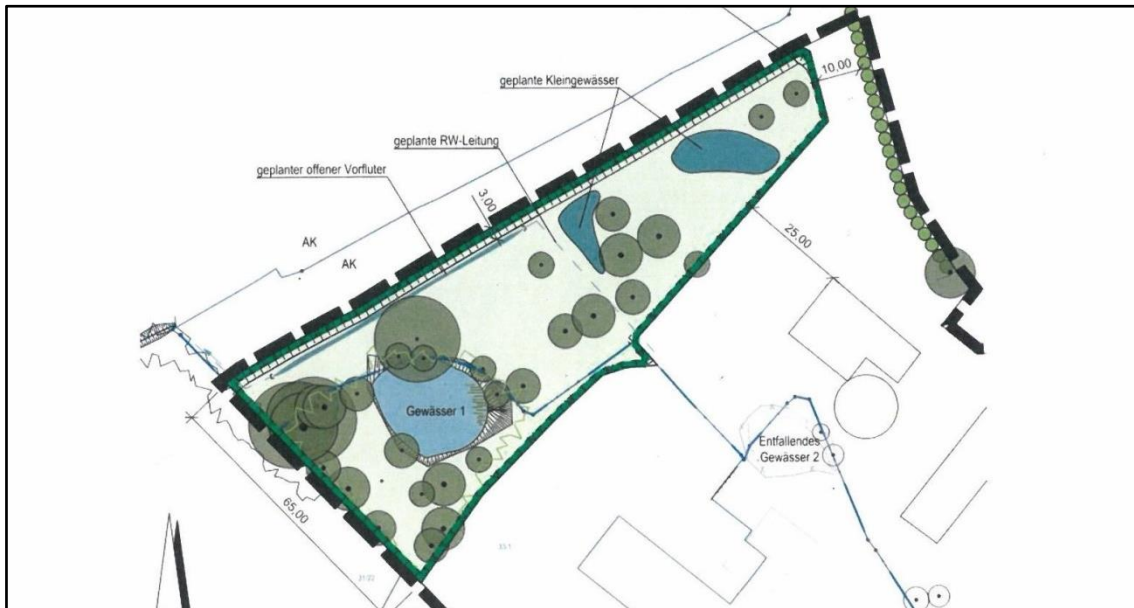
Innerhalb des Plangebietes wären je nach konkreter Ausgestaltung bis zu maximal elf Einzelhausgrundstücke möglich. Die Grundstücke würden bei Grundstücksgrößen von mindestens 500 m<sup>2</sup> bis – entsprechend der vorliegenden Grundstücksaufteilung – maximal knapp 600 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Größe von ca. 545 m<sup>2</sup> aufweisen.

Aus der möglichen Anzahl der Einzelhausgrundstücke ergeben sich ca. zwölf Wohneinheiten wobei hier die Annahme zugrunde gelegt wurde, dass in ca. 10% der Einzelhäuser durch die Errichtung einer Einliegerwohnung eine zusätzliche Wohneinheit entsteht.

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von ca. 2,4 Einwohnern je Wohneinheit ist im Plangebiet ein potentieller Zuwachs von ca. 30 Einwohnern zu erwarten.

Die im Gestaltungsplan mit gelber Farbe unterlegte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches soll mit den dort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Gebäude werden daher im Bestand gesichert und erhalten durch die vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes angemessene Entwicklungsmöglichkeiten.

Das im Nordwesten an den Gestaltungsplan angrenzende Gebiet wird für die Schaffung zweier Kleingewässer genutzt, die im Laufe der Planung als Ausgleichsmaßnahmen nötig geworden sind. Genauereres dazu ist dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.



Gestaltung der Ausgleichsfläche (Franke's Landschaften und Objekte, 09.06.2015)

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

## 5.2. Ziele der Planung

Durch den vorliegenden B-Plan soll die Erschließung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern sowie der Bestand einer landwirtschaftlichen Hofstelle im Anschluss an die zentrale Ortslage planungsrechtlich vorbereitet bzw. abgesichert werden, um dem Bedarf nach entsprechenden Wohnbaugrundstücken aus diesem Angebotssegment nachzukommen.

