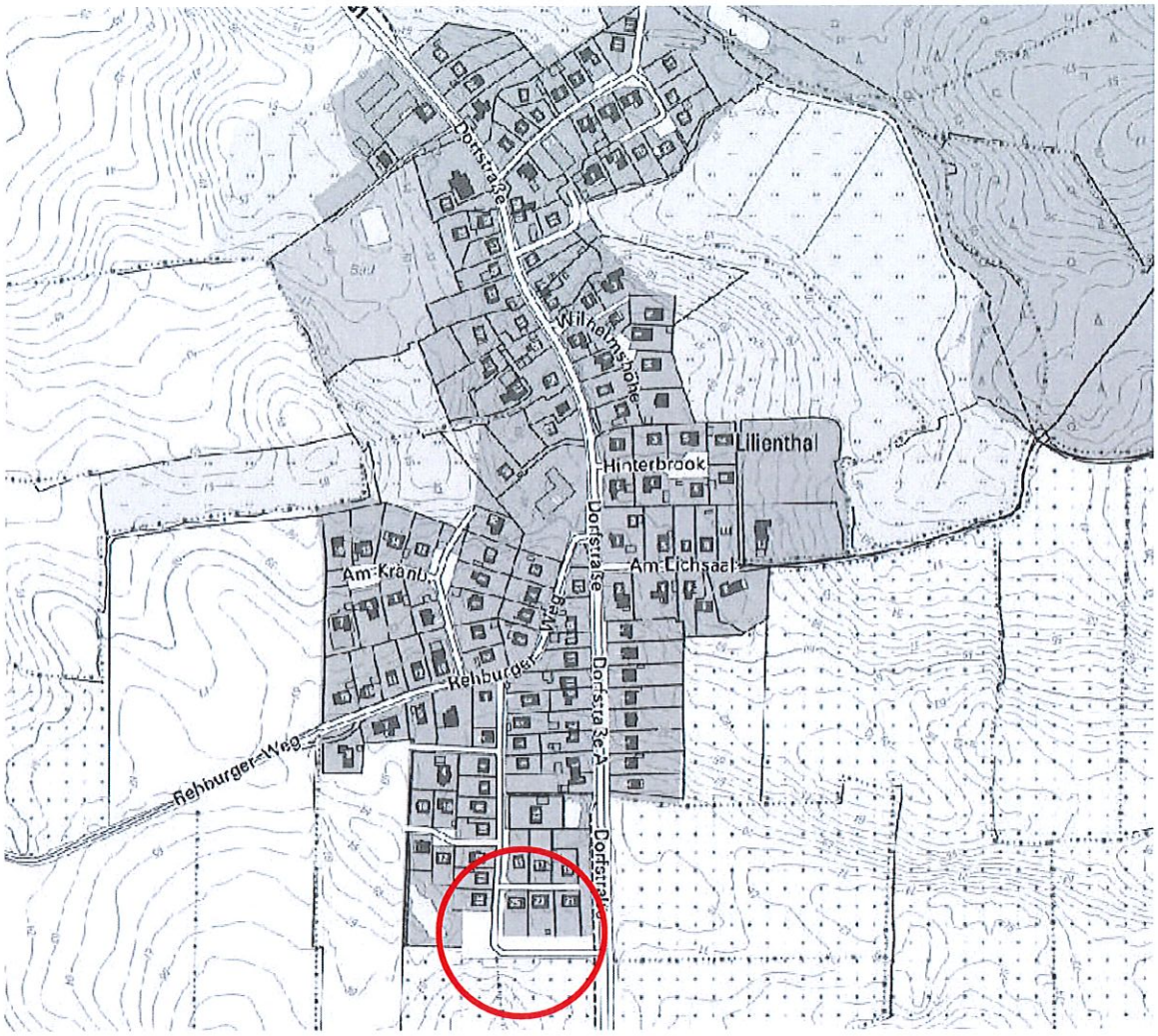

BEGRÜNDUNG

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Dobersdorf, Kreis Plön

Für das Gebiet westlich der K 31 und südlich der vorhandenen Bebauung 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' im Ortsteil Lilienthal

Bearbeitung:

B2K und DN Ingenieure

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand: 17.06.2020, 27.01.2021, 25.05.2021, 20.08.2021, 27.09.2021

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB)

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 b)

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, RECHTLICHE GRUNDLAGEN 4

3. ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13A BAUGB 5

4. STAND DES VERFAHRENS 5

5. LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖßE 6

6. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN 7

6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2018 7

6.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000) 8

6.3 Flächennutzungsplan 8

6.4 Bebauungsplan Nr. 13 (1999) 9

7. STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG 9

8. INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN 9

8.1 Art der baulichen Nutzung 9

8.2 Maß der baulichen Nutzung 10
8.2.1 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten 10
8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen 10
8.2.3 Zahl der Vollgeschosse 10
8.2.4 Grundflächenzahl (GRZ) 11

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 11
8.3.1 Bauweise 11
8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche 11

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 11

8.5 Mit Rechten zu belastende Flächen 12

8.6 Gestaltung der baulichen Anlagen 12
8.6.1 Fassaden: 12
8.6.2 Dacheindeckungen: 12
8.6.3 Dachneigung: 13
8.6.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: 13
8.6.5 Einfriedungen: 13

8.7 Grünordnung 13
8.7.1 Anpflanzung von Bäumen 13
8.7.2 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 14

9. LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ 14

9.1 Landschaftspflege 14

9.2 Artenschutz 15

10. ERSCHLIEßUNG UND PARKPLÄTZE 16

11. VER- UND ENTSORGUNG 16

12. ALTLASTEN 17

13. DENKMALSCHUTZ 17

14. KAMPFMITTEL 18

15. WALDABSTAND 18

16. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 18

1. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde ist bestrebt, Flächen, die innerhalb des Siedlungsgebietes liegen und sich für eine Bebauung eignen, für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13. Es handelt sich um eine asphaltierte Wendeanlage in der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße'. Der Geltungsbereich umfasst ferner einige Parkplätze und eine angrenzende Rasenfläche sowie einen Teil der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße'.

Der Bebauungsplan Nr. 13 trat im Jahr 1999 in Kraft. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgte von dem 'Rehburger Weg' aus. Die neue Erschließungsstraße (Bürgermeister-Burmeister-Straße) führte vom 'Rehburger Weg' nach Süden bis zu der Wendeanlage. Die Wendeanlage war erforderlich, damit der Verkehr zurück zum 'Rehburger Weg' geführt werden konnte.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, die im Jahr 2000 in Kraft trat, wurde ein zweiter Bauabschnitt verwirklicht. Der zweite Bauabschnitt umfasste die Fläche, die östlich der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' liegt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde zudem eine Erschließungsstraße festgesetzt. Diese verläuft von West nach Ost und verbindet als Ergänzung der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' die bereits vorhandene Erschließungsstraße ('Bürgermeister-Burmeister-Straße') mit der 'Dorfstraße' (K 31). Da der 'Rehburger Weg' ebenfalls an die 'Dorfstraße' anbindet, ergibt sich eine ringartige Erschließung.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' und der ringartige Anbindung des Wohngebietes an den 'Rehburger Weg' und die 'Dorfstraße' wird die Wendeanlage aus verkehrlicher Sicht nicht mehr benötigt. Aus diesem Grund hat die Gemeinde den Beschluss gefasst, die Wendeanlage und die neben der Wendeanlage befindlichen Parkplätze umzuwidmen, um dort ein Einfamilienhaus-Grundstück zu entwickeln.

Mit der Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum durch die Schaffung eines Einfamilienhaus-Grundstücks.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 13.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 22.05.2019 bis zum 30.05.2019 per Aushang öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-

Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

3. Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Das Verfahren nach § 13a BauGB darf angewandt werden, wenn Flächen überplant werden, die im Innenbereich liegen, und wenn es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, um eine Nachverdichtung oder um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der eine Verkehrsfläche, die innerhalb eines Baugebietes liegt, in ein Baugrundstück umgewandelt werden soll.

Die folgenden Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden darf:

- Die Fläche muss im Innenbereich liegen.
- Die zulässige Grundfläche, d.h. die Fläche des Grundstücks, die bebaut werden darf, muss weniger als 20.000 m² betragen. Im vorliegenden Fall hat das Grundstück eine Größe von ca. 870 m². Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO höchstens 40 % von 870 m² betragen. Das sind ca. 350 m².
- Für das Bauvorhaben darf weder gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch gemäß dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.
- Durch die Planung dürfen sich keine Auswirkungen für ein Natura-2000-Gebiet ergeben.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die oben genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist folgendes zu beachten:

- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange kann ebenfalls verzichtet werden.
- Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB entfallen.
- Naturschutzrechtliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Das bedeutet, dass keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

4. Stand des Verfahrens

Die Gemeinde entschied sich, abweichend von den Regelungen des § 13a BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Am 24.06.2019 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Bürger statt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Am 17.06.2020 wurde durch die Gemeindevertretung der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 15.07. bis zum 31.08.2020 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls in der Zeit vom 15.07. bis zum 31.08.2020 durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden Änderungen in der Planung vorgenommen. Im Wesentlichen wurde der 30m Waldabstand nachrichtlich dargestellt und die Flächen für Nebenanlagen dahingehend geändert, dass in diesen Flächen südlich des Leitungsrechtes lediglich Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sowie Terrassen zulässig sind. Des Weiteren wird die Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Süden entfernt und in diesem Bereich eine Grünfläche sowie eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wurde am 27.01.2021 durch die Gemeindevertretung ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 19.02.2021 bis zum 24.03.2021 durchgeführt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 22.02.2021 bis 24.03.2021 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 27.09.2021 geprüft und abgewogen.

Die Gemeinde beschloss am 27.09.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

5. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Dobersdorf liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet liegt ca. 10 km östlich der Landeshauptstadt Kiel und ca. 6 km nördlich der Stadt Preetz. In der Gemeinde bestehen mit Lilienthal (im Süden) und Tökendorf (im Norden) zwei Ortslagen. Außerdem bestehen einige kleinere Ortsteile, die planungsrechtlich als Außenbereichssiedlungen einzustufen sind. Die Gemeinde Dobersdorf hat ca. 1.075 Einwohner.

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt im Ortsteil Lilienthal. Er liegt am südlichen Ortsrand im Südwesten des Ortsteils.

Der Geltungsbereich umfasst die Wendeanlage in der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße', die angrenzenden Parkplätze und die nördlich an die Wendeanlage angrenzende Rasenfläche, die bis an das Grundstück 'Bürgermeister-Burmeister-Straße Nr. 16' heranragt sowie einen Teilbereich der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße'.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.500 m².

6. 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zu berücksichtigen:

6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2018

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.

Derzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan in der Fortschreibung. Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2018) (Amtsbl. Schl.-H 2018, S. 1181) ist bereits jetzt zu berücksichtigen. In der Karte zum Landesentwicklungsplan haben sich für die Gemeinde Dobersdorf durch die Fortschreibung 2018 keine Änderungen ergeben.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Dobersdorf die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.
- Die Gemeinde liegt innerhalb des 10-km-Umkreises um den Zentralbereich des Oberzentrums Kiel.

Gemäß Textteil des Landesentwicklungsplanes sind Schwerpunkte für den Wohnungsbau die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion.
Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen und von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Dobersdorf umfasste nach Auskunft der Landesplanungsbehörde am 31.12.2017 497 Wohneinheiten. Demnach können in der Gemeinde in dem Zeitraum 2018 bis 2030 bis zu 50 Wohneinheiten zusätzlich entstehen. Im Jahr 2018 wurden keine Wohneinheiten fertiggestellt, im Jahr 2019 zwei Wohneinheiten, so dass ein Kontingent von 48 Wohneinheiten bleibt.

Bewertung
Da die Gemeinde Dobersdorf im ländlichen Raum liegt und kein 'ländlicher Zentralort' ist, darf sich der Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 festgestellt wurde, bis zum Jahr 2030 um max. 10 % erhöhen. Der Gemeinde stehen bis zum Jahr 2050 noch 48 Wohneinheiten zur Verfügung. Durch die vorliegende Planung soll eine zusätzliche Wohneinheit entstehen. Dies befindet sich im zulässigen Entwicklungsrahmen.

6.2 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 liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines 'Regionalen Grünzuges'. Von dieser Ausweisung sind die beiden Ortslagen Lilienthal und Tökendorf ausgenommen.
- Der Ortsteil Lilienthal liegt innerhalb eines 'Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz'.

Bewertung
Die Flächenausdehnung des Ordnungsraumes in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel weicht von der Flächenausdehnung des Landesentwicklungsplanes ab. Die Flächenausdehnung, die im Landesentwicklungsplan dargestellt ist, ist maßgebend. Gemäß der Darstellung des Ordnungsraumes im Landesentwicklungsplan ist für die Gemeinde Dobersdorf festzustellen, dass sie nicht innerhalb des Ordnungsraumes in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel liegt.

Es werden im Regionalplan hinsichtlich der Planungsziele der 3. Änderung des B-Planes Nr. 3 keine Aussagen getroffen, die über die Aussagen des Landesentwicklungsplanes hinausgehen.

6.3 Flächennutzungsplan

Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan wurde am 12.03.1974 bekanntgemacht. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes maßgebend. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 20.07.1998 vom Innenministerium genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 15.08.1998 bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als 'Wohnbaufläche' dargestellt. Südlich des Geltungsbereiches ist eine 'Fläche für sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen' dargestellt.

Bewertung
Die Darstellung einer Wohnbaufläche ermöglicht die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes'. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

6.4 Bebauungsplan Nr. 13 (1999)

Der Bebauungsplan Nr. 13, der am 24.04.1999 in Kraft getreten ist, enthält für den Geltungsbereich der 3. Änderung die folgenden Festsetzungen:

- Straßenverkehrsfläche (Wendeanlage)
- öffentliche Parkflächen
- Baumpflanzungen
- eine 'Fläche für Aufschüttungen'
- eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Naturnahe Grünfläche'
- Für die naturnahe Grünfläche besteht ein Anpflanzgebot (Bäume und Sträucher).
- eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Gemeinde stellte bisher die 1. Änderung (1999) und die 2. Änderung (2000) des Bebauungsplanes Nr. 13 auf. Diese beiden Änderungen betreffen nicht den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

Bewertung
Mit der vorliegenden Planung sollen die Festsetzungen, die derzeit für den Geltungsbereich der 3. Änderung gelten, geändert werden.

7. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Da die Wendeanlage nicht für die verkehrliche Erschließung benötigt wird, kann südlich des Grundstückes 'Bürgermeister-Burmeister-Straße Nr. 16' ein Einfamilienhaus-Grundstück mit einer Größe von ca. 870 m² entstehen.

8. Inhalte der Planung - Festsetzungen

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Dobersdorf sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen. Die Festsetzungen orientieren sich an denen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Umgebungsnutzung wird als Nutzung für das Plangebiet ein 'Allgemeines Wohngebiet' nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden in dem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um zu gewährleisten, dass sich das Allgemeine Wohngebiet harmonisch in die direkte Umgebung einfügt und sowohl die geplante Wohnbebauung im Gebiet selbst, als auch die überwiegend wohnbaulich genutzte unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung vor Störungen und Immissionen geschützt wird.
Die ausgeschlossenen Nutzungen fügen sich beispielsweise durch einen hohen Flächenbedarf nicht in das Allgemeine Wohngebiet ein oder können sich durch Immissionen wie Lärm und Geruch oder auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen negativ auf die Wohnbebauung auswirken.
Die Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig, so dass hier im Einzelfall durch die Gemeinde entschieden werden kann, ob sich die jeweiligen Betriebe in das Wohngebiet einfügen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Pro Einzelhaus sind in dem Allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Diese Beschränkung der Wohneinheiten orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13 und gewährleistet, dass die als Einfamilienhaus geplante Bebauung nicht zu massiv wird. Zudem würde eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten auch zu einer Zunahme des ruhenden Verkehrs führen, der ggf. nicht mehr auf dem Grundstück untergebracht werden könnte.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Gebäudehöhe (GHmax) mit 9,00m gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf die in der Planzeichnung (Teil A) im jeweiligen Baufenster durch den Höhenbezugspunkt (HBP) angegebene Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN.) nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe von 9,00 m orientiert sich an der benachbarten Bebauung sowie der gängigen Höhe eines modernen Einfamilienhauses.

Da das Grundstück etwas niedriger liegt als die benachbarten Grundstücke wird der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses etwa 1,50 m höher gelegt, als das derzeit auf dem Grundstück bestehende Gelände. Dadurch ist eine Aufschüttung des Grundstückes möglich, so dass eine problemlose Entwässerung gewährleistet werden kann.

Die Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.
Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist

dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die entspricht den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan und damit der umgebenden Bebauung, so dass sich die künftige Bebauung in diese harmonisch einfügt.

8.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan und damit der umgebenden Bebauung.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.3.1 Bauweise

Entsprechend der Planung und der umliegenden Bebauung wird für das allgemeine Wohngebiet eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine Baugrenze zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, die den nördlichen Teil des Grundstückes umfasst. Das Baufenster ist so angelegt, dass zur öffentlichen Verkehrsfläche der Mindestabstand von 3 m eingehalten wird. Um zu dem benachbarten Grundstück im Norden mit der Bebauung ein wenig mehr Abstand zu halten, hat die Baugrenze in diesem Bereich einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze. Im Süden wird das Baufenster durch ein Leitungsrecht begrenzt, in dem eine Regenwasserleitung zwischen der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' und dem westlich des Plangebietes befindlichen Regenrückhaltebeckens verläuft und das nicht überbaut werden darf.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Flächen [NA+St.] für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze [St.] sind lediglich Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sowie Terrassen zulässig. Hochbauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.

Die Einschränkung der Nebenanlagen erfolgt, um das Leitungsrecht sowie einen Großteil des 30 m Waldabstandstreifens von hochbaulichen Nebenanlagen wie Carports oder Schuppen freizuhalten. Zudem wird ein 3,00 m breiter Streifen entlang der Straßenverkehrsfläche freigehalten, um Sichtbehinderungen zu vermeiden.

Im Norden wird ein 5m breiter Streifen von den Flächen für Nebenanlagen gänzlich freigehalten, so dass ein ausreichender Abstand der baulichen Anlagen zum nördlich angrenzenden Grundstück eingehalten wird. Zudem befindet sich in diesem Bereich eine Böschung.

8.5 Mit Rechten zu belastende Flächen

Quer durch das Plangebiet zwischen westlicher Geltungsbereichsgrenze und der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' wird ein 3,00 m breites Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Dobersdorf sowie der zuständigen Ver- und Entsorger festgesetzt. In diesem Korridor verläuft eine Regenwasserleitung zwischen dem Kanal in der Straße und dem westlich des Plangebietes befindlichen Regenrückhaltebecken. Das Leitungsrecht ist von hochbaulichen Anlagen freizuhalten, kann aber durch Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sowie Terrassen überbaut werden. Tiefwurzelnde Pflanzungen sind nicht zulässig.

8.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

8.6.1 Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, und Grau und Weiß zulässig. Für Holzfassaden sind auch naturbelassene Farben zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialen zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Für die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes optisch an die umgebende Wohnbebauung anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien und ein Mindestmaß Ihrer Verwendung ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild des Wohngebietes gewährleistet. Holzblockbohlenhäuser sind unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung besitzen und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

8.6.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Die zulässigen Dacheindeckungen orientieren sich am Bestand der Umgebung, so dass sich die künftige Bebauung ins bestehende Gebiet einfügt.
Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung und die Durchgrünung des Geltungsbereiches, zusätzlich zu den nicht-hochglänzenden Dacheindeckungen, auch Gründächer zulässig.

Glasierte Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig, da sie eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes haben. Engobierte Dachziegel und Dachsteine hingegen haben keine so stark reflektierende Wirkung und sind daher zulässig.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Materialien und Farben zulässig, da diese sowohl aus kurzer Distanz als auch in der Fernwirkung weniger zu sehen sind.

8.6.3 Dachneigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind in Anlehnung an die umgebende Bebauung Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.
Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

8.6.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Allerdings müssen diese parallel zur Dachfläche aufgestellt werden und die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch die Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.
Dies hat den Hintergrund, dass bei einer großflächigen Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen die benachbarte Bebauung nicht negativ durch eine Erhöhung der Gesamtgebäudehöhe beeinflusst werden soll.

8.6.5 Einfriedungen

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 1,00 m und maximal 1,50 m hohe Einfriedung zu errichten, um die private Grundstücksfläche zur öffentlichen Fläche hin (Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage') abzugrenzen.
Diese Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben für das umgebende Wohngebiet.

8.7 Grünordnung

8.7.1 Anpflanzung von Bäumen

An der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' sind zur Eingrünung der öffentlichen Parkplätze zwei Bäume neu zu pflanzen.
Für die Anpflanzung sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, 3 x verpflanzt, 14 cm bis 16 cm Stammumfang zu verwenden. Zulässig sind folgende Arten: Ahorn (Feldahorn, Spitzahorn in Sorten), Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere, Dornarten (wie Apfeldorn, Scharlach-Weißdorn, Hahnendorn), Zierapfel, Zierbirne, Stiel- und Traubeneiche.

Je Baum ist eine mindestens 8 m² große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen sowie ein den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) entsprechender durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m³.

8.7.2 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die als 'Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gekennzeichneten Bereiche sind flächendeckend zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung, Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Durch die Festsetzung der 'Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' soll die vorhandene Eingrünung der Grundstücke entlang der östlichen und nördlichen Seite der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' erhalten werden.

9. Landschaftspflege und Artenschutz

9.1 Landschaftspflege

Das Plangebiet wird überwiegend von einer asphaltierten Wendeanlage, von gepflasterten Parkplätzen und von einer Rasenfläche eingenommen.

Im Norden ist eine Böschung ausgebildet, die mit Gehölzen bewachsen ist. Es handelt sich hierbei um eine Gartenhecke. Hinsichtlich der Nutzung ist die Gartenhecke zur Zeit dem Grundstück 'Bürgermeister-Burmeister-Straße Nr. 16' (Flurstück 163/26) zugeordnet. Sie fungiert als Eingrünung des Grundstücks. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Böschung mitsamt der Gartenhecke nicht auf dem Flurstück 163/26 liegt. Die Böschung liegt auf dem Flurstück 163/28, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet und das mit der vorliegenden Planung überplant wird.

Westlich des Plangebietes liegt ein Regenrückhaltebecken, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Das Umfeld des Regenrückhaltebeckens ist mit Gehölzen bewachsen. Zur Wendeanlage hin ist das Regenrückhaltebecken mit einem Gehölzsaum eingegrünt. Der Gehölzsaum wurde nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens angelegt. Der Gehölzsaum liegt innerhalb des Plangebietes. Der Gehölzsaum ist Bestandteil des geplanten Baugrundstückes. Es liegt im Ermessen des zukünftigen Grundstückseigentümers, ob er den Gehölzsaum erhalten oder zugunsten einer anderweitig nutzbaren Gartenfläche beseitigen möchte.

Südlich des festgesetzten 'Allgemeinen Wohngebietes' verläuft die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken. Der Bereich der Zuwegung, der westlich der Wendeanlage liegt, wurde in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13, der im Jahr 1999 in Kraft trat, als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' festgesetzt. Diese Fläche erstreckt sich weiter nach Süden. Auf der Fläche wurde ein Wald angelegt. Der Wald wird bei der unteren Naturschutzbehörde als

naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche geführt, was bedeutet, dass die Ausgleichsfläche naturschutzrechtlichen Eingriffen fest zugeordnet ist.

Die untere Naturschutzbehörde hat der Gemeinde mitgeteilt, dass es nicht zulässig ist, innerhalb einer Ausgleichsfläche eine Zuwegung anzulegen. Da die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken benötigt wird und es keine Alternative zu der bestehenden Zuwegung gibt, wurde vereinbart, dass die Fläche, die für die Zuwegung genutzt wird, aus der Ausgleichsfläche herausgenommen wird. Die betroffene Fläche wird entwidmet. Die Fläche der Zuwegung umfasst ca. 140 m², wovon ca. 70 m² im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 liegen. Die anderen ca. 70 m² liegen westlich des Geltungsbereiches. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass für die entwidmete Fläche im Verhältnis 1 : 2 ein Ersatz geschaffen werden muss. Das bedeutet, dass an anderer Stelle eine Ausgleichsfläche mit einer Flächengröße von 280 m² angelegt werden muss.

Der erforderliche Ausgleich wird durch ein Ökokonto erbracht, das von der unteren Naturschutzbehörde anerkannt wurde und das gemäß den geltenden Vorschriften im Rahmen von Bauleitplanverfahren benutzt werden darf. Es handelt sich um das Ökokonto von Herrn Klaus-Jürgen Seroka, wohnhaft in Preetz. Herr Seroka ist Eigentümer einer Fläche in der Gemeinde Rastorf. Die Fläche wurde von Herrn Seroka im Sinne des Naturschutzes entwickelt. Die Flächengröße beträgt ca. 6.000 m². Es handelt sich um das Flurstück 12, Flur 1, Gemarkung Wildenhorst. Die Fläche unterliegt der Sukzession, d.h., dass die Vegetation der natürlichen Eigenentwicklung überlassen wird, ohne dass durch Pflegemaßnahmen in irgendeiner Form eingegriffen wird.

Die Gemeinde hat mit Herrn Seroka einen Gestattungsvertrag über die Nutzung eines Flächenanteils von 280 m² abgeschlossen. Herr Seroka bleibt Eigentümer der Fläche. Die Gemeinde erwirbt lediglich das Recht, den erforderlichen Ausgleichsbedarf von 280 m² durch das Ökokonto von Herrn Seroka nachzuweisen.

9.2 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Der Gehölzsaum, der im westlichen Randbereich des Plangebietes ausgebildet ist, stellt ein Bruthabitat für verschiedene Vogelarten dar. Da der Gehölzsaum zukünftig beseitigt werden darf, ist von einem Verlust von einigen Bruthabitaten auszugehen.

In dem Gehölzsaum können folgende Brutvögel potentiell vorkommen:

Amsel, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Singdrossel, Fitis, Zilpzalp, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig und Grünfink.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in dem Gehölzsaum insgesamt maximal drei Brutpaare zeitgleich vorkommen können. Dies entspräche einer überdurchschnittlichen Besiedlungsdichte.

Aufgrund des Wegfalls von bis zu drei potentiellen Bruthabitaten ergibt sich eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Bei den potentiell vorkommenden Vogelarten handelt es sich um Gebüschbrüter. Der Wegfall des Gehölzsaumes führt zu einem Verlust von mehreren Bruthabitaten. Da westlich des Gehölzsaumes im Umfeld des Regenrückhaltebeckens ebenfalls Gehölze in einem dichten Bestand stocken, haben die betroffenen Vogelarten die Möglichkeit, hierhin auszuweichen. Das Umfeld des Regenrückhaltebeckens wird weiterhin von Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden.

Da im Plangebiet und in dessen Umfeld ausschließlich weit verbreitete und allgemein häufige Vogelarten vorkommen, wird der Verlust von bis zu drei Brutplätzen keine erhebliche Störung für die betroffenen Vogelarten darstellen, da je vorkommender Vogelart lediglich ein Brutplatz verlorengeht, was nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der jeweiligen Vogelart führen wird.

Im Plangebiet kann ein Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ausgeschlossen werden.

Pflanzenarten, die gemäß dem Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

10. Erschließung und Parkplätze

Das Plangebiet liegt an der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' und wird über diese erschlossen.
Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes gehen einige Parkplätze im Bereich der Wendeanlage verloren. Um diesen Verlust auszugleichen, sollen entlang der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' sechs neue Parkplätze im derzeitigen Grünstreifen entstehen.

11. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungs-Genossenschaft Lilienthal. In der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' liegt eine Trinkwasserleitung.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m.

Im Ortsteil Lilienthal wird die Löschwasserversorgung über Löschwasserteiche sichergestellt. Der Löschwasserteich, der am nächsten zum Plangebiet liegt, liegt südlich des Grundstücks 'Dorfstraße 1'. Dieser Löschwasserteich ist dem Wohngebiet 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' zugeordnet.

Schmutzwasserbeseitigung
Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den 'Zweckverband Ostholstein' (ZVO). In der 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' liegt eine Schmutzwasserleitung. Das geplante Baugrundstück kann an diese Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

Regenwasserbeseitigung
Die Beseitigung des Oberflächenwassers obliegt der Gemeinde Dobersdorf.

Die derzeitige Entwässerung der Fläche erfolgt über die vorhandene Kanalisation in das westlich des Geltungsbereiches befindliche Regenrückhaltebecken, das seinerzeit für das Baugebiet 'Bürgermeister-Burmeister-Straße' angelegt wurde. Die derzeitige Versiegelung der Fläche entspricht in etwa der künftig zulässigen Versiegelung, so dass auch weiterhin eine Entwässerung in das Regenrückhaltebecken geplant ist.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet
Die Gemeinde Dobersdorf ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Die Möglichkeiten der Breitbandversorgung (Glasfasernetz) sollen genutzt werden. Der Kreis Plön hat eine Koordinierungsstelle 'Breitband' eingerichtet.

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

Versorgung mit Gas
Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Kiel.

Müllentsorgung
Die Abfallentsorgung wird vom 'Amt für Abfallwirtschaft' im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön organisiert.

12. Altlasten

Im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein altlastverdächtiger Standort, noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

13. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale.

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb eines Baugebietes und ist teilweise durch eine Wendeanlage überbaut. Aufgrund der Tatsache, dass auf der Fläche vor ca. 20 Jahren bereits umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass dort keine archäologische Substanz anzutreffen ist.

Dennoch wird auf den § 15 DSchG verwiesen: 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 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.

14. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Dobersdorf 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.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

15. Waldabstand

Südlich des Plangebietes bestehen Waldflächen. Für die Errichtung von baulichen Anlagen gilt gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz, dass diese zu den Rändern der Waldflächen einen Abstand von mind. 30 Metern einhalten müssen. Der 30 m Waldabstand wurde als Darstellung nachrichtliche in die Planzeichnung übernommen.

In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde wird das Einvernehmen zur Zulassung einer Unterschreitung des Waldabstandes durch das Wohngebäude um 5 m, auf verbleibende 25 m in Aussicht gestellt. Für Nebenanlagen wie Carports und Garagen wird das Einvernehmen auf Unterschreitung um 10 m und für offene Stellplätze um 25 m in Aussicht gestellt.

Durch die Festsetzung des Baufensters und der unterschiedlichen Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen wird auf diese in Aussichtstellung reagiert. Für eine Zulassung der Unterschreitung des Waldabstandes sind besondere bauliche Voraussetzungen erforderlich, so dass ggf. Maßnahmen als Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung aufgenommen werden können, um eine Gefährdung nach § 24 Absatz 1 Satz 1 LWaldG auszuschließen. Die Entscheidung über die Zulassung baulicher Anlagen im Waldschutzstreifen erfolgt von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde.

16. Auswirkungen der Planung

Die Planung führt zum einen zu der Beseitigung einer Wendeanlage und zum anderen zu der Beseitigung von acht Parkplätzen.

Das Grundstück 'Bürgermeister-Burmeister-Straße Nr. 16' verliert seine Randlage.

Die Schaffung eines zusätzlichen Einfamilienhaus-Grundstückes führt zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen für die bestehende Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes.

Die Begründung wurde am 27. 09. 2021 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Dobersdorf, den 30. 09. 2021

Unterschrift/Siegel

GEMEINDE DOBERSDORF 1 KREIS PLÖN

.....

Britta Mäver-Block
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 27.09.2021