



# BEGRÜNDUNG

## Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Dobersdorf, Kreis Plön

Für das Gebiet nördlich des 'Schleser Weges' und östlich der K31 im Ortsteil Tökendorf

**Bearbeitung:**

**B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner**

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

**Stand: 17.02.2021, 24.03.2021, 07.04.2021**

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

<b>1.</b>	<b>LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13B BAUGB .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>STAND DES VERFAHRENS .....</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>5</b>
<b>6.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2018.....</b>	<b>6</b>
<b>6.2</b>	<b>Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....</b>	<b>7</b>
<b>6.3</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>8</b>
<b>7.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>7.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
7.2.1	Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten .....	8
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse .....	9
7.2.3	Grundflächenzahl (GRZ) .....	10
<b>7.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>10</b>
7.3.1	Bauweise .....	10
7.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
<b>7.4</b>	<b>Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....</b>	<b>11</b>
<b>7.5</b>	<b>Fläche für Versorgungsanlagen - Brunnen für Trinkwasserversorgung.....</b>	<b>11</b>
<b>7.6</b>	<b>Beseitigung des Niederschlagswassers .....</b>	<b>11</b>
<b>7.7</b>	<b>Mit Rechten zu belastende Flächen .....</b>	<b>12</b>
<b>7.8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>12</b>
7.8.1	Stellplätze .....	12
7.8.2	Fassaden .....	13
7.8.3	Dacheindeckungen .....	13
7.8.4	Dachneigung.....	14
7.8.5	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	14
7.8.6	Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen .....	14
7.8.7	Gestaltung der Gärten .....	14

<b>7.9</b>	<b>Aufschüttungen .....</b>	<b>15</b>
<b>7.10</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>15</b>
7.10.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
7.10.2	Anpflanzung von Bäumen .....	16
<b>8.</b>	<b>LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>16</b>
<b>8.1</b>	<b>Landschaftspflege .....</b>	<b>16</b>
<b>8.2</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>ERSCHLIEßUNG UND PARKPLÄTZE.....</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>ALTLASTEN.....</b>	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ.....</b>	<b>19</b>
<b>13.</b>	<b>KAMPFMITTEL.....</b>	<b>20</b>
<b>14.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>
<b>15.</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>21</b>

## **1. 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 gibt es einige kleinere Ortsteile, die planungsrechtlich als Außenbereichssiedlungen einzustufen sind. Die Gemeinde Dobersdorf hat ca. 1.075 Einwohner.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt im Ortsteil Tökendorf, östlich angrenzend an die ‚Dorfstraße‘. Südlich befindet sich Wohnbebauung, teilweise als Ferien- bzw. Wochenendhaussiedlung. Im Osten befindet sich der Campingplatz ‚Dobersdorfer See‘. Die nördlich angrenzenden Flächen werden, ebenso wie das Plangebiet derzeit selbst, als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 2,49 ha.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

In der Gemeinde Dobersdorf besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Einfamilienhausbereich. Die Gemeinde ist bestrebt, Flächen, die sich für eine Bebauung eignen, für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Tökendorf. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit etwa 20 Einfamilienhäusern sowie einer Reihenhausszeile mit ca. 4 Hausscheiben und zwei Doppelhäusern. Dabei ist vorgesehen, die Reihenhäuser oder Doppelhäuser als seniorengerechtes Wohnen zu gestalten. Alternativ zu den Reihen- und Doppelhäusern ist auch eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau möglich.

Die Erschließung erfolgt von der westlich angrenzenden ‚Dorfstraße‘. Von hier ist eine Stichstraße mit Wendeanlage in das Gebiet geplant. Im Osten des Plangebietes soll ein Regensickerbecken errichtet werden.

Nach Süden hin ist das Gebiet durch einen bestehenden Knick von der angrenzenden Bebauung getrennt. Da der Knick eine wichtige Flugroute für Fledermäuse darstellt, soll parallel eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden, so dass eine Art Redder entsteht. Im Norden wird das Gebiet durch eine weitere Anpflanzungsfläche zur freien Landschaft hin begrenzt.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von Wohnraum.

## **3. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinde fasste am 20.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) 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 290 der Verordnung vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVBl. S. 425), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

#### **4. Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 17 wird im Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Das Verfahren nach § 13b BauGB kann im vorliegenden Fall angewendet werden,

- da es sich um eine Planung handelt, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird;
- da die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt;
- da sich das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Hiernach kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB entfallen.

#### **5. Stand des Verfahrens**

Die Gemeinde entschied sich, abweichend von den Regelungen des § 13b 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Die Gemeindevertretung fasste am 07.04.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

#### **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 des Bebauungsplanes Nr. 17 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 (Stellungnahme zur Planungsanzeige zum B-Plan Nr. 17 vom 04.11.2019) 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, im Jahr 2019 zwei und im Jahr 2020 ebenfalls zwei Wohneinheiten fertiggestellt. Der zur Verfügung stehende Entwicklungsrahmen beträgt somit 46 Wohneinheiten.

### **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 2030 noch 46 Wohneinheiten zur Verfügung. Derzeit befinden sich der Bebauungsplan Nr. 18 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 in Aufstellung, in denen insgesamt ca. 16 Wohneinheiten entstehen werden. Zieht man diese vom derzeitigen Entwicklungskontingent ab, verbleiben 30 Wohneinheiten.

Durch die vorliegende Planung sollen ca. 25 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Diese Zahl 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 des B-Planes Nr. 17 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. Dieser stellt noch immer die gültige Rechtsgrundlage für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 17 dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

### **Bewertung**

Die Darstellung als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ entspricht nicht dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 17. Um eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet geändert wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Eine Darstellung der Berichtigung ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

## **7. Inhalte der Planung - Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Dobersdorf sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der geplanten Nutzung wird 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. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Betriebe des Beherbergungsgewerbes', 'Anlagen für Verwaltungen', 'Gartenbaubetriebe' und 'Tankstellen'.

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 Wohnnutzung auswirken.

Ferienwohnungen sollen eingeschränkt zulässig sein. Die Zulässigkeit einer Ferienwohnung ist an die Bedingung geknüpft, dass es sich hierbei um die zweite Wohnung in dem Wohngebäude handelt und dass diese zweite Wohnung der Hauptwohnung hinsichtlich der Wohnfläche untergeordnet ist. Die Wohnfläche der Ferienwohnung darf maximal 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung betragen.

Durch die Regelung soll zum einen sichergestellt werden, dass in den Wohngebäuden vorwiegend eine Wohnnutzung stattfindet. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, Wohnraum zu schaffen. Zum anderen soll den Hauseigentümern ermöglicht werden, als Nebennutzung eine Ferienwohnung zu betreiben. Da die Gemeinde Dobersdorf aufgrund ihrer Landschaft (u.a. Dobersdorfer See) und der Nähe zur Ostsee und zur Holsteinischen Schweiz ein attraktiver Urlaubsort ist, soll der örtliche Tourismus durch das Angebot von Ferienwohnungen, die der Wohnnutzung als zweite Wohnung in den Wohngebäuden jeweils untergeordnet sind, gefördert werden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **7.2.1 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten**

Pro Einzelhaus sind in dem Teilgebiet WA 1 maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In dem Teilgebiet WA 2 ist je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenscheibe maximal eine Wohneinheit zulässig.



Die Beschränkung der Wohneinheiten wird vorgenommen, um zum einen die Zahl der Wohneinheiten im Gebiet verträglich für die örtliche Infrastruktur zu halten und um zum anderen das durch den Landesentwicklungsplan vorgegebene Kontingent zur Wohnbauentwicklung nicht zu überschreiten.

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.

In dem Teilgebiet WA 2 werden die Wohneinheiten je Einzelhaus nicht eingeschränkt, da neben Doppel- und Reihenhäusern auch die Möglichkeit zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses offengelassen werden soll.

### **7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse**

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) über Höhenbezugspunkt (ü. HBP) festgesetzt. Die jeweilige Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine usw. um maximal 1,00 m überschritten werden.

Für jedes Gebäude gilt der dem Gebäude nächstgelegene Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung). Sind mehrere Höhenbezugspunkte dem Gebäude gleich nah gelegen, ist der jeweils niedrigere Höhenbezugspunkt maßgeblich.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) um maximal 0,30 m unterschreiten.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 9,50 m orientiert sich an der benachbarten Bebauung sowie an der gängigen Höhe eines modernen Einfamilienhauses.

Da das Gelände im Plangebiet relativ stark bewegt ist, wird für jedes der geplanten Grundstücke ein Höhenbezugspunkt festgesetzt, der sich auf die mittlere Höhe der Fahrbahn der geplanten Verkehrsfläche bezieht, die das jeweilige Grundstück erschließt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in die Topografie einfügen und ein Anschluss an die zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Verkehrsflächen problemlos möglich ist.

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt wird den Bauherren ermöglicht, die Höhe des Erdgeschossfußbodens je nach vorhandener Topografie flexibel auf dem Grundstück zu wählen. Trotzdem wird durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe über dem Höhenbezugspunkt ein maximales Maß gesetzt, so dass insgesamt ein harmonisches Straßenbild entsteht und die benachbarten Gebäude nicht negativ beeinträchtigt werden.

Eine Unterschreitung des Höhenbezugspunktes durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) wird auf 30 cm begrenzt, um einen problemlosen Anschluss an die Entsorgungsleitungen im Bereich der Verkehrsflächen zu gewährleisten.

In dem Teilgebiet WA 1 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, in dem Teilgebiet WA 2 dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden.

Durch die Beschränkung mit einem Vollgeschoss im Teilgebiet WA 1 soll gewährleistet werden, dass die Bebauung im Gebiet und am Ortsrand zur freien Landschaft hin nicht zu massiv wird.

Im Teilgebiet WA 2 sind zwei Vollgeschosse zulässig, um bei einer Bebauung mit Doppel- oder Reihenhäusern eine bessere Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. Eine Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen in einem kleinen Teilbereich des Gebietes direkt an der ‚Dorfstraße‘ wird als verträglich für das Ortsbild angesehen.

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.

### **7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird jeweils separat für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Für das Teilgebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,25, für das Teilgebiet WA 2 von 0,35 festgesetzt.

Diese Unterscheidung wird getroffen, um für den Teilbereich WA 1 als Einfamilienhausgebiet eine lockere Bebauung zu gewährleisten. Im Teilbereich WA 2 ist für eine etwas dichtere Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern eine etwas höhere Ausnutzung notwendig.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in dem Teilgebiet WA 1 bis 0,5, in dem Teilgebiet WA 2 bis 0,6 zulässig.

Diese Überschreitung wird zugelassen, um die Unterbringung der notwendigen Nebenanlagen wie Stellplätze, Schuppen, Terrassen, Wege und Zufahrten auf den Grundstücken zu ermöglichen. Da im ländlichen Raum in der Regel mehr als ein Fahrzeug je Haushalt vorhanden ist, soll vor allem gewährleistet werden, dass ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden können, um eine Überlastung der öffentlichen Parkplätze zu vermeiden.

## **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **7.3.1 Bauweise**

Für das Teilgebiet WA 1 wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Damit soll auf die hohe Nachfrage im Einfamilienhausbereich eingegangen werden.

Im Teilbereich WA 2 wird eine offene Bebauung festgesetzt. So ist in diesem Bereich auch eine etwas dichtere Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern oder auch Geschosswohnungsbau möglich.

### **7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Baufenster sind grundstücksübergreifend angelegt, so dass in der Aufteilung der Grundstücke etwas Flexibilität gegeben ist. Gleichzeitig sind die Baufenster so geschnitten, dass zu der jeweils erschließenden Straße sowie zu den Grünstrukturen im Süden ein ausreichender Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten wird.

### **7.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO, und dem Fahrbahnrand, der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, muss mindestens 5,00 m betragen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass Sichtbeziehungen freibleiben und das Ausfahren von den Grundstücken gefahrlos möglich ist.

Ebenerdige Stellplätze sowie Einfriedungen sind auch mit geringerem Abstand zu den Straßenverkehrsflächen zulässig.

### **7.5 Fläche für Versorgungsanlagen - Brunnen für Trinkwasserversorgung**

Für die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Tökendorf ist die Wasserversorgungsgenossenschaft Tökendorf zuständig, die in dem Ortsteil einen Trinkwasserbrunnen betreibt. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass im Plangebiet ein zusätzlicher Brunnen errichtet werden kann. Zu diesem Zweck wird nördlich der Planstraße am Gebietseingang eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Brunnen zur Trinkwassergewinnung‘ festgesetzt. Für den Betrieb der Brunnenanlage wird ein technisches Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 6,00 m mal 6,00 m benötigt. Dieses kann flexibel innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen errichtet werden.

### **7.6 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Es wird festgesetzt, dass das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, auf diesen zu versickern ist. Die anstehenden Böden lassen eine Versickerung zu. Während im Teilgebiet WA 1 Sandböden anstehen, stehen im Teilgebiet WA 2 Lehmböden an, die eine geringe Mächtigkeit aufweisen und die von Sandböden unterlagert sind, so dass über einen Sickerschacht eine Versickerung herbeigeführt werden kann.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Versickerung der Oberflächenwassers einer Ableitung vom Grundstück und einer damit einhergehenden Einleitung in ein Gewässer vorzuziehen. Der Erlass 'Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW1)' vom 10.10.2019 schreibt vor, dass in Neubaugebieten durch geeignete Maßnahmen darauf

hinzuwirken ist, dass die Wassermenge, die aus einem Neubaugebiet abgeleitet und einem Gewässer zugeleitet wird, soweit wie möglich reduziert wird.

## **7.7 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Im Gebiet werden mehrere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 'GFL 1' und 'GFL 2' dienen der Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe, die nicht direkt von der Planstraße aus erreicht werden können. Sie werden mit Rechten zugunsten der Anlieger sowie der zuständigen Ver- und Entsorger belastet.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 'GFL 3' und 'GFL 4' führen von der Planstraße aus nach Norden in Richtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Sie werden mit Rechten zugunsten der Gemeinde belastet und sollen einen Korridor freihalten, um ggf. eine künftige Erweiterung des Baugebietes zu ermöglichen, ohne dass eine weitere Anbindung an die ‚Dorfstraße‘ notwendig ist.

Das Leitungsrecht 'L 1' bezieht sich auf eine bestehende Gasleitung. Es muss sichergestellt werden, dass der Versorgungsträger einen Zugang zur Leitung hat, damit dieser Unterhaltungsarbeiten durchführen kann. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche von baulichen Anlagen jeglicher Art, von Flächenversiegelungen und von Gehölzpflanzungen freigehalten wird.

## **7.8 Örtliche Bauvorschriften**

### **7.8.1 Stellplätze**

In dem Teilgebiet WA 1 sind je Hauptwohnung mindestens zwei Stellplätze und je untergeordneter Wohnung (Einliegerwohnung, Ferienwohnung) mindestens ein Stellplatz auf den privaten Grundstücken herzustellen. Als untergeordnete Wohnung gilt diese, wenn ihre Wohnfläche 50% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschreitet.

Da im ländlichen Raum in der Regel mehr als ein Fahrzeug je Haushalt vorhanden ist, soll gewährleistet werden, dass ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden, um eine Überlastung der öffentlichen Parkplätze zu vermeiden. Bei kleineren Einliegerwohnungen ist in der Regel ein Stellplatz ausreichend.

In dem Teilgebiet WA 2 sind je Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz und je Wohnung über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Bei Wohnungen, deren Wohnfläche nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> beträgt, kann davon ausgegangen werden, dass sie vorwiegend von nur einer Person bewohnt werden. Es handelt sich um kleine Wohnungen. Für diese Wohnungen besteht ein Bedarf von nur einem Stellplatz.

### **7.8.2 Fassaden**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Grau und Anthrazit sowie Putz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb, Grau und Anthrazit zulässig.

Holzfassaden sowie Holzblockbohlenhäuser sind, auch als untergeordnete Fassadenflächen, im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

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 ein harmonisches Erscheinungsbild des Wohngebietes gewährleistet.

Holzfassaden sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Die Wasserversorgung, die durch ein Wasserwerk, das für den Ortsteil Tökendorf betrieben wird, sichergestellt wird, kann nicht den Wasserdruck bereitstellen, der für eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung benötigt wird. Im Brandfall ist eine Löschwasserentnahme aus dem Dobersdorfer See notwendig, die jedoch eine längere Zeit in Anspruch nimmt als die Entnahme aus Hydranten. Da Holzfassaden die Ausbreitung eines Feuers beschleunigen, werden sie aus Gründen des Brandschutzes ausgeschlossen. Gleiches gilt für Holzblockbohlenhäuser. Diese besitzen zudem durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung, wodurch sie das Siedlungsbild stören würden.

### **7.8.3 Dacheindeckungen**

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude (Hauptdach) sind nur nicht hochglänzende Dachziegel, Dachsteine und Metaldacheindeckungen in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit zulässig. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind zulässig. Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese - im Gegensatz zu den Fassadenflächen - in der Fernwirkung Ortsbildprägend sind. Die zulässigen Dacheindeckungen orientieren sich am Bestand der Umgebung, so dass sich die künftige Bebauung ins bestehende Ortsbild einfügt.

Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig, da sie bei Sonneneinstrahlung eine reflektierende und somit störende Wirkung für die Bewohner der benachbarten Grundstücke haben können. Engobierte Dachziegel und Dachsteine hingegen haben keine reflektierende Wirkung und sind daher zulässig.

Für Dachflächen von Nebenanlagen wie überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Schuppen dürfen auch abweichende Materialien und Farben verwendet werden, da sie keine Bedeutung für die Fernwirkung haben.

#### **7.8.4 Dachneigung**

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° im Teilgebiet WA 1 und einer Dachneigung von 15° bis 45° im Teilgebiet WA 2 zulässig.

Für untergeordnete Dachflächenteile wie Gauben, Friesengiebel oder Vordächer sind auch abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Durch die Festsetzung einer Dachneigung wird trotz einer Bandbreite an Möglichkeiten bei der Dachgestaltung ein gewisser Rahmen vorgegeben, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen. Die Mindest-Dachneigung im WA 2 ist mit 15° etwas geringer als im WA 1. Dies begründet sich darin, dass die Machbarkeit der zulässigen Zweigeschossigkeit im WA 2 unter Einhaltung der 9,50 m Gebäudehöhe gewährleistet werden soll.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig, da diese eine untergeordnete Rolle spielen und sich nicht negativ auf das Ortsbild auswirken.

#### **7.8.5 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. Der First darf durch die Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.

Auf Carports und Garagen sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Überkragende Anlagen sind unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen werden zugelassen, weil die Nutzung von regenerativen Energien ermöglicht werden soll. Die Nutzung der Sonnenenergie ist zum einen klimafreundlich und ermöglicht den Bauherren zum anderen, die Energiekosten für ihr Gebäude zu senken.

Es werden Regeln hinsichtlich der Bauausführung vorgegeben, um optische Beeinträchtigungen für die Bewohner des Baugebietes zu vermeiden. Die Beeinträchtigungen, die sich durch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen auf Carports und Garagen für die Bewohner ergeben können, werden als hinnehmbar eingestuft.

#### **7.8.6 Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen**

Oberirdische Lagerbehälter (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig, da sie für das Ortsbild eine negative Wirkung haben.

#### **7.8.7 Gestaltung der Gärten**

Um eine Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen und somit eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten, werden weitgehend unbepflanzte und versiegelte Flächen in den Gärten ausgeschlossen. Unbepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind daher auf den Gartenflächen der privaten Wohngrundstücke nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

Durch die Festsetzung soll erreicht werden, dass auf den Grundstücken ein großer Flächenanteil unversiegelt bleibt, damit die Bodenfunktionen erhalten werden. Der Boden ist ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes (u.a. für den Wasserhaushalt) und bildet die Voraussetzung für das Pflanzenwachstum in den Gärten.

## **7.9 Aufschüttungen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücken bis maximal 150 m<sup>3</sup> zulässig.

Aufgrund der Höhenunterschiede im vorhandenen Gelände sind an einigen Stellen im Plangebiet Aufschüttungen oder Abgrabungen notwendig, um die Grundstücke in sich zu ebnen und einen problemlosen Anschluss an die Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zu ermöglichen.

## **7.10 Grünordnung**

### **7.10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Südlich des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Knick. Dieser dient als wichtige Leitstruktur für Fledermäuse, die den Dobersdorfer See als Jagdrevier anfliegen. Um die Flugroute bzw. deren Funktion für die Fledermäuse zu erhalten, wird in einem Abstand von ca. 6,00 m und parallel zum Fuß des Knickwalls eine ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ festgesetzt. Ziel ist die Schaffung einer Art Redder, durch den eine Beeinträchtigung der Fledermäuse durch die Bebauung und Lichtimmissionen aus dem Wohngebiet vermieden wird. Zwischen dem Knick und der zu pflanzenden Hecke soll ein Wanderweg entstehen. Dieser dient neben der fußläufigen Verbindung auch dazu, dass der Korridor zwischen den Grünstrukturen freigehalten wird und nicht zuwuchert.

Die ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ ist in einer Breite von 2,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist als zweireihige Hecke im Versatz auszuführen mit einem Abstand zwischen den Reihen von 1,00 m und auf eine Höhe von mindestens 3,00 m zu entwickeln.

Dabei sind je laufendem Meter drei Gehölze in der Qualität 'Heister/Strauch (60/100 bis 100/150 cm)' zu pflanzen und zwar jeweils eine Leitart und zwei Nebenarten. Als Leitarten sind Hainbuche und Feldahorn zu verwenden. Als Nebenarten sind Spitzahorn, Bergahorn, Weißdorn, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Schlehe und Vogelbeere zulässig.

Damit die Wirksamkeit der Schutzpflanzung schnell erreicht werden kann, werden in der Hecke zusätzlich alle 6,00 m Gehölze der zulässigen Leitarten in Baumqualität (Hochstamm, dreimal verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang) gepflanzt.

Bei Abgängen einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zum Schutz der Pflanzungen ist die Fläche nach Norden zu den privaten Grundstücken hin durch einen Zaun abzugrenzen.

Eine weitere ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ wird entlang des nördlichen Plangebietsrands festgesetzt. Diese Anpflanzung dient der Abgrenzung des Wohngebietes hin zur freien Landschaft.

Der als ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ gekennzeichnete Bereich entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist in einer Breite von 2,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist als zweireihige Hecke zu entwickeln. Zulässige Arten sind Hainbuche, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Weißdorn, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Schlehe und Vogelbeere zulässig. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### **7.10.2 Anpflanzung von Bäumen**

Zur weiteren Durchgrünung des Gebiets und zur Gliederung des Straßenraumes werden entlang der Planstraße und im Bereich der Wendeanlage insgesamt 19 Bäume als ‚zu pflanzen‘ festgesetzt. Für diese Pflanzungen sind Bäume in der Pflanzqualität ‚Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16 bis 18 cm Stammumfang‘ zu verwenden.

Zulässig sind folgende Arten: Feldahorn, Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere.

Je Baum ist eine mindestens 10 m<sup>2</sup> große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe sowie ein den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) entsprechender durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m<sup>3</sup> herzustellen. Die Baumscheiben der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen ein Überfahren zu sichern.

Die entlang der Planstraße festgesetzten Baumstandorte (siehe Teil A: Planzeichnung) dürfen entsprechend der Straßenplanung um max. 8,00 m straßenparallel verschoben werden.

## **8. Landschaftspflege und Artenschutz**

### **8.1 Landschaftspflege**

Das Plangebiet wird eingenommen durch eine landwirtschaftliche Fläche, die derzeit als Acker genutzt wird. Im Süden wird die Fläche durch einen ca. 350 m langen Knick begrenzt. Der Knick liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.

Der Knick ist nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützt. In dem Knick stocken einige alte Eichen. Die beiden ältesten Eichen weisen einen Stammdurchmesser von 90 cm und 100 cm auf. In der Planung wird dafür Sorge getragen, dass sich für den Knick keine Beeinträchtigungen ergeben können.

Im östlichen Randbereich des Plangebietes stockt eine Eiche, die einen Stammdurchmesser von ca. 50 cm aufweist. Dieser Baum wird nicht als ‚zu erhalten‘ festgesetzt, weil im Kronentraufbereich des Baumes Bodenarbeiten stattfinden werden. Es ist nicht absehbar, ob der Baum angesichts des Eingriffes in den Wurzelbereich eine Überlebenschance hat. Aus diesem Grund ist der Baum als ‚künftig fortfallend‘ dargestellt. Während der Bauarbeiten wird geprüft werden, ob der Baum erhalten werden kann.

Im Nordosten grenzt ein Gehölzbestand an das Plangebiet an. Durch den Gehölzbestand verläuft der ‚Jarbekweg‘, der als Spurplattenweg ausgebaut ist. Der Gehölzbestand ist an



seiner Westseite mit Laubbäumen (u.a. Eichen) eingefasst. Der Bereich des Gehölzbestandes, der östlich des 'Jarbekweges' liegt, besteht vorwiegend aus Fichten. In dem Bereich, der westlich des 'Jarbekweges' liegt, stocken stellenweise ebenfalls Fichten. Allerdings weist dieser Bereich des Gehölzbestandes insgesamt Lücken in der Bestockung auf.

Nach Auskunft der unteren Forstbehörde handelt es sich bei dem Gehölzbestand in seiner Gesamtheit um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

## **8.2 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. Zu diesem Zweck wurde durch das Büro ‚ALSE GmbH - Landschaftsökologie und Artenschutz‘ eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung Fledermäuse sowie Brutvögel betroffen sind und benennt fachlich begründete Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen, die aus artenschutzrechtlichen Gründen durchgeführt werden müssen. Von besonderer Bedeutung für den Artenschutz ist der Knick. Der Knick übernimmt sowohl eine wichtige Funktion als Leitstruktur für die Fledermäuse bei ihren Nahrungsflügen zum 'Dobersdorfer See' als auch als Bruthabitat für viele Vogelarten.

Die aus Gründen des Artenschutzrechtes erforderlichen und in dem Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 17 aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen bzw. einzuhalten.

Der komplette Fachbeitrag zum Artenschutz ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

## **9. Erschließung und Parkplätze**

Das Plangebiet liegt östlich der ‚Dorfstraße‘. Von dieser abgehend soll eine Stichstraße in das Gebiet gebaut werden, an deren Ende sich eine Wendeanlage mit 22 m Wenderadius befindet. Die meisten Grundstücke werden direkt von der Planstraße aus erschlossen. Einige Grundstücke in zweiter Reihe werden durch kleine Stichwege, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden, erreicht.

Im Osten stößt die Planstraße auf den ‚Jarbekweg‘. Diese Verbindung dient nicht der verkehrlichen Erschließung, sondern soll als Notzufahrt ins Gebiet genutzt werden. Da die Löschwasserversorgung für das Gebiet über den Dobersdorfer See sichergestellt wird, kann über diesen Weg eine Anbindung gewährleistet werden. Gegebenenfalls ist die Zufahrt zum Plangebiet an dieser Stelle durch einen Klapp-Pfosten oder ähnliches zu beschränken, um einen Durchgangsverkehr zu verhindern.

Um ausreichend Parkraum im Gebiet zu schaffen, werden zum einen straßenbegleitend zur Planstraße und zum anderen nördlich der Wendeanlage insgesamt ca. 25 öffentliche Parkplätze angeordnet. Dies entspricht beinahe einem öffentlichen Parkplatz je Wohneinheit, so dass ausreichend Parkraum für Besucher geschaffen wird.

## 10. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der ‚Dorfstraße‘ vorhanden. Es müssen neue Leitungen im Plangebiet verlegt werden, damit die geplanten Wohnhäuser an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden können.

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt im Ortsteil Tökendorf durch die Wasserversorgungsgenossenschaft Tökendorf. Da die zulässige Wasserentnahmemenge durch die bestehenden Anschlüsse in Tökendorf bereits ausgeschöpft ist, ist eine Genehmigung des Kreises Plön zur Erhöhung der zulässigen Wasserentnahmemenge notwendig.

Um die Häuser im Plangebiet mit Trinkwasser versorgen zu können, ist ein Ausbau der Kapazität der bestehenden Brunnenanlage erforderlich. Für diesen Ausbau ist die Wasserversorgungsgenossenschaft zuständig.

Im Plangebiet wird ein Standort für eine Brunnenanlage vorgesehen. Dadurch ergibt sich für die Wasserversorgungsgenossenschaft die Möglichkeit, auf den Ausbau der bestehenden Brunnenanlage zu verzichten und stattdessen im Plangebiet eine zweite Brunnenanlage zu betreiben. Die Bereitstellung von Trinkwasser für das geplante Baugebiet erfolgt in enger Absprache mit der Wasserversorgungsgenossenschaft.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Da die Trinkwasserleitung im Ortsteil Tökendorf nicht über den nötigen Druck verfügt, um die erforderliche Wassermenge für die Löschwasserversorgung bereitzustellen, nutzt die Feuerwehr in der Gemeinde vorhandene Wasserstellen.

Für die Versorgung des Plangebietes soll im Brandfall eine Entnahme des Löschwassers über einen Schlauchwagen aus dem ‚Dobersdorfer See‘ erfolgen. Dazu wird im Osten des Plangebiets ein Anschluss an den ‚Jarbekweg‘ hergestellt, der als Notzufahrt dient.

Eine Entnahme von Wasser aus der Trinkwasserleitung kommt nur im Falle einer kritischen Personenrettung in Betracht.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den ‚Zweckverband Ostholstein‘ (ZVO). Das Plangebiet soll an die örtliche Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen werden. Für den Bau und den Betrieb der Schmutzwasser-Kanalisation sind die Regeln der Technik zu beachten.

### Regenwasserbeseitigung

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) auf den Baugrundstücken zu versickern. Im Vorwege der Planung wurde durch Bodenproben ermittelt, dass eine Versickerung möglich ist.

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind geeignete Versickerungsanlagen (z.B. Versickerungsmulden, Versickerungsrigolen oder Sickerschächte) zu errichten. Die Grundstückseigentümer sind jeweils dafür verantwortlich, dass das Oberflächenwasser auf ihren

Grundstücken versickert. Ein Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist nicht zulässig. Das Verbot ergibt sich aus § 37 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und dem Regensickerbecken am östlichen Plangebietsrand zugeleitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Regensickerbecken als technische Anlage eingezäunt werden muss und die Zuläufe zu Wartungszwecken erreichbar bleiben müssen.

#### 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 ebenfalls durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

#### Müllentsorgung

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

Am Ende der Planstraße ist eine Wendeanlage mit 22 m Durchmesser vorgesehen, so dass ein Wenden des Müllfahrzeuges im Plangebiet möglich ist.

## **11. Altlasten**

Über ein Vorkommen von Altlasten liegen keine Informationen vor. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

## **12. Denkmalschutz**

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher gemäß § 14 DSchG eine archäologische Untersuchung erforderlich.

Zudem 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.

### **13. Kampfmittel**

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

### **14. Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Nutzung als Allgemeinem Wohngebiet zugeführt.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sowie weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Für den Knick, der südlich an das Plangebiet angrenzt, ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Parallel zum Knick soll ein 6,00 m breiter Grünstreifen angelegt werden. Nördlich des Grünstreifens soll ein Gehölzsaum angelegt werden. Der Grünstreifen und der Gehölzsaum werden in das Eigentum der Gemeinde übergehen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt, insbesondere auf die vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten, wurden in einem Artenschutzgutachten untersucht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen teils als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und teils als Auflagen in den städtebaulichen Vertrag übernommen.

Durch die Planung wird ein neues Wohngebiet geschaffen. Durch das Wohngebiet wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen. Die Haupteinschließung des Plangebietes geht von der ‚Dorfstraße‘ aus ab, die das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Im Gebiet entlang der Planstraße wird eine ausreichend große Anzahl an Parkplätzen angelegt werden, so dass es auf den angrenzenden Straßen zu keiner Zunahme des ruhenden Verkehrs kommen wird.

Die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes führt zu keinen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung. Dies liegt darin begründet, dass von einem Wohngebiet keine Störungen ausgehen können, die mit einer Wohnnutzung nicht verträglich sind.

Es sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

## **15. Anlagen**

Anlage 1: Fachbeitrag zum Artenschutz für den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Dobersdorf, *erstellt durch ALSE GmbH Landschaftsökologie & Artenschutz, Selent, 2021*

Anlage 2: Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Dobersdorf, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
Britta Mäver-Block  
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 07.04.2021

**B2K** B2K und dn Ingenieure GmbH  
**dn|ing** Schleiweg 10, 24106 Kiel  
Tel.: +49 431 596 746 0  
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de