Ziel der Planung ist es durch die Konzeption des Gebietes und die vorgenommenen Festsetzungen, die Entwicklung einer ortsangemessenen Bebauung zu sichern und ein verträgliches Miteinander von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Nutzungen zu gestalten. Hinsichtlich der nordwestlich an die geplante Bebauung anschließenden Obstbaumwiese ist deren Erhalt und positive Entwicklung auch zur Ausbildung eines ansprechenden Ortsrandes Ziel der vorliegenden Planung.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Belange der Landwirtschaft sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Die vorliegende Fläche ist eine Innenentwicklungsfläche, die auch nach den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches sowie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vorrangig zu entwickeln ist. Diesen Rahmenseetzungen kommt die Gemeinde mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 4 nach.

### **5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf der bislang mit größeren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebauten und von Wirtschaftsflächen geprägten Fläche der ehemaligen Hofstelle wird künftig eine kleinteilige Wohnbebauung entstehen. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie der Eingrünung des Gebietes soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die überbaubaren Flächen und die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Ein Ausgleich hierfür ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Die nordwestlich an die geplante Wohnbebauung angrenzende Obstbaumwiese wird in ihrem Bestand gesichert und durch die getroffenen Festsetzungen eine positive Entwicklung der Fläche befördert.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der angrenzenden Straßen wird sich durch die geplante Wohnbebauung geringfügig erhöhen, ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als gering einzustufen.

Die gegenseitige Verträglichkeit von Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen wird durch die vorgenommene Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung sichergestellt.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Landesstraße wirken sich innerhalb des Plangebietes lediglich auf die bereits nahe der Landstraße bestehende Wohnbebauung aus. Hier sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Bezüglich der von der am Plangebiet südöstlich vorbeiführenden L 211 (Dorfstraße) und den von dort auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wird ebenso wie zu den möglichen Emissionen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen auf die Ausführungen im Kapitel 8 dieser Begründung verwiesen.

### **5.4. Alternativenprüfung**

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Die Planung für die wohnbauliche Nachnutzung der in der Vergangenheit durch eine Hofstelle genutzten Fläche ist an den Standort gebunden und planerischer Wille der Gemeinde. Alternative Standorte für eine vergleichbare, den Außenbereich schonende bauliche Entwicklung stehen in der Gemeinde derzeit auch nicht zur Verfügung.

Eine weitere Nutzung des Plangebietes bzw. aller Bestandsgebäude für landwirtschaftliche Zwecke ist seitens der Gemeinde nicht mehr beabsichtigt. Da durch die vorhandene Bebauung bereits Vorbelastungen und Flächenversiegelungen bestehen und auf Grund der integrierten Lage, bietet sich die Fläche sehr gut für eine wohnbauliche Nachnutzung an.

Eine Prüfung unterschiedlicher Varianten der baulichen Entwicklung des Plangebietes ist im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungskonzeptes erfolgt, mit dem Ergebnis, für das nun vorliegende Konzept die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Umsetzung zu schaffen.

## **6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN FÜR DEN B-PLAN NR. 4**

### **6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 in vier Teilgebiete untergliedert.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden zudem Ausgleichsmaßnahmen für ein fortfallendes Gewässer umgesetzt, die im Laufe des Verfahrens notwendig geworden sind.

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird im westlichen Bereich eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern angestrebt, die sich sowohl im Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der

umgebenden Bebauung einfügt als auch in der Art der Nutzung an dem bereits bestehenden Gebietscharakter in der näheren Umgebung und hier insbesondere im südwestlichen Anschluss an das Plangebiet orientiert.

Das Gebiet soll im westlichen Bereich der neu zu bebauenden Fläche, die unmittelbar an ausschließliche Wohnnutzungen angrenzt, vorwiegend dem Wohnen dienen und ist dementsprechend als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Um störende Nutzungen auszuschließen und die Verträglichkeit der Nutzungen zueinander zu gewährleisten wird gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO eine Feinsteuerung vorgenommen, durch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Nicht störende Gewerbebetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden in Anlehnung an die bereits vorhandene Nutzungsstruktur ausnahmsweise zugelassen.

Der Bereich nordöstlich der Planstraße sowie die verbleibende landwirtschaftliche Nutzung werden als „Dorfgebiet“ festgesetzt, um hier zum einen die ausgeübte Nutzung planungsrechtlich zu sichern und zum anderen für die geplante Bebauung weitergehende Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

Auch hier erfolgt eine entsprechende Feinsteuerung, die störende bzw. nicht gebietsangemessene Nutzungen ausschließt. Die Feinsteuerung wird insgesamt vorgenommen, da die Nutzungen nicht den angestrebten Charakteren der Gebiete entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

Für das Teilgebiet 4 wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, insbesondere um eine ungeordnete wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort auszuschließen. Bei einer künftigen Aufgabe der Hofstelle sollte eine wohnbauliche Entwicklung, die an dieser Stelle und den nordöstlich angrenzenden Flächen bereits durch den Landschaftsplan vorgedacht wurde, im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung geordnet werden.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zur Art der Nutzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der F-Plan der Gemeinde die gesamte Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche darstellt, und das Entwicklungsgebot -auch mit der Entwicklung eines kleineren allgemeinen Wohngebietes aus der gemischten Baufläche- beachtet.

Das Maß der Nutzung wird für das gesamte Gebiet mit Ausnahme des Teilgebietes 4, über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen gesteuert. In den Teilgebieten 1 und 2 beträgt diese 150 m<sup>2</sup> und im Teilgebiet 3 liegt sie bei 200 m<sup>2</sup>. Die maximale Grundfläche bezieht sich auf die Baufelder je Grundstück. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen der Maßstab der Bebauung weitestgehend homogen bleibt.

Im Teilgebiet 4 ist dagegen eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Diese bezieht sich auf das gesamte Teilgebiet und orientiert sich an der deutlich größeren Fläche des Baugrundstücks.

Gemeinsam mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen sorgen die Festsetzungen zum Maß der Nutzung für eine ortsbildverträgliche Entwicklung in den Teilgebieten 1 bis 3 sowie angemessene bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftliche Nutzung im Teilgebiet 4.

Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung in den Teilgebieten 1 bis 3 zu gewährleisten, darf dort abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu 60% überschritten werden.

Diese Erhöhung erfolgt, da es erfahrungsgemäß bei kleineren Grundstücken regelmäßig zu Überschreitungen der 50%-Regelung kommt, die bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens befreit werden müssen.

Die maximal überbaubare Grundfläche darf in den Teilgebieten 1 und 2 ausschließlich zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollverglasten Wintergärten um maximal 20 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern erhöht werden. Diese Festsetzung erfolgt zugunsten der Möglichkeit ergänzend zur Bebauung im Rahmen der getroffenen Maßfestsetzungen Wintergärten errichten zu können und um die Größenordnung derartiger Anlagen verbindlich steuern zu können.

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung insbesondere auch zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgt durch Festsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfußbodens sowie der Trauf- und

Gebäudehöhen. Die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe ist bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens.

Für die Teilgebiete 1 und 2 erfolgt die Festsetzung eines Höhenbezugspunktes. Der für das jeweilige Grundstück festgesetzte Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante der Erschließungsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude darf den in der Planzeichnung Teil A für das jeweilige Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.

Für die Teilgebiete 3 und 4 sind die jeweiligen Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens in der Planzeichnung abgestimmt auf die vorhandene Topografie individuell festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen betragen in den Teilgebieten 1 bis 3 maximal 4,0 m für die Trauf- bzw. 9,0 m für die Gebäudehöhe. Dies ermöglicht für den Bereich der geplanten Neubebauung, der den Übergang zur Landschaft bildet, sowie im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Dorfstraße den ortstypischen Baustil bzw. die klassische Bauform eines eingeschossigen Baukörpers mit einem steil geneigten Dach.

Im nordöstlich gelegenen Bereich wird eine zweigeschossige Bebauung mit maximalen Traufhöhen von 6,00 m ermöglicht. Die Gesamtgebäudehöhe bleibt dabei mit 9,0 m im Maßstab der umgebenden Bebauung, so dass die Gesamthöhenentwicklung innerhalb des Plangebietes homogen bleibt.

Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand definiert. Klarstellend festgesetzt ist, dass die festgesetzte Traufhöhe auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden ist.

#### 6.1.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Um die bauliche Dichte im Plangebiet weitergehend zu steuern, ist die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Teilgebieten 1 und 2 mit 500 m<sup>2</sup> für ein Einzelhausgrundstück festgesetzt.

