

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

### DER GEMEINDE FLECKEBY

### "BAUGEBIET HAUPTSTRAÙE / HIRSCHHOLM"

## ENTWURF

---

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BauGB)
- VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
E-MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION ..... 1</b>
1.1	Lage des Plangebietes..... 1
1.2	Bestand..... 2
1.3	Grundlage des Verfahrens ..... 2
1.4	Rechtliche Bindungen ..... 3
1.4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 ..... 3
1.4.2	Regionalplan für den Planungsraum III, 2001 ..... 3
1.4.3	Flächennutzungsplan ..... 4
1.4.4	Bestehende Bebauungspläne ..... 4
1.4.5	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2020 ..... 5
1.4.6	Landschaftsplan der Gemeinde Fleckeby ..... 5
1.4.7	Schutzverordnungen ..... 5
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 6</b>
2.1	Allgemeine Ziele der Planung ..... 6
2.2	Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde ..... 7
2.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten..... 8
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... 8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 8
3.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..... 10
3.4	Örtliche Bauvorschriften ..... 10
3.5	Verkehrliche Erschließung ..... 11
3.6	Ver- und Entsorgung ..... 12
3.7	Immissionsschutz..... 13
3.8	Altlasten ..... 14
3.9	Beschreibung der Umweltauswirkung ..... 15
3.9.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ..... 15
3.9.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ..... 16
3.9.2.1	Biotop ..... 16
3.9.2.2	Bäume ..... 17
3.9.2.3	Artenschutz..... 18
3.9.2.4	Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems ..... 22
3.9.2.5	Natura 2000-Gebiete..... 23
3.9.3	Schutzgut Fläche ..... 23
3.9.4	Schutzgut Boden..... 23
3.9.5	Schutzgut Wasser ..... 24
3.9.6	Schutzgut Klima und Luft ..... 25

3.9.7	Schutzgut Landschaft/Ortsbild .....	25
3.9.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	26
3.10	Hinweise .....	26
<b>4</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG .....</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>27</b>

**Anlagen:**

- Anpassung des Flächennutzungsplanes (16. Änderung) der Gemeinde Fleckeby
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept gem. A-RW1, Ingenieurbüro Levsen aus Heikendorf, Juli 2025
- Schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch aus Kronshagen, November 2025
- Arten der LANIS-Datenbank (M 1 : 5.000)

# BEGRÜNDUNG

**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12  
"Baugebiet Hauptstraße/Hirschholm"  
der Gemeinde Fleckeby, Kreis Rendsburg-Eckernförde  
für ein Gebiet nördlich und südlich der Hauptstraße und westlich der Straße Hirschholm**

## 1 AUSGANGSSITUATION

### 1.1 Lage des Plangebietes

Der ca. 5.090 m<sup>2</sup> große Planbereich befindet sich im Zentrum der Ortslage, beidseits der Hauptstraße (B 76) sowie westlich der Straße Hirschholm und östlich des Südringes. Er umfasst die Flurstücke 20/6, 20/14, 83/24, 83/25, 88/1 und Teile der Flurstücke 88/4, 83/26 und 83/26 der Flur 2 sowie das Flurstück 1/12 und einen Teil aus Flurstück 1/4 der Flur 3, Gemarkung Fleckeby und wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten durch die Bebauung der Straße Hirschholm und der Hauptstraße,
- im Norden durch bebaute Grundstücke an der Straße Hirschholm,
- im Westen durch die Bebauung an der Straße Hirschholm und die Große Hüttener Au und
- im Süden durch bebaute Wohngrundstücke an der Hauptstraße und dem Südring.

Die genaue Abgrenzungen sind dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.



## 1.2 Bestand

Der nördliche Plangeltungsbereich liegt nach Abbruch der früher bestehenden Gebäude (Gasthaus „Hammerich“ und Wohngebäude) in Erwartung der Bebauung brach.

Zentral auf dem Grundstück ist eine Linde vorhanden, entlang der südwestlichen Grenze stocken mehrere Fichten, eine vielstämmige Ulme sowie eine starke Blutbuche.

Im Norden des Grundstückes ist entlang der Straße Hirschholm eine asphaltierte Fläche angelegt, die aktuell durch die Kammeraden der benachbarten Feuerwehr zum Parken genutzt wird.

Das Gelände nördlich der Bundesstraße ist bewegt und steigt von Höhen um 3,40 m über NHN im Bereich der Straße Hirschholm in Richtung Westen auf Höhen um 7,20 m an der südwestlichen Planbereichsgrenze an.

Die Nutzung des Planbereiches südlich der Hauptstraße (B 76) als öffentlicher Parkplatz und die anschließende gewerbliche Nutzung durch einen Autohändler wurde vor längerer Zeit aufgegeben; seit dem liegt auch diese Fläche in Erwartung der Bebauung brach und ist großflächig geschottert.

Entlang der Bundesstraße sind zwei Linden als Straßenbäume gepflanzt worden.

Zur angrenzenden Großen Hüttener Au im Osten ist auf der Gewässerböschung dichter Bewuchs (v.a. Weiden) vorhanden.

Das Gelände steigt von Höhen um 2,80 m an der Böschungsoberkante der Au leicht auf Höhen um 3,70 m an der Straße Südring an.

## 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.

Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde im Jahr 2003 rechtskräftig.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fleckeby hat am 22.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. 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 keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes vor.

## 1.4 Rechtliche Bindungen

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

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu berücksichtigen:

### 1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

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

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Fleckeby die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ländlichen Raum.
- Die Gemeinde liegt 10 km - Umkreis um das Mittelzentrum Eckernförde.
- Die Gemeinde liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft.
- Der südliche Bereich der Gemeinde befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft.
- Durch die Gemeinde verläuft die Bundesstraße 76.

Gem. des **Entwurfs zur Teilfortschreibung zum Thema „Windenergie an Land“ (2024)** liegt das Plangebiet innerhalb einer großflächigen Hauptachse des überregionalen Vogelzugs mit besonderer Bedeutung.

### 1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2001

Der **Regionalplan für den Planungsraum III** (Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) setzt den langfristigen Entwicklungs- und Ordnungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (2001) enthält für die Gemeinde Fleckeby folgende Aussagen:

- Der Gemeinde wird eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugewiesen.
- Die Gemeinde liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.
- Die Gemeinde liegt zu Teilen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Dem Textteil des Regionalplanes III sind folgende Ausführungen zu entnehmen:

- Die Gemeinden mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion sollen sich unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte stärker entwickeln als die anderen nicht zentralörtlich eingestufteten Gemeinden. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte soll dabei gewahrt bleiben.

Im **2. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den neuen Planungsraum II (2025)** wird der Gemeinde Fleckeby weiterhin eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugewiesen.

Das Plangebiet grenzt an ein Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich sowie an ein Vorranggebiet für den Naturschutz.

Dem Textteil des 2. Entwurfes zur Neuaufstellung des Regionalplanes II sind folgende Ausführungen zu entnehmen:

Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion sollen Versorgungslücken zwischen den Zentralen Orten schließen und damit zur Stärkung der ländlichen Räume beitragen. Als ergänzende Schwerpunkte für Wohnungsbau und Gewerbe können sie sich stärker entwickeln als andere Gemeinden, die den örtlichen Bedarf decken.

Die im Planungsraum festgelegten Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion heben sich durch ihr überörtliches Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot deutlich von anderen ländlichen Gemeinden ab und sind für diese Funktion auch raumstrukturell geeignet.

Gem. der **Teil-Fortschreibung des Regionalplanes, Sachthema Windenergie an Land**, für den neuen Planungsraum II (29.12.2020) befinden sich im Umkreis von mehr als 5 km keine Vorranggebiete für Windkraftanlagen. Im Umkreis vom mind. 4 km gibt es zudem keine bestehenden Windenergieanlagen.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Fleckeby ist der nördliche Teil des Plangebietes in der 11. Änderung des F-Planes als Gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Planbereich wird in der Ursprungsfassung des F-Planes innerhalb eines Dorfgebietes dargestellt.

In der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Fleckebys durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kap. 4). Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

### 1.4.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Fleckeby ist am 21.06.2003 in Kraft getreten. Er setzt für den nördlichen Planbereich dieser 1. Änderung und Erweiterung ein Mischgebiet gem.

§ 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bei max. 2 Vollgeschossen fest.

Die Baugrenze ist in Richtung Süden und Osten eng um den damaligen baulichen Bestand festgesetzt.

Für den Plangereich südlich der Bundesstraße existiert kein Bebauungsplan.

#### **1.4.5 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2020**

Nach **Karte 1 des Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den Planungsraum II grenzt das Plangebiet an gesetzlich geschützte Biotope, an ein FFH- und Europäisches Vogelschutzgebiet sowie an ein UNESCO Biosphärenreservat gemäß Man and the Biosphere (MAB).

Gem. **Karte 2** liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie in einem Naturpark und grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet.

**Karte 3** stellt das Plangebiet an der Grenze zu Bereichen mit klimasensitiven Böden und zu einem Hochwasserrisikogebiet dar.

#### **1.4.6 Landschaftsplan der Gemeinde Fleckeby**

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Fleckeby aus dem Jahr 1998 sind die damals vorhandenen Nutzungen dargestellt. Gem. des Entwicklungsplanes liegt das Plangebiet innerhalb eines Dorfgebietes (MD); weitere Entwicklungsziele sind für den Plangebietsbereich nicht aufgeführt.

#### **1.4.7 Schutzverordnungen**

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

- Das Gebiet liegt innerhalb des großflächigen Naturparks "Schlei" (§ 27 BNatSchG).
- Weitere Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Die angrenzende Große Hüttener Au liegt im Landschaftsschutzgebiet ‚Hüttener Vorland‘ und im Biotopverbundsystem.
- Die nächstgelegenen **Natura 2000-Gebiete** sind das FFH-Gebiet 1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe" und das Europäische Vogelschutzgebiet 1423-491 "Schlei" ca. 60 m nordöstlich des Plangebietes.

## 2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 2.1 Allgemeine Ziele der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgestellt. Sie trifft innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 5.090 m<sup>2</sup> eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Fleckeby entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Gemeinde Fleckeby, mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion im ländlichen Raum, hat in der jüngeren Vergangenheit über den Bebauungsplan Nr. 15 im Ortsteil Götheby-Holm ein großes Neubaugebiet geschaffen, dessen Vermarktung bereits zu einem Großteil abgeschlossen ist. Hier wurden überwiegend Grundstücke für die Einzelhaus-Bebauung und in untergeordnetem Maße auch Mischgebietsflächen für die nicht störende gewerbliche Nutzung geschaffen.

Weitere bebaubare Flächen oder Baulücken im Innenbereich sind nicht vorhanden oder stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung, insbesondere liegen aktuell im Ortskern der Hauptortslage Fleckeby keine weiteren Freiflächen vor.

Da die Schaffung großflächiger neuer Baugebiete im Gemeindegebiet abstimnungs- und zeitaufwendig ist, möchte die Gemeinde auch kleinere Anfragen nach Bauland bedienen und kleinräumige Entwicklungsmöglichkeiten schaffen, die den dringendsten Bedarf an Wohngrundstücken bedienen. Die Maßnahmen an der Hauptstraße können zeitnah umgesetzt werden und dienen der kurzfristigen Bedarfsdeckung einer aktuellen örtlichen Wohnbaulandnachfrage im Ortskern Fleckeby.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde entschieden, die ehemals durch einen Gasthof bebauten und aktuell brach liegenden Freiflächen im Zentrum der Ortslage durch Wohnbauflächen zu überplanen. Durch die Nachverdichtung dieser beiden Grundstücke innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches passt sich die geplante Bebauung somit in das vorhandene Umfeld ein.

Durch einen Vorhabenträger sollen im nördlichen Teil des Plangebietes vier Gebäude errichtet werden, in denen insgesamt bis zu 24 kleinteilige Wohnungen geplant sind. Die Gebäude sind hierbei in Nord-Süd-Ausrichtung verbunden, was dem übrigen Bestand nördlich der Hauptstraße widerspricht, in dem die Gebäude überwiegend entlang der Straße, also in Ost-West-Richtung, angeordnet sind. Aufgrund des großen Geländegefälles ist eine wirtschaftliche Stellung der geplanten Gebäude jedoch in diesem Bereich nur rechtwinklig zur B 76 realisierbar. Die Baukörper sollen bei 3 Vollgeschossen mit Satteldach und einer Höhe von ca. 12 m möglichst große Spielräume für die Unterbringung der 24 Wohnungen bieten und sich gleichzeitig in die umgebenden Wohnbebauung einfügen.

Die Wohnungen sollen barrierearm gebaut und über Fahrstühle erreichbar sein, um für alle Altersklassen und Anforderungen zur Verfügung zu stehen.

Geplant ist zudem der Bau einer Stellplatzanlage als langer Riegel entlang der Hauptstraße, sodass diese die optische Wirksamkeit der Gebäude von der Straße aus entsprechend reduziert.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll auf dem Grundstück am Südring ein Doppelhaus errichtet werden, das sich mit max. zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von max. 9 m in die Bebauung der benachbarten Grundstücke einfügt.

Die Erschließung beider Doppelhaushälften ist hierbei nicht über die Hauptstraße, sondern über den Südring vorgesehen, um die Verkehrssicherheit, insbesondere der Fußgänger entlang der Hauptstraße zu gewährleisten.

Aufgrund der Nähe zur Großen Hüttener Au soll auf einem Streifen von 10 m Breite entlang der Gewässerkante der Au die bauliche Nutzung ausgeschlossen und eine Maßnahmenfläche zum Schutz der Au und des Uferstreifens festgesetzt werden.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde den in Ziff. 3.6 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2021) dargelegten Grundsätzen, wonach für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden sollen und der Wohnungsbestand angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden soll.

Die Planung entspricht weiterhin den in Ziffer 3.6.1 des LEP 2021 dargelegten Grundsätzen, wonach grundsätzlich flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden und neue Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen sind.

## **2.2 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde**

Die Gemeinde Fleckeby ist als Gemeinde mit einer ergänzenden Versorgungsfunktion (vgl. Regionalplan III) nicht an die Obergrenze des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens für Gemeinden, die keine Siedlungsschwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen (max. 10 % des Wohnungsbestandes vom 31.12.2020 bis zum Jahr 2036), gebunden. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen orientiert sich dennoch an dem aufgezeigten Entwicklungsrahmen. Dieser stellt sich derzeit wie folgt dar:

### Wohnbautentwicklung in der Gemeinde Fleckeby (2022 bis 2036)

Wohnungsbestand am 31.12.2020	1.020 WE
Nach LEP 2021 von 2022 bis 2036 anzusetzen (10 %)	102 WE
Fertigstellungen 2022 und 2023	1 WE
aktuelle Bauleitplanung der Gemeinde (B-Plan 15)	40 WE
<u>abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich</u>	<u>ca. 15 WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2036 (Orientierungsrahmen für Gemeinden mit überörtlicher Versorgungsfunktion)	46 WE

Über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 sollen ca. 26 bis 28 Wohneinheiten entstehen; wobei auf dem nördlichen Grundstück kleinteiliger Wohnraum mit bis zu 24 Wohneinheiten geschaffen werden soll, die nur zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden müssen.

Die Gemeinde geht aktuell davon aus, dass im Plangebiet 27 Wohneinheiten entstehen werden (24 Wohnungen im Norden und im südlich geplanten Doppelhaus zwei Wohnungen plus eine Einliegerwohnung).

Diese Aufstellung zeigt, dass der verfügbare wohnbauliche Entwicklungsrahmen, der im Falle der Gemeinde Fleckeby lediglich als Orientierungswert herangezogen wird, auch durch die Umsetzung dieser Planung noch immer nicht ausgeschöpft ist und die Gemeinde, um ihrer überörtlichen Versorgungsfunktion nachzukommen, weitere Entwicklungspotenziale ausschöpfen kann.

Um eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung innerhalb des Plangebietes unter Beachtung des vorgenannten Entwicklungsspielraumes im Plangebiet zu gewährleisten, hat sich die Gemeinde zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes entschlossen. Die Lage im Ortskern Fleckeby's bietet die Möglichkeit, Brachflächen im Innenbereich nachzuverdichten und so auf die Ausweisung weiterer Bauflächen im Außenbereich zu verzichten.

### **2.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Fleckeby hat sich im Jahr 2017 im Rahmen einer Siedlungsentwicklungsanalyse intensiv mit der Ermittlung und Bewertung von potenziellen Wohnbauflächen auseinandergesetzt. Hierbei wurde deutlich, dass im Innenbereich Fleckeby's keine größeren Freiflächen für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen.

Die aktuelle Planung dient der Nachverdichtung im Innenbereich, wodurch eine weitere Entwicklung in den Außenbereich vermieden wird.

Aufgrund dessen bieten sich für die Überplanung dieser Flächen keine besseren Alternativflächen innerhalb des Gemeindegebietes an. Auf eine detaillierte Alternativenprüfung wird aus diesen Gründen in diesem Fall verzichtet.

## **3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die Grundstücke wird gem. der o.g. städtebaulichen Ziele für alle drei Teilbereiche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um zum einen die Verträglichkeit mit den angrenzenden und geplanten Wohnnutzungen weitergehend sicherzustellen zum anderen aber auch, um nicht dem Gebietscharakter entsprechende und daher störende Nutzungen auszuschließen, werden für das allgemeine Wohngebiet im Rahmen der Feinsteuerung die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen von Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgeschlossen. Weiterhin sind Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht zulässig.

Hiermit soll die vorrangig vorgesehene Dauerwohnnutzung gesichert und nachbarlichen Spannungen vorgebeugt werden.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 sowie max. drei Vollgeschossen bei max. 12 m Firsthöhe im nördlichen Planbereich und max. zwei Vollgeschossen mit max. 9,0 m Firsthöhe im Süden orientiert sich an der gewollten städtebaulichen Einbindung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Schutz der benachbarten Anwohner.

Das bauliche Nutzungsmaß greift hierbei der Richtwerte nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf, und bietet somit einen ausreichenden Rahmen für die städtebaulich gewollte Nachverdichtung im Innenbereich. Damit wird die bauliche Dichte in den gewünschten Maßen gehalten und gleichzeitig eine wirtschaftlich und gestalterisch sinnvolle Grundstücksaufteilung gewährleistet.

Für untergeordnete bauliche Anlagen, wie Garagen, Carports, Wintergärten und Anbauten mit Flachdach, ist die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 3,50 m 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. Aufgrund der Topographie wird für jedes Baufeld eine separate Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Diese darf in Teilbereich 1 nicht mehr als 5,50 m und in Teilbereich 2 nicht mehr als 4,50 m über NHN liegen. Dies entspricht für Teilbereich 1 ca. 1 m unter der mittleren vorhandenen Geländeoberfläche und ca. 60 cm über der Hauptstraße; für Teilbereich 2 entspricht die Festsetzung ungefähr der vorhandenen Geländehöhe im Zentrum des Teilbereiches und ca. 80 cm über der Hauptstraße.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe in Teilbereich 3 (südlich der Hauptstraße) darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes der Straße Südring liegen.

So wird sichergestellt, dass sich die Baukörper in das Ortsbild einfügen und gleichzeitig – auch in Anbetracht der bewegten Topografie – ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße gewährleistet werden kann.

Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen in Teilbereich 3 auf maximal vier Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Wenn zwei Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden (Doppelhaus), sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig; dies entspricht max. zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte. Hierdurch soll auch für den südlichen Planbereich die Errichtung kleinerer Wohneinheiten, wie z.B. Einliegerwohnungen, ermöglicht werden, um die Nachfrage im Innenbereich bedienen zu können und gleichzeitig in Bezug auf die angrenzende Bebauung im Südring eine verträgliche Grenze zu setzen.

Um nördlich der Hauptstraße eine Bebauung zu ermöglichen, die ausreichend Platz und Entwicklungsspielraum für kleinteiligen Wohnraum bietet, wird in diesem Bereich die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht begrenzt.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der umgebenden Bebauung entspricht.

Im Norden sind entsprechend der geplanten Nutzung nur Einzelhäuser zulässig.

Im Süden sind für die optimale Ausnutzung der Fläche entsprechend der gemeindlichen Planung und der umgebenden Bebauung nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig; diese Bauformen stellen die typische Bebauung im Ortskern Fleckeby's und am Südring dar.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt; diese werden möglichst großflächig auf den entsprechenden Grundstücken ausgebildet.

In Richtung der Hauptstraße wird durch die nördliche Baugrenze ein Abstand von ca. 12 bis 13 m zur Grundstücksgrenze eingehalten, um ausreichend Fläche für die erforderlichen Stellplätze vorzuhalten.

Die südliche Baugrenze hält zur Hauptstraße aus Gründen des Lärmschutzes sowie zur Freihaltung der Sichtachsen an der Bundesstraße einen Abstand von 5 m ein; zum Südring und zur südlichen Grundstücksgrenze werden die erforderlichen 3 m Abstand eingehalