

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE DÖRPHOF

- "BAUGEBIET ALT DÖRPHOF" -

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	1
1 AUSGANGSSITUATION	1
1.1 Lage des Plangebietes.....	1
1.2 Bestand.....	1
1.3 Grundlage des Verfahrens	2
1.4 Rechtliche Bindungen	2
1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	2
1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2001	2
1.4.3 Flächennutzungsplan	3
1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2020	3
1.4.5 Landschaftsplan der Gemeinde Dörphof, 1998	3
1.4.6 Schutzverordnungen.....	3
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2.1 Allgemeine Ziele der Planung	4
2.2 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde	5
2.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	6
3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....	7
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
3.4 Baugestalterische Festsetzungen	8
3.5 Verkehrliche Erschließung	9
3.6 Ver- und Entsorgung	10
3.7 Immissionsschutz.....	11
3.7.1 Immissionen durch Vorranggebiete für die Windkraft	11
3.7.2 Immissionen durch Gewerbelärm.....	12
3.7.3 Staubimmissionen.....	14
3.7.4 Allgemeine Hinweise.....	14
3.8 Natur und Landschaft.....	15
3.8.1 Biotope	16
3.8.2 Artenschutz.....	17
3.9 Hinweise	19
4 FLÄCHENVERTEILUNG.....	20
5 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	20

Anlagen:

- **Innenentwicklungs- und Siedlungsentwicklungsanalyse**, Planungsbüro Springer, aktualisiert Oktober 2021
- **Wasserhaushaltsbilanz Nachweis A-RW - 1**, Wasser- und Verkehrskontor Neumünster, Oktober 2021
- **Prognose von Staubimmissionen**, DEKRA Bielefeld, 18.09.2020
- **Schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschemissionen des Gewerbebetriebs HaGe Nord** im Rahmen der Bauleitplanung für den Neubau einer Kindertagesstätte in Dörphof, DEKRA Hamburg, 04.03.2021
- **Kurzbericht zu den Geräuschemissionen durch das Vorranggebiet Windenergie PR2_ RDE_001**, DSB GmbH aus Gettorf, 30.12.2020
- **Bestandsplan M. 1 : 2.000**, Planungsbüro Springer, September 2021

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Baugebiet Alt Dörphof" der Gemeinde Dörphof, Kreis Rendsburg-Eckernförde
für ein Gebiet südlich der Straße ‚Alt Dörphof‘ und westlich der Dorfstraße im Ortsteil Dörphof

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Dörphof, südlich der Straße ‚Alt Dörphof‘ und westlich der Dorfstraße (Kreisstraße K 63). Der Plangeltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 22/18, 71/4, 31/9, 31/7, 33/32 und 72/24 der Flur 2 Gemarkung und Gemeinde Dörphof.

Der ca. 2,55 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine straßenbegleitende Baumreihe an der Straße ‚Alt Dörphof‘ und nördlich angrenzend das Gebiet der neuen KiTa des KiTa-Verbandes Nordschwansen,
- im Nordosten durch private Flächen des St.-Nicolaiheimes,
- im Osten durch die vorhandene Bebauung an der Dorfstraße,
- im Südosten durch die Dorfstraße (K 63) und
- im Süden, Südwesten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Das Plangebiet wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden verläuft die Gemeindestraße ‚Alt Dörphof‘.

Die östlich angrenzenden Wohngrundstücke werden durch Zäune und Hecken vom Planbereich abge-



grenzt. Im Südosten ist entlang der Dorfstraße (K 63) ein straßenbegleitender Grünstreifen vorhanden. Hier wurde durch die Gemeinde ein Baumtor angelegt, das aus jeweils 3 Winterlinden beidseits der Dorfstraße den Ortseingang markiert.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches verläuft im Norden nördlich der Straße ein Graben mit angrenzende Baumreihe.

Das Gelände ist sehr eben und weist Höhen um 9 m üNN auf.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dörphof hat am 09.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind:

- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 10.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus Sicht der Gemeinde für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

1.4 Rechtliche Bindungen

1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Planbereich in der Gemeinde Dörphof wird im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2010 als dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet im ländlichen Raum sowie als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

In **2. Entwurf zur Fortschreibung des LEP (2020)** sind für den Plangeltungsbereich keine vom LEP 2010 abweichenden Darstellungen vorhanden.

1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2001

Gem. **Regionalplan** für den Planungsraum III (Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) befindet sich der Planbereich in einem Wasserschutzgebiet.

Nach der **Teilfortschreibung des Regionalplanes, Sachthema Windenergie an Land**, für den Planungsraum II (2020) befinden sich die nächsten Vorranggebiete für Windkraftanlagen in einer Entfernung von mind. 1,1 km südlich des Plangebietes.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Dörphof ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 weichen in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der Bebauungsplan Nr. 5 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Dörphofs durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kap. 5). Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2020

In den Karten 1 bis 3 des **Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den Planungsraum II finden sich für das Plangebiet keine Darstellungen.

1.4.5 Landschaftsplan der Gemeinde Dörphof, 1998

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Dörphof sind die damals vorhandenen Nutzungen (Acker) dargestellt. Im Entwicklungsplan finden sich für das Plangebiet keine Darstellungen.

1.4.6 Schutzverordnungen

Innerhalb des Plangebietes gelten Schutzverordnungen und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Die nächstgelegenen **FFH-Gebiete** sind:
 - das ca. 1,7 km südwestlich gelegene Gebiet 1425-301 „Karlsburger Holz“,
 - das FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ ca. 2,2 km westlich sowie
 - das Gebiet 1326-301 „NSG Schwansener See“ ca. 2,4 km östlich des Plangebietes.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Allgemeine Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

In der Gemeinde Dörphof besteht weiterhin Bedarf an Wohnraum. Die verfügbaren Wohnbauflächen sind fast vollständig bebaut. Um kontinuierlich die Nachfrage bedienen zu können, möchte die Gemeinde weitere Wohnbauflächen in zentrumsnaher Lage entwickeln und so eine ausgeglichene Angebots- und Nachfragesituation erreichen. Dörphof hat sich in den vergangenen Jahren als attraktiver Wohnstandort mit gesicherter Grundversorgung einen guten Namen gemacht. Die stetige Nachfrage nach Baugrundstücken ist ein klarer Beleg hierfür.

Im Plangebiet sind derzeit 23 Grundstücke mit Größen zwischen 750 m² und 910 m² projektiert; wobei die überwiegende Anzahl der Baugrundstücke mit 780 m² bis 840 m² in ortstypischer Größe vorgesehen sind.

Der Planbereich grenzt südlich und südwestlich an die Bebauung der Dorfstraße an und erweitert mit einer Größe von ca. 2,55 ha den Siedlungsbereich Dörphofs angemessen und zentrumsnah. Durch das über den Bebauungsplan Nr. 5 entwickelte Baugebiet und den aktuell geplanten Bau einer neuen Kindertagesstätte nördlich angrenzend an den Planbereich wird die Ortsmitte gestärkt, in der zuletzt ein auch Ärztehaus in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet entstanden ist.

Die Größe der geplanten Grundstücke orientiert sich hierbei am bestehenden Bedarf in der Gemeinde. Die aktuelle Nachfrage nach Bauland zeigt überwiegend eine Bebauung mit klassischen Einfamilienhäusern auf, sodass die Gemeinde diese in ausreichender Größe und Anzahl zur Verfügung stellen möchte.

Das Plangebiet soll in einem weiten Bogen über eine neue Erschließungsstraße von der Dorfstraße im Südosten über die Straße ‚Alt Dörphof‘ im Norden bis an die Dorfstraße im Nordosten verkehrlich angebunden werden. Wobei der südliche Einmündungsbereich in die Dorfstraße zur Sicherung des bestehenden Baumtores weiter nach Süden verschwenkt und mit einer großzügig angelegten straßenbegleitenden Grünfläche gesäumt wird. Für den nördlichen Einmündungsbereich ist eine Verbreiterung der bestehenden Anbindung geplant, um die Verkehrssicherheit in diesem Bereich zu verbessern.

Der Planbereich soll in Richtung Westen und Süden durch eine Eingrünung vom Außenbereich abgegrenzt und so in sich geschlossen werden.

Weiterhin sollen für den Besucherverkehr ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.

Um eine Möglichkeit für zukünftige Erweiterungen des Plangebietes in Richtung Süden vorzubereiten, soll eine Anbindungsoption von Bebauung freigehalten werden. Hier sorgt eine Grünfläche zunächst für eine Durchgrünung des Plangebietes. Später kann diese Fläche bei Bedarf für eine Straße in Richtung Süden überplant werden.

Die Schaffung von kleinteiligem Wohnraum ist nicht primäres Planungsziel dieses Bebauungsplanes und soll nur untergeordnet innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Diese Wohnformen sind in den vergangenen Jahren in ausreichender Menge im Ortskern entstanden, sodass die Nachfrage hierfür aktuell sehr gering ausfällt.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde dem in Ziffer 2.7 LEP 2010 dargelegten Grundsätzen für eine geordnete, unter städtebaulichen, ökologischen und landschaftlichen Aspekten verträgliche Siedlungsentwicklung, wonach u.a. neue Bauflächen an vorhandene Siedlungsbereiche anzubinden sind.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde außerdem den in Ziffer 3.9 des 2. Entwurfs zur Fortschreibung des LEP (2020) dargelegten Grundsätzen, wonach neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen.

2.2 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Dörphof stellt sich gem. der Untersuchung zur wohnbaulichen Entwicklung aus dem Oktober 2021 (als Anlage zu diesem Bebauungsplan) wie folgt dar:

<u>Wohnungsbestand am 31.12.2017</u>	400 WE
abzüglich Wochenendwohnen im B-Plan 1 (12 WE)	388 WE
Nach LEP 2018 von 2018 bis 2030 anzusetzen (10 %)	39 WE
Baufertigstellungen 2018-2020	5 WE
Wohngebäude in Bau (Fertigstellung voraussichtl. 2021)	1 WE
<u>abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich (40 % von Typ A)</u>	2 WE
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2030	31 WE

Über den Bebauungsplan Nr. 5 sollen ca. 23 Wohngrundstücke mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten entstehen. Somit wird hier Baurecht für maximal 46 Wohneinheiten geschaffen. Diese Festsetzung überschreitet den aufgezeigten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 31 WE. Die Gemeinde geht aufgrund der Erfahrung der vergangenen Jahre aus der Gemeinde selbst und aus den zuletzt abgeschlossenen Baugebieten aus ähnlichen Gemeinden im Amt Schlei-Ostsee sowie aufgrund der derzeitig konkret vorliegenden Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung davon aus, dass sich im Plangebiet überwiegend klassische Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit entwickeln werden und dass auf höchstens 6 - 7 Grundstücken eine zweite Wohneinheit für Dauerwohnen entstehen wird (dies entspricht für das gesamte Plangebiet einem Faktor von ca. 1,3 WE je Baugrundstück), sodass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dennoch eingehalten werden kann.

Um eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung innerhalb des Plangebietes unter Beachtung des vorgenannten Entwicklungsspielraumes zu gewährleisten, hat sich die Gemeinde zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes entschlossen.

Die Lage im Ortsteil Dörphof bietet die Möglichkeit, neue Bauflächen an die bestehende Bebauung anzugliedern und so eine angemessene Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebietes zu schaffen.

Die Gemeinde wird das Plangebiet selbst erschließen und die Wohngrundstücke veräußern. Hierdurch kann die Gemeinde die zeitliche Staffelung der Bebauung steuern und angemessen gemäß der Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung über den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 - oder ggf. auch darüber hinaus - verteilen.

2.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Dörphof hat sich im Jahr 2018, aktualisiert 2021, intensiv mit der Ermittlung und Bewertung von potenziellen Wohnbauflächen auseinandergesetzt. Die Untersuchung (als Anlage zu diesem Bebauungsplan) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

In Dörphof wurden 11 Flächen für eine Siedlungserweiterung untersucht, die in unterschiedlicher Ausprägung für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Augenscheinlich sind die Flächen E2, E3, E4, E10 und E11 [der Untersuchung] aus städtebaulicher Sicht besonders gut für die zukünftige Siedlungsentwicklung geeignet. Zu diesem Ergebnis führten auch schon die Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan, die diese Bereiche teilweise für eine zukünftige Siedlungsentwicklung vorsehen.

Im Anschluss an diese Untersuchung hat sich die Gemeinde Dörphof intensiv bemüht, die aus städtebaulicher Sicht besten Flächen für die weitere wohnbauliche Entwicklung zu sichern. Dies ist für die untersuchte Fläche E2 gelungen, die nun über den Bebauungsplan Nr. 5 entwickelt wird. Die übrigen Flächen, die aufgrund der Darstellungen im F-Plan als Wohnbauflächen sogar noch etwas besser geeignet wären, stehen nicht für eine Bebauung zu Verfügung, da die Flächeneigentümer die Flächen langfristig für ihre landwirtschaftlichen Betriebe benötigen.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 5 überplante Fläche wird im Bereich der o.g. „besonders geeigneten“ Fläche E2 entwickelt. Für diese Fläche spricht neben der guten städtebaulichen Eignung und der Nähe zur Ortsmitte auch die Nähe zur Gemeinde Karby mit der gemeinsam genutzten Infrastruktur sowie die unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzende Fläche, auf der der Neubau einer KiTa vorgesehen ist.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde entschieden, zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen, solche Flächen am östlichen Ortsrand von Dörphof auszuweisen.

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der zgedachten Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den gemeindlichen Zielen (siehe Kap. 2) für dieses Plangebiet.

Der Ausschluss der nach § 4 (3) BauNVO Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen erfolgt unter Berücksichtigung des angestrebten Gebietscharakters und soll die Wohnnutzung weiter in den Vordergrund rücken. Gewollt ist ein für die Errichtung von Wohngebäuden attraktives Gebiet mit hoher Wohnqualität. Andersartigen Entwicklungen sowie möglichen Konflikten, insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und erhöhte Schallemissionen soll vorgebeugt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet, mit geplanten Grundstücksgrößen zwischen 750 und 910 m², eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten aufgelockerten, ortstypischen Bebauung sowie an der Bebauung in der Umgebung.

Das bauliche Nutzungsmaß liegt deutlich unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer ortstypischen, aufgelockerten Bebauung bei und bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzungen von max. 1 Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Schutz der Anwohner der Dorfstraße. Für untergeordnete bauliche Anlagen, wie Garagen, Carports, Wintergärten und Anbauten mit Flachdach, ist die Höhe der baulichen Anlagen stärker eingeschränkt. Die Begrenzung gilt auch für Nebenanlagen wie z.B. Schuppen oder Gartenhäuser.

Das Orts- und Landschaftsbild soll weiterhin durch eine Höhenbeschränkung des Erdgeschossfußbodens gewahrt bleiben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf demnach nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen. Eine Kennzeichnung des Höhenbezuges für Grundstücke, die an zwei Straßen angrenzen, erfolgt in der Planzeichnung, um mögliche Unklarheiten bei der Bauantragsstellung zu vermeiden. Weiterhin werden die geplanten Straßenausbauhöhen in der Planzeichnung dargestellt.

Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Dadurch soll eine Massierung von Klein-Appartements und damit verbunden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen ausgeschlossen sowie eine möglichst ungestörte Wohnruhe erzielt werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In den außen liegenden Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes, südlich und westlich der Erschließungsstraße, werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, im Bereich der innenliegenden Grundstücke, östlich der Erschließungsstraße sowie entlang der Stichstraßen, sind zudem auch Doppelhäuser zulässig, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der umgebenden Bebauung entspricht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Bauflächen durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Sie sind deswegen nicht als grundstücksbezogene Baufenster, sondern großflächig und grundstücksübergreifend ausgebildet. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen ein.

Zu den in Richtung Süden und Westen als Abgrenzung zum Außenbereich vorgesehenen privaten Grünflächen wird durch die Baugrenze ein Abstand von 2 m eingehalten.

Weiterhin halten die Baugrenzen zur Verkehrsfläche der Haupteerschließungsstraße Abstände von 5 m ein, um durch die größeren Freiflächen entlang des Straßenraumes ein offenes, dörfliches Wohngebiet zu erhalten. Lediglich das südlichste Baufeld für die geplanten Grundstücke Nrn. 10 und 11 kann aufgrund der schmaleren Grundstückszuschnitte bis auf 3 m Abstand an die Straßenverkehrsfläche heran bebaut werden. Die Baugrenzen der Grundstücke entlang der Stichstraßen werden ebenfalls bis auf 3 m an die Verkehrsflächen geführt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Vorschriften sollen einen ausreichenden Spielraum für die Bebauung schaffen, die mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist.

Durch die Vorschriften zur Gestaltung, die im Teil B der Satzung festgelegt sind, wird die zulässige Dachneigung der Hauptdächer der Hauptgebäude mit mindestens 25° festgesetzt, sodass ortsuntypische Flachdächer ausgenommen sind. Untergeordnete Nebendachflächen und Nebengebäude sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig, da sie nur von untergeordneter Bedeutung sind. Bestimmte Dachformen, wie z.B. Walm- oder Pultdächer, sind nicht vorgegeben, um den Bauwilligen einen umfassenden Gestaltungsspielraum einzuräumen. Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur Pfannen- oder Schindeleindeckungen in dunkler Farbgebung (wie z.B. dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazit oder schwarz) sowie die Eindeckung durch Gründächer zulässig, um ein harmonisches Ortsbild und eine optische Einheitlichkeit mit der angrenzenden Bebauung zu erzielen. Die Zulässigkeit von Gründächern dient zudem dem Klimaschutz und der Regulierung des Wasserhaushaltes.

Für die Gestaltung der Außenwandmaterialien wird mit Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Faserzement und Glas ein breites Materialspektrum vorgegeben, um den Bauwilligen einen umfassenden Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Die Gestaltungsvorgaben für Carports und Nebenanlagen sind grundsätzlich weiter gefasst und entfallen teilweise, weil sie von untergeordneter baulicher Bedeutung sind.

Um jedoch den Eingriff in den Wasserhaushalt zu reduzieren, dürfen die Dachflächen von Nebenanlagen und Carports nur als extensiv begrünte Dachflächen errichtet werden.

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO). Damit im Falle von Zuwiderhandlungen auf die Bußgeldvorschrift des § 82 Abs. 3 LBO zurückgegriffen werden kann, ist ein Hinweis gemäß § 82 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO im Anschluss an den Regelungskatalog im Text (Teil B) der Satzung zwingend erforderlich. Wer einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 oder Abs. 3 LBO zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die gem. § 82 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine neue Erschließungsstraße von der Dorfstraße im Südosten an die Straße ‚Alt Dörphof‘ im Norden verkehrlich angebunden. Die Straße verläuft in einem Bogen und erschließt 16 der 23 geplanten Baugrundstücke. Die übrigen 7 Baugrundstücke im Nordosten werden über zwei Stichstraßen erschlossen. Die südliche Stichstraße wird als private Straße festgesetzt, da hier nur zwei Anlieger angebunden werden müssen und somit keine Konflikte durch die gemeinsame Nutzung zu erwarten sind. Die nördliche Stichstraße erschließt fünf Baugrundstücke; zur Vermeidung von Konflikten und aufgrund von geplanten Leitungstrassen für die Fernwärmeversorgung soll diese Straße nicht als Privatstraße ausgebaut werden sondern in öffentlicher Hand verbleiben.

Der südliche Einmündungsbereich in die Dorfstraße wird zur Sicherung des bestehenden Baumtores weiter nach Süden verschwenkt und mit einer großzügig angelegten straßenbegleitenden Grünfläche gesäumt. Die Sichtdreiecke liegen außerhalb der Baumstämme des Baumtores, sodass dieses erhalten bleiben kann.

Im Norden wird ein Teil der Straße ‚Alt Dörphof‘ und der Dorfstraße bis an die K 63 heran mit überplant, um hier eine Verbreiterung der bestehenden Straße zwischen der nördlich angrenzenden KiTa und der K 63 planungsrechtlich sicherzustellen und vorzubereiten. Für die Verbreiterung dieses Straßenabschnittes kann die Gemeinde private Flächen nördlich der Straße ankaufen und so die Zuwegung zum Plangebiet und der KiTa entsprechend mit einem Fußweg versehen und gleichzeitig den derzeit aufgrund des engen Gebäudebestandes sehr schlecht einsehbaren Knotenpunkt zur Kreisstraße "entschärfen" und so für mehr Verkehrssicherheit in der Ortsmitte sorgen.

Die Anbindungen an die Kreisstraße werden entsprechend der verkehrlichen Erfordernisse ausgebaut. Der Ausbau erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg.

Gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes v. Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße 63 nicht errichtet oder vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Zur Sicherung der Anbauverbotszone entlang der K 63 wird im Bebauungsplan in diesen Bereichen eine öffentliche Grünfläche ‚Straßenbegleitgrün‘ festgesetzt.

Um eine Möglichkeit für zukünftige Erweiterungen des Plangebietes in Richtung Süden vorzubereiten, soll eine Anbindungsoption von Bebauung freigehalten werden. Hier sorgt eine Grünfläche zunächst für eine Durchgrünung des Plangebietes. Später kann diese Fläche bei Bedarf für eine Straße in Richtung Süden überplant werden.

Weiterhin wird in den Bebauungsplan gem. § 84 Abs. 1 Nr. 8 Landesbauordnung SH (2016) die Festsetzung aufgenommen, dass auf den Baugrundstücken je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze herzustellen sind. Dies dient der Deckung des in einer ländlichen Gemeinde zu erwartenden Bedarfes an Stellplätzen für die Anwohner und der Verkehrssicherheit innerhalb des öffentlichen Straßenraumes.

An zwei Bereichen entlang der Erschließungsstraße werden zudem ausreichend öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr festgesetzt.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird entsprechend des Bedarfes von der Schleswig-Holstein Netz AG mit **Strom** versorgt.

Für die Versorgung des Plangebietes mit **Wärme** bietet ein lokaler Betreiber einer Biogasanlage im Ortsteil Schuby die Möglichkeit, das Plangebiet durch Fernwärme zu versorgen. Es ist geplant, für die Versorgung mit Fernwärme einen Anschlusszwang im Rahmen der Grundstückskaufverträge vorzuschreiben.

Die Versorgung mit **Trinkwasser** wird durch den Wasserbeschaffungsverband Mittelschwansen sichergestellt.

Die Ableitung des **Schmutzwassers** erfolgt im Trennsystem in die Kläranlage der Gemeinde Dörphof.

Das anfallende **Niederschlagswasser** kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vor Ort versickert werden. Durch den Wasser- und Verkehrskontor aus Neumünster wurde im Oktober 2021 ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt und mit der unteren Wasserbehörde des Kreises abgestimmt. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Fazit: *Die ermittelten Werte zeigen, dass das geplante Baugebiet zu einer extremen Schädigung des Wasserhaushaltes führt, resultierend aus den verringerten verdunstungswirksamen Flächenanteilen und den erhöhten abflusswirksamen Flächenanteilen. Um die Auswirkungen auf das Gewässer weitmöglichst zu verringern erfolgt eine Drosselung und Zwischenspeicherung des Oberflächenwassers in Speicherkanälen.* Weiterhin werden folgende Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt in den Bebauungsplan aufgenommen: Das Plangebiet wird in Richtung Westen/Südwesten durch eine 6,50 m breite Grünfläche vom Außenbereich abgegrenzt, innerhalb dieser Fläche ist eine Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden, innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mind. 20 Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und Nebenanlagen und Carports sind nur mit extensiv begrünten Dachflächen zulässig.

Die **Müllabfuhr** obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und wird von privaten Unternehmen wahrgenommen. Da es sich bei der geplanten Erschließungsstraße um eine Anliegerstraße mit Begegnungsverkehr handeln wird, ist, um eine Befahrbarkeit mit dem Müllfahrzeug zu gewährleisten, eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m erforderlich.

Da die geplanten privaten Stichstraßen nicht für Fahrzeuge der Müllabfuhr befahrbar sein werden, werden in den Einmündungsbereichen zur Haupteerschließungsstraße Stellplätze für Müllsammelbehälter festgesetzt.

Der **Feuerschutz** wird in der Gemeinde Dörphof durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.

3.7 Immissionsschutz

3.7.1 Immissionen durch Vorranggebiete für die Windkraft

Ca. 1.100 m südwestlich befindet sich das Vorranggebiet Windenergie PR2_RDE_001, gem. Fortschreibung Sachthema Windenergie des Regionalplanes für den Planungsraum II (2020). Die Untersuchung zu den Geräuschimmissionen durch das Vorranggebiet auf die Plangebiete der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungspläne Nrn. 5 und 6 der Gemeinde Dörphof wurde durch die DSB GmbH aus Gettorf im Dezember 2020 ein Kurzbericht erstellt. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

"Ziel der Untersuchungen ist die Abschätzung der möglichen Geräuschimmissionen durch die im Vorranggebiet beispielhaft möglichen WEA in den beiden Geltungsbereichen. Die gemäß TA Lärm und den LAI-Hinweisen 2016 ermittelten oberen Vertrauensbereichsgrenzen der Beurteilungspegel sollen unter Berücksichtigung des Erlasses des MELUND mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen werden. Für den Abwägungsprozess soll auch der gemeinsame Erlass des MILI und des MELUND herangezogen werden.

Für die mögliche Nutzung des Vorranggebietes PR2_RDE_001 wurden eine Modellanlage mit einer Nabenhöhe von 100 m definiert. Die Modellanlage besitzt im leistungsoptimierten Betrieb einen Schallleistungspegel von 105 dB(A), schallreduzierter Betrieb ist bis zu einem Schallleistungspegel von 98 dB(A) möglich. Das den Berechnungen zu Grunde gelegte Oktavspektrum entspricht dem Referenzspektrum der LAI-Hinweise. Nach erster Einschätzung können im Vorranggebiet etwa acht WEA errichtet und in Betrieb genommen werden.

In den Geltungsbereichen wurden exemplarisch drei Immissionsorte, d. h. zwei im Allgemeinen Wohngebiet und eine im Bereich der geplanten Kindertagesstätte, angeordnet. Die Schutzbedürftigkeit der Kindertagesstätte wurde wie Mischgebiet (MI) eingestuft.

Die Immissionsorte und die beispielhaft geplanten WEA sind im als Anlage 1 [der Untersuchung] beigefügten Lageplan eingetragen und in den als Anlage 2 [der Untersuchung] beigefügten Modelldaten unter den Stichworten „Immissionspunkte“ und „Punktquellen“ mit Koordinaten (UTM, Referenzsystem ETRS89 mit GRS80-Ellipsoid) und Aufpunkt- bzw. Nabenhöhe aufgelistet. Hier ist auch das den Berechnungen zu Grunde gelegte Oktavspektrum unter dem

Stichwort „Oktavspektren“ angegeben. Als Anlage 3 [der Untersuchung] liegt das Berechnungsprotokoll für den Immissionsort IO 1 bei.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel für die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts (lauteste Nachtstunde) ist in den als Anlage 4 beigefügten Tabellen 1 bis 3 [der Untersuchung] beigefügt. In den Tabellen sind die ungerundeten Teilpegel der einzelnen Geräuschquellen sowie die gerundeten Beurteilungspegel aufgelistet. Den Beurteilungspegeln sind die an den Immissionsorten geltenden schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegenübergestellt. Sofern Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind die Überschreitungen ausgewiesen. Für die Geräusche der WEA wurde die obere Vertrauensbereichsgrenze der Teilpegel durch einen Zuschlag für die Gesamtunsicherheit von 1,4 dB berücksichtigt und das Irrelevanzkriterium des Erlasses des MELUND angewandt.

Die Tabellen 1 bis 3 der Anlage 4 [der Untersuchung] zeigen, dass

- sich tagsüber (Tabelle 1) die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nrn. 5 und 6 außerhalb des Einwirkungsbereiches des Vorranggebietes PR2_RDE_001 befinden. Die Teilpegel der beispielhaft geplanten WEA (bei Betrieb mit 105 dB(A)) liegen jeweils deutlich mehr als 12 dB unter den Immissionsrichtwerten und sind damit irrelevant im Sinne der Erlasse des MELUND und des MILI / MELUND.
- nachts (Tabelle 2) bei Betrieb der beispielhaft geplanten WEA mit einem Schallleistungspegel von jeweils 105 dB(A) der Immissionsrichtwert der TA Lärm im Allgemeinen Wohngebiet um mindestens 1 dB unterschritten wird. [...]
- unter der Annahme, dass innerhalb der Erntezeit der Immissionsrichtwert der TA Lärm im Allgemeinen Wohngebiet bereits durch den Betrieb der HaGe Nord ausgeschöpft oder überschritten wird, die Teilpegel der beispielhaft geplanten WEA jeweils irrelevant im Sinne des Erlasses des MELUND sein müssen. Die Anforderung, dass die Teilpegel mindestens 12 dB unter dem Immissionsrichtwert von 40 dB(A) liegen müssen, kann mit maximal zulässigen Schallleistungspegeln zwischen 99,5 dB(A) und 105 dB(A) erfüllt werden (Tabelle 3).

Eine zusätzliche erste Prüfung der rechtskräftigen Bauleitplanung der Gemeinde Dörphof ergab zudem, dass im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 ein Wochenendhausgebiet im Ortsteil Schuby festgesetzt wurde. Wochenendhausgebiete werden gemäß der DIN 18005 Reinen Wohngebieten (WR) gleichgesetzt. Der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm beträgt 35 dB(A). Sofern der Schutzanspruch wie Reines Wohngebiet (WR) zu Grunde gelegt wird, ist das Wochenendhausgebiet aus sachverständiger Sicht pegelbestimmend für die Nutzbarkeit des gesamten Vorranggebietes PR2_RDE_001. Damit kann davon ausgegangen werden, dass das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 geplante Allgemeine Wohngebiet keinen signifikanten Einfluss auf das Vorranggebiet PR2_RDE_001 besitzt."

3.7.2 Immissionen durch Gewerbelärm

Unmittelbar nördlich angrenzend an den Plangeltungsbereich befindet sich das Betriebsgelände der HaGe Dörphof für den Umschlag bzw. die Lagerung von Getreide und Düngemitteln. Durch die DEKRA Automobil GmbH aus Hamburg wurde im März 2021 eine schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen des Gewerbebetriebs HaGe Nord im Rahmen der Bauleitplanung für den Neubau einer Kindertagesstätte in Dörphof erstellt.

Die Stellungnahme kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

"Die Ermittlung der Beurteilungspegel L_r des Straßenverkehrslärms erfolgte nach den Bestimmungen der RLS-19 unter Abschnitt 5 dieser Untersuchung. Die gewählte Berechnungsmethode ist als konservativ zu bezeichnen (vgl. Abschnitt 5.2). Ergebnis der Berechnungen ist, dass sich im Bereich der geplanten Baugrenzen im Plangebiet auf Höhe des 1. OG/DG folgende Beurteilungspegel ergeben:

- tags (6-22h) $L_{rT} \leq 53 \text{ dB(A)}$
- nachts (22-6h) $L_{rN} \leq 46 \text{ dB(A)}$.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete von tags $OW_{T,WA} = 55 \text{ dB(A)}$ und nachts $OW_{N,WA} = 45 \text{ dB(A)}$ werden tags im gesamten Plangebiet und nachts im Großteil des Plangebiets unterschritten. Durch Unterschreitung der genannten Orientierungswerte liegt im Sinne der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) - mit Ausnahme eines Baufeldes im südöstlichen Teil des Plangebiets - eine „besonders ruhige Wohnlage" vor. Legt man im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete mit $IGW_T = 59 \text{ dB(A)}$ im Tageszeitraum und $IGW_N = 49 \text{ dB(A)}$ im Nacht-zeitraum zu Grunde, so ist festzustellen, dass diese im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Da der Orientierungswert der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) wie auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Tageszeitraum unterschritten wird, sind zum Schutz von wohnlich genutzten Außenbereichen (Terrassen/Balkone) weder aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Lärmschutzwall) noch Vorgaben zur Fassadenanordnung erforderlich.

Dem Abschnitt 6 dieser Untersuchung kann entnommen werden, dass für schutzbedürftige Räume maßgebliche Außenlärmpegel von $L_a \leq 60 \text{ dB}$ anzusetzen sind. Maßgeblich für alle schutzbedürftigen Räume (Büroräume wie auch Wohn- und Schlafräume) sind die im Anhang 4.1 [der Untersuchung] dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel.

Da sich bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_a \leq 60 \text{ dB}$ lediglich ohnehin einzuhaltende Mindestanforderungen nach DIN 4109-1 ergeben, kann auf eine Festsetzung von darüberhinausgehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Durch eine Schallimmissionsprognose sind zusätzlich die Geräuschimmissionen im Plangebiet durch die gewerblichen Nutzungen der HaGe Nord zu ermitteln und zu beurteilen. Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte nach den Bestimmungen der TA Lärm (vgl. Abschnitt 7.2) [der Untersuchung] anhand der unter Abschnitt 7.3 aufgeführten Emissionsansätze.

Ergebnis ist, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm (entspr. Orientierungswert der DIN 18005-1, Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete (WA) von $IRW_T = 55 \text{ dB(A)}$ im Bereich der geplanten Baugrenze für den Regelfall („1. lautester Tag im Jahr") erreicht oder unterschritten wird.

Die Nutzungen der HaGe Nord stellen im Tageszeitraum die maßgeblichen Geräuschimmissionen dar, so dass auch in Summe durch weiter entfernt befindliche gewerbliche Nutzungen (bspw. Windkraft-Vorranggebiet) keine relevante Richtwertüberschreitung für den Regelfall zu erwarten ist.

Für den Maximalfall während der Getreideernte („maximal 10 Tage im Jahr") kann der vorgenannte Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete im Bereich der nordöstlichen Bau-

grenzen überschritten werden. Es ist zu empfehlen, hierauf unter „Hinweise im Bebauungsplan“ sowie bei den Kauf-verträgen hinzuweisen. Für seltene Ereignisse kann an bis zu 10 Tagen im Jahr ein erhöhter Richtwert nach Ziffer 6.3 TA Lärm von tags $IRW_{T, \text{selt. Ereign.}} = 70 \text{ dB(A)}$ herangezogen werden, der deutlich unterschritten wird. Unzumutbare Wohnverhältnisse sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Legt man im Bereich der südlichen Außenfläche der HaGe Nord einen Maximalpegel von $L_{WA, \text{max}} = 120 \text{ dB(A)}$ für kurzzeitige Geräuschspitzen zugrunde, wird im Bereich der Baugrenze des geplanten Wohngebietes der zulässige Wert für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten.

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt den Genehmigungs- und Planungsbehörden vorbehalten.

Die 55 dB(A)-Linie wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und die Baugrenze auf dem geplanten Grundstück Nr. 21 entsprechend eingekürzt, sodass im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte eingehalten werden.

3.7.3 Staubimmissionen

Unmittelbar nördlich angrenzend an den Plangeltungsbereich befindet sich das Betriebsgelände der HaGe Dörphof für den Umschlag bzw. die Lagerung von Getreide und Düngemitteln. Durch die DEKRA Automobil GmbH aus Bielefeld wurde im September 2020 im Rahmen einer Staubimmissionsprognose die Staubimmissionen durch den Betrieb der HaGe Dörphof im Bereich der B-Pläne Nr. 5 und Nr. 6 aufgezeigt. Zu betrachten waren hierbei die Feinstaubbelastung sowie eine mögliche Staubdeposition (Gesamtstaub).

Die Staubimmissionsprognose kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

"Das Gemäß TA Luft vorgegebene Jahresmittel für Feinstaub PM_{10} von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird unter Berücksichtigung der umgebungstypischen Vorbelastung eingehalten. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die 35 zulässigen Überschreitungen des 24-Stunden-Mittels von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ innerhalb eines Jahres ebenfalls unterschritten werden.

Das Jahresmittel für Staubniederschlag gemäß TA Luft von $0,35 \text{ g}/(\text{m}^2\text{d})$ wird durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der umgebungstypischen Vorbelastung ebenfalls eingehalten."

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt den Genehmigungs- und Planungsbehörden vorbehalten.

3.7.4 Allgemeine Hinweise

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

3.8 Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 5 als Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Zu berücksichtigen sind jedoch der **Biotop- und der Artenschutz**.

Versickerung

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten aus fugenreichem Material herzustellen sind (z.B. Schotterrassen, Betongrassteine, Pflaster), in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrüneten Bauungsstruktur.

Weiterhin wird für die Baugrundstücke die Festsetzung aufgenommen, dass Dachflächen der Nebenanlagen als extensiv begrünte Dachflächen herzustellen sind. Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt und soll die Verdunstungsrate des anfallenden Niederschlagswassers erhöhen.

Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung mehrerer Grünflächen vorgesehen.

Im Bereich der Anbauverbotszone der K 63 werden entlang der Erschließungsstraße öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Straßenbegleitgrün‘ festgesetzt. Im nördlichen Plangebiet ist weiterhin die Bebauung eines Grundstücks an der Straße ‚Alt Dörphof‘ aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht sinnvoll umsetzbar. Die Fläche wird daher ebenfalls als öffentliche "naturnahe Grünfläche" festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anpflanzung und der Erhalt von mindestens 20 heimischen und standortgerechten Laub- oder Obstbäumen vorgesehen.

Eine weitere öffentliche Grünfläche wird auf einem zentral gelegenen Grundstück südwestlich der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt. Dieses Grundstück soll zunächst für eine Durchgrünung des Plangebietes sorgen; später kann diese Fläche bei Bedarf für eine Straße in Richtung Südwesten überplant werden.

Am Übergang der neu entstehenden Wohngrundstücke zur offenen Landschaft werden zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Eingrünung des Plangebietes 6,5 m breite private Grünflächen ‚Schutzgrün‘ festgesetzt. Hier ist ein Anpflanzgebot für eine Hecke vorgesehen. Die Hecke wird mit standortgerechten Gehölzen zweireihig auf Lücke gepflanzt. Sie dient der Eingrünung des Baugebietes, der naturnahen Abgrenzung zur freien Landschaft hin und der Erhöhung der Verdunstungsrate im Plangebiet. Bei der Auswahl der Gehölze sollten Vogel- und Insektennährgehölze bevorzugt werden.

Bäume

Für die Verbreiterung der im nördlichen Plangebiet verlaufenden Straße kann eine Hybrid-Pappel am östlichen Ende einer Baumreihe nicht erhalten werden. Der Baum weist einen Stammdurchmesser von ca. 80 cm auf. In Anlehnung an die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ werden für den Verlust des Baumes mind. 5 Ersatzbäume notwendig. Der Ersatz erfolgt über die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet.

3.8.1 Biotope

Im Oktober 2020 wurde eine Begehung des Plangebietes vorgenommen, bei der die vorhandenen Biotoptypen aufgenommen wurden. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Dörphof im Norden der Gemeinde Dörphof. Es handelt sich im Wesentlichen um eine intensiv genutzte Ackerfläche (AAy).



Nördl. Plangebiet - Blick nach Süden



Südl. Plangebiet - Blick nach Nordwesten

Nördlich angrenzend verläuft die Straße ‚Alt Dörphof‘/Dorfstraße (SVs). Zwischen Straße und Acker ist ein ca. 3 m breiter Saumstreifen mit Gräsern bewachsen. Nördlich der Straße entsteht der neue KiTa-Standort (B-Plan Nr. 6), zudem sind hier ein Getreideumschlagplatz der HaGe und ein Wohnheim für Jugendliche mit Behinderung vorhanden. An der Nordseite der Straße stocken Hybrid-Pappeln unterschiedlichen Alters (HRy). Auf Höhe des Betriebsgeländes der HaGe ist ein ca. 1,8-2,0 m hoher Erdwall als Sichtschutz angelegt worden (XAw), der mit verschiedenen, jungen Gehölzen bestockt ist. Es handelt sich aufgrund der vorgefundenen Struktur und Ausprägung jedoch nicht um einen gesetzlich geschützten Knick. Östlich außerhalb befinden sich bereits bebaute Wohngrundstücke (SBe). Als Begrenzung zum Acker sind Zäune gezogen, sowie Hecken aus Rotbuche, Weißdorn oder Thuja gepflanzt worden. Südöstlich angrenzend verläuft die K 63 (SVs). Entlang der Kreisstraße ist straßenbegleitend ein Grünstreifen vorhanden, der mit Gräsern und Brennnessel bewachsen ist. Am Ortseingang sind beidseitig der Kreisstraße jeweils drei Winter-Linden als sogenanntes „Baumtor“ gepflanzt worden. Diese weisen einen Stammdurchmesser von ca. 15 cm auf.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2019) enthält für das Plangebiet und angrenzend dazu keine Darstellungen. Eine weitere Betrachtung entfällt damit.

3.8.2 Artenschutz

Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle „Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung“ vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH), Neufassung 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfraum bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB - die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Acker landwirtschaftlich genutzt. Zudem befinden sich grasdominierte Grünstreifen entlang der angrenzenden Straßen. Entlang der Straße im nördlichen Plangebiet sind stärkere Einzelbäume sowie ein kleinflächiger ruderaler Gehölzbewuchs auf einem Erdwall vorhanden. Die Lebensraumeignung des Plangebietes ist insgesamt als unterdurchschnittlich einzustufen.

Methode: Das für die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse einzustellende Artenspektrum ergibt sich aus den Ergebnissen der Begehung vom Oktober 2020 sowie aus der Abfrage der dem LLUR vorliegenden Daten zu Tierlebensräumen. Die beim LLUR vorliegenden Daten der LANIS-Datenbank (Stand Juli 2020) geben für den Planbereich und die umliegenden Flächen keine Hinweise.

Tiere

Die aktuell bekannte Verbreitungssituation lässt ein Vorkommen der streng geschützten Säugetierarten Haselmaus und Wald-Birkenmaus ausschließen (BfN 2019, LLUR 2018). Für andere streng geschützte Säugetiere (Wolf, Fischotter, Biber) bietet der Planbereich aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung keine Lebensraumeignung. Streng geschützte Reptilien (z.B. Zauneidechse), Käfer (u.a. Eremit, Heldbock) und Schmetterlinge (z.B. Nachtkerzenschwärmer) sind aufgrund der bekannten Verbreitungssituationen bzw. der fehlenden Lebensraumstrukturen im Plangebiet ebenfalls auszuschließen (BfN 2019). Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen sind keine Gewässer vorhanden, sodass streng geschützte Amphibien, Fische, Weichtiere und Libellen nicht zu erwarten sind.

Fledermäuse

Die stärkeren Pappeln nördlich der Straße ‚Alt Dörphof‘ bieten aufgrund ihrer Stärke ein grundsätzliches Potential für Teilhabitate von Fledermäusen. Eine dieser Pappeln kann für die notwendige Verbreiterung der Straße nicht erhalten werden. Wochenstuben und Winterquartiere oder die Strukturen, welche für als Fortpflanzungs- und Ruhestätten heimischer Fledermäuse geeignet wären, wurden bei der Bestandsaufnahme an dem betroffenen Baum in der einsehbaren Höhe nicht festgestellt und werden aufgrund des geringeren Stammdurchmessers im oberen Kronenbereich nicht erwartet. Der Baum bietet jedoch ein grundsätzliches Potential als Balzquartier oder Tagesversteck heimischer Fledermäuse. Laut der „Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein“ (LBV SH 2011) „*schränkt der Verlust von einzelnen Balzquartieren und Tagesverstecken in der Regel die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht ein*“. Abgesehen von einer einzelnen Pappel werden alle starken Bäume nördlich der Straße erhalten. Zusätzlich sind innerhalb des Plangebietes Neupflanzungen vorgesehen, die dauerhaft zu erhalten sind und langfristige Fledermausteilhabitate bieten können.

Außerdem ist im umliegenden Gebiet, z.B. an den umliegenden Gebäuden oder bei den mit Gehölzen bestandenen Knicks, eine ausreichende Ausstattung an quartiergeeigneten Strukturen gegeben. Somit bleibt die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten, weshalb unter der Beachtung einer Bauzeitenregelung ein Auslösen des Zugriffsverbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu besorgen ist. Die Rodung der Pappel darf demnach nur in der Zeit vom *01. Dezember bis Ende Februar* erfolgen.

Vögel

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Rastvögeln ist auszuschließen. Landesweit bedeutende Vorkommen sind nicht betroffen. Eine landesweite Bedeutung ist dann anzunehmen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2 % oder mehr des landesweiten Rastbestandes der jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten. Weiterhin ist eine artenschutzrechtlich Wert gebende Nutzung des Vorhabengebietes durch Nahrungsgäste auszuschließen. Eine existenzielle Bedeutung dieser Fläche für im Umfeld brütende Vogelarten ist nicht gegeben.

Brutvögel

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausprägung des Vorhabengebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein Brutvorkommen für die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Vogelarten angenommen werden. Maßgeblich ist dabei die aktuelle Avifauna Schleswig-Holsteins (BERNDT et al. 2002).

Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen ist ein Vorkommen von Brutvögeln vor allem im Bereich der Gehölze nördlich der Straße ‚Alt Dörphof‘ nicht auszuschließen. Die artenarmen Saumstreifen entlang des überplanten Ackers bieten aufgrund ihrer geringen Fläche sowie der fehlenden Gehölze und Hochstauden keine besondere Lebensraumeignung für heimische Brutvögel. In dieser Potentialbeschreibung ist das Fehlen von Horstbäumen einbezogen, sodass Arten wie Mäusebussard oder Waldohreule innerhalb des Planbereiches ausgeschlossen werden können.

Generell stellt das Artengefüge jedoch sogenannte „Allerweltsarten“ dar, die in der Kulturlandschaft und am Rand von Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind und eine hohe Bestandsdichte zeigen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der unterdurchschnittlichen strukturellen Ausstattung ist im Plangebiet keine arten- und individuenreiche Brutvogelgemeinschaft zu erwarten. Vorkommende Brutvögel beschränken sich vor allem auf die vorhandenen Gehölzstrukturen im nördlichen Plangebiet. Auch in den unmittelbar östlich außerhalb gelegenen Gehölzstrukturen (Hecken, Gärten, Straßenbäume) können Brutvögel vorkommen. Insgesamt sind vor allem „Allerweltsarten“ zu erwarten. Auf der Ackerfläche wird sich das Vorkommen von Vögeln im Wesentlichen auf Nahrungsgäste beschränken (z.B. Rabenkrähe). Einen essenziellen Nahrungsraum stellt die Ackerfläche in der ackerbaulich geprägten Region Schwansen jedoch nicht dar.

Mit der Rodung einer stärkeren Pappel sowie dem Verlust des gehölzbewachsenen Erdwalls an der nördlichen Plangebietsgrenze entfallen Strukturen, die potentiell als Bruthabitat heimischer Vogelarten geeignet sind. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Gehölzrodungen in der Zeit vom *01. Oktober bis Ende*

Februar durchzuführen. Ausweichlebensräume sind im Nahbereich mit Siedlungsgrün, Bäumen und Knicks vorhanden. Innerhalb des Plangebietes werden neue Grünflächen mit Baumpflanzungen, neues Siedlungsgrün und neue Gebäude entstehen, sodass sich gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch eine Erhöhung der Artenvielfalt im Plangebiet einstellen kann.

Pflanzen

Streng geschützte Pflanzenarten - Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe coniooides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*), Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*) - sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereiches (BfN 2019). Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker (regelmäßiger Bodenumbbruch, Anbau von Kulturpflanzen, Ausfuhr von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln) ist das Plangebiet als Pflanzenlebensraum stark eingeschränkt. Arten der Roten Liste Schleswig-Holstein sind im Plangebiet nicht festgestellt worden. Weitere Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

Fazit

Aufgrund der bisherigen Nutzungen weist das Plangebiet keine besondere Habitateignung auf. Zu berücksichtigen sind jedoch die Gehölzstrukturen nördlich der Straße ‚Alt Dörphof‘. Für die notwendige Verbreiterung dieser Straße kann eine stärkere Hybrid-Pappel nicht erhalten werden. Sie wird aufgrund ihres Potentials für Tagverstecke von Fledermäusen in der Zeit vom *01. Dezember bis Ende Februar* gerodet. Die übrigen entfallenden Gehölzstrukturen sind als potentielle Lebensräume heimischer Brutvögel zwischen dem *01. Oktober und Ende Februar* zu roden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

3.9 Hinweise

Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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 den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Dörphof nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Bodenschutz

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollten bei Umsetzung der Planvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Grundfläche von mehr als 1.000 m² oder einer Bodenmenge von mehr als 30 m³ ist § 63 Abs. 1 Nr. 8 LBO (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) zu beachten.

4 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,55 ha mit folgender Unterteilung:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 17.070 m ²
Verkehrsfläche	ca. 3.725 m ²
davon	
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 3.385 m ²
- öffentliche Parkplätze	ca. 175 m ²
- private Verkehrsfläche	ca. 165 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 2.740 m ²
davon	
- Straßenbegleitgrün	ca. 1.710 m ²
- Naturnahe Grünfläche	ca. 1.030 m ²
Private Grünfläche (Schutzgrün)	ca. 1.910 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Müllsammelplätze)	ca. 75 m ²

5 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Dörphof stellt innerhalb des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 weichen in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der Bebauungsplan Nr. 5 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Dörphofs durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (7. Änderung / Anpassung des Flächennutzungsplanes).

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage).

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Dörphof vom gebilligt.

Dörphof, den

.....
Der Bürgermeister