Als Bauweise sind in den für eine kleinteilige Bebauung vorgesehenen Teilgebieten 1 bis 3 ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Innerhalb des Teilgebietes 4 sind zwei große Baufelder sowie eine offene Bauweise festgesetzt, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern und Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung zu schaffen.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr, wird im Plangebiet die maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gesteuert. Hier sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

#### 6.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist für die Teilgebiete 1 und 2 festgesetzt, dass derartige Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben.

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

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sind jegliche Nebenanlagen ausgeschlossen, um eine ungestörte Entwicklung der Fläche zu gewährleisten. Hierzu gehören auch die nicht genehmigungspflichtigen Nebenanlagen wie z.B. Spielgeräte.

#### 6.1.4 Leitungsrechte

Zugunsten der Herstellung der Regenwasserableitung, die an die nordwestlich des Plangebietes verlaufende Vorflut angeschlossen werden soll, ist ein Leitungsrecht festgesetzt worden.

Innerhalb der im Teilgebiet 2 sowie der nordöstlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche für Leitungsrechte bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ist eine Überbauung auch mit Nebenanlagen, Carports oder Garagen unzulässig, um die freie Zugänglichkeit der Leitung zu gewährleisten.

Zulässig ist im Teilgebiet 2 eine Befestigung der Fläche in wassergebundener Bauweise oder mit Pflasterungen, um z.B. die Anordnung eines offenen Stellplatzes zu ermöglichen.

## **6.2. Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO sind insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen worden, die eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung gewährleisten.

### **6.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, gelbem, grauem sowie mit Mischtönen dieser Farben hergestelltem Verblendmauerwerk oder in einer in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet. Diese Gestaltungsvarianten entsprechen den in Höhndorf üblichen und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

Zugelassen wird zur Erweiterung des Gestaltungsspektrums auch eine Fassadengestaltung in naturbelassenem oder farblos lasiertem Holz. Zulässig ist hier zudem ein Anstrich des Holzes in einem hellen Farbton, der analog zur Fassadengestaltung mit Putz einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss.

Für untergeordnete Fassadenelemente (z.B. Eingangsbereiche, Schmuckelemente) sind auch andere Materialien bzw. Farben zulässig.

In allen Teilgebieten sind als Dachform ausschließlich Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig, da diese Dachformen sowie die Bandbreite der zulässigen Dachneigung am ehesten dafür geeignet sind, eine ruhige Dachlandschaft zu erzeugen.

Die zulässige Dachneigung darf im Teilgebiet 4 bei einer zweigeschossigen Bebauung bis auf 15° abgesenkt werden. Bei der in diesem Teilgebiet zulässigen größeren Traufhöhe sind zur Einhaltung der Gesamtgebäudehöhe flachere Dachneigungen erforderlich.

Klarstellend ist festgesetzt, dass für Dachaufbauten auch andere Dachneigungen zulässig sind.

Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz zulässig. Auch diese Gestaltungsvarianten entsprechen in Höhndorf den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen generell unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortsgängen und untereinander getroffen. Verhindert werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „aufgeklappt“ werden.

Kleinwindkraftanlagen werden auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können, ausgeschlossen.

### **6.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Höhe der Einfriedungen von Grundstücken sowie die Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge und deren Zufahrten getroffen.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten getroffen. Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um auch für diese Flächen eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

In den Teilgebieten 1 und 2 wird die maximale Höhe von Einfriedungen auf 1,50 m begrenzt. Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz oder einer Hecke zu umgeben.

### **6.3. Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen sind in erster Linie hinsichtlich des dauerhaften Erhalts bestehender und zu erhaltender Bepflanzungen sowie zur Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes erfolgt.

Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen werden Regelungen zum Erhalt bestehender Gehölze und zu Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum getroffen.

Zur Gestaltung der Erschließungsstraße sind im Bereich der geplanten Parkplätze gliedernde Baumpflanzungen festgesetzt. Diese sind zur Sicherstellung der Qualität mit bestimmten Arten und in vorgegebenen Pflanzqualitäten anzulegen.

### **6.4. Maßnahmenflächen**

Im nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird die Fläche der vorhandenen Obstbaumwiese einschließlich der vorhandenen Teichfläche und der umgebenden Bepflanzungen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und somit planungsrechtlich gesichert. Zugunsten des Erhalts und der positiven Entwicklung der Fläche sowie der Neuanlage von zwei Kleingewässern sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

## **7. UMWELTPLANUNG**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher unterliegen die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Es sind allerdings die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) sowie des allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und besonderen (§ 44ff. BNatSchG) Artenschutzes.

Um die natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte der Planung ausreichend zu würdigen, ist von dem Büro Franke`s Landschaften und Objekte aus Kiel ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, dessen derzeitiger Entwurfsstand dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Im Zuge der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde zudem eine artenschutzrechtliche Bewertung zum Vorkommen von Amphibien vorgenommen, deren Inhalte und Aussagen in die Planung eingeflossen sind.

Die sich aus den genannten Gutachten ergebenden wesentlichen Aussagen werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

### **7.1. Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die geplante Bebauung wird keines der bestehenden Gewässer überbaut. Individuen streng geschützter Amphibienarten konnten im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen werden. Eine mögliche Schädigung bzw. Tötung sowie eine Störung von europäisch streng geschützten Arten gem. § 44 (1) BNatSchG wird somit ausgeschlossen.

Die nicht durch das geplante Vorhaben ausgelöste Verfüllung von Gewässer 2 während der Laichzeit stellt dagegen einen Verstoß gegen die Verbote der § 44 BNatSchG dar. Aufgrund dieses Umstandes wurde der Plangeltungsbereich im nordwestlichen Teil des Plangebietes um eine 6.000 m<sup>2</sup> große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erweitert. Innerhalb dieser Fläche sind Maßnahmen vorgesehen um das Verfüllen des Gewässers auszugleichen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch den jetzigen Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde Höhndorf zu erbringen.

Als Ersatz für das Kleingewässer sind zwei neue Gewässer anzulegen. Diese Neuanlage ist im Anschluss an die vorhandene Obstbaumwiese vorgesehen und soll zukünftig als arten- und strukturreiche Obstwiese mit Kleingewässern für Amphibien entwickelt werden.

Weitere Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope erfolgen nicht, somit werden auch keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### **7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Bei den Erhebungen, die im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt wurden, wurden vier Amphibienarten (Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch und Grasfrosch)

nachgewiesen. Keine der Arten gilt gemäß § 7 BNatSchG als streng geschützt. Das in der Kartierung des LLUR festgestellte Vorkommen des per Definition streng geschützten Kammmolches wurde nicht bestätigt.

Durch die geplante Bebauung wird keines der Gewässer überbaut. Individuen streng geschützter Amphibienarten konnten im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen werden. Eine mögliche Schädigung bzw. Tötung sowie eine Störung von europäisch streng geschützten Arten gem. § 44 (1) BNatSchG wird somit ausgeschlossen.

Die vorhandenen Altgebäude lassen auf Potential als Sommerquartier für Fledermausarten und als Brutplatz für Gebäudebrüter wie die Schwalben und Spatzen schließen. Im Rahmen des Antrages auf Gebäudeabriss wurden von der Genehmigungsbehörde bereits Auflagen hierzu erteilt.

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Bei der vorliegenden Planung sind die von der L 211 ausgehenden Verkehrslärmemissionen sowie die möglichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu würdigen.

Auf Grundlage eines zur Entwicklung der Wohnbebauung im Plangebiet des B-Planes Nr. 3 im Jahre 2003 erstellten schalltechnischen Gutachtens davon ausgegangen werden, dass von der L 211 keine nennenswerten Auswirkungen auf die neu geplante Bebauung in den Teilgebieten 1 und 2 zu erwarten sind, da der Abstand zur Straße -den Ergebnissen des Gutachtens folgend- ausreichend groß ist.

Lediglich die Wohnbebauung im Teilgebiet ist von dem Verkehrslärm stärker betroffen. Auf Grund der ausgewiesenen Nutzung (Dorfgebiet) sind hinsichtlich des passiven Schallschutzes an den Fassaden keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich. Da jedoch in der Nachtzeit der Orientierungswert von 45 dB/A an den vorderen und seitlichen Gebäudefassaden überschritten wird, ist hier eine entsprechende Festsetzung zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern erfolgt.

Im Teilgebiet 3 sind dementsprechend zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Ausnahmen von der Festsetzung sind zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Da auf dem landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb des Plangebietes keine Tierhaltung erfolgt und sich Emissionen insbesondere auf Fahrgeräusche überwiegend während der Erntezeit beschränken, wird auch hier von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzungen ausgegangen.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

## **9. ERSCHLIESSUNG**

### **9.1. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll von der Dorfstraße (Landesstraße 211) erfolgen, wo sich bereits die bestehende Hofzufahrt zur ehemaligen Hofstelle befindet.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße (Planstraße), die mit einer Gesamtbreite von ca. 5,00 m bis 5,50 m für die Breite der Fahrbahn vorgesehen ist. Die unterschiedlichen Breiten der Straße ergeben sich aus der Berücksichtigung des Anschlusses an angrenzende Grundstücke und dort befindliche Böschungen im Einfahrtsbereich des geplanten Baugebietes. Innerhalb der vorgesehenen Fläche sollen sich der Kfz-Verkehr sowie Radfahrer und Fußgänger gleichberechtigt bewegen können. Der Ausbau erfolgt damit in ausreichender Breite für den Begegnungsverkehr PKW/LKW.

Am Ende der Planstraße ist ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 22,0 m vorgesehen, der für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend bemessen ist.



Entlang der Planstraße im Bereich der Zufahrt von der L 211 sowie am Wendeplatz im nordwestlichen Bereich sind insgesamt zehn öffentliche Parkplätze in Längs- und Senkrechtaufstellung vorgesehen, die den jeweils angrenzenden bebauten Bereichen zugeordnet sind.

Die relativ hohe Anzahl öffentlicher Parkplätze soll auch für die Zukunft sicherstellen, dass bei einer immer weiter zunehmenden Anzahl von PKW in Privathaushalten ausreichend öffentlicher Parkraum in allen Bereichen zur Verfügung steht und der Straßenraum nicht durch den ruhenden Verkehr belastet wird. Im Übrigen sind die privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen und herzustellen.

Um die durchgrünte Eigenschaft des Gebietes zu unterstützen sind an den öffentlichen Parkplätzen Baumpflanzungen vorgesehen.

## 9.2. Technische Infrastruktur

Im Plangebiet müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden. Diese können an die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Das anfallende **Oberflächenwasser** soll über eine nach Nordwesten verlaufende Leitung dem dort vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden. Diese Leitung ist im Bereich des Teilgebietes 2 sowie des weiteren Verlaufes zunächst als Rohrleitung vorgesehen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist das Leitungsrecht in einer Breite vorgesehen, die auch die Führung in einem offenen Graben ermöglicht. Die Regenwasserableitung bindet nordwestlich des Plangebietes an einen bestehenden Graben an, über den das anfallende Oberflächenwasser einem weiter nordwestlich befindlichen Regenwasserrückhaltebecken zugeführt wird.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt im Trennsystem. Die geplante Leitung wird nach Süden an die in der Zufahrtsstraße bereits vorhandene, ausreichend dimensionierte Leitung angeschlossen, die wiederum nach Süden an das Leitungsnetz in der Dorfstraße anbindet.

Das Plangebiet wird an die in der Dorfstraße vorhandene zentrale **Trinkwasserversorgung** der Gemeinde angeschlossen.

Das Baugebiet wird an das **Stromnetz** und ggf. das **Gasnetz** des jeweiligen Versorgungsträgers angeschlossen. Auch diese Leitungsarten befinden sich in der Dorfstraße.

Für den rechtzeitigen Ausbau des **Telekommunikationsnetzes** sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass die Erschließungsmaßnahmen vor Baubeginn mit den Telekommunikationsdienstleistern abgestimmt werden. Ein Anschließen an das örtliche Breitbandverteilernetz ist möglich.

Zusätzliche Lehrrohre für einen langfristig zukunftsfähigen Internetausbau sollen im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen werden.

Die **Löschwasserversorgung** soll über Hydranten des zu verlegenden Trinkwassernetzes erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist hierzu im Bereich des Wendeplatzes ein Hydrant vorzusehen. Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Höhndorf sichergestellt.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch die AKP (Abfallentsorgung Kreis Plön).

## 10. KOSTEN

Der Gemeinde Höhndorf entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten. Der Grundstückseigentümer ist zugleich Erschließungsträger und trägt insofern die Kosten für Planungs- und vorbereitende Maßnahmen.

Zu gegebener Zeit wird zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag geschlossen werden, der die weiteren Maßnahmen hinsichtlich der Erschließung regeln wird.

## 11. HINWEISE

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des

Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Höhndorf, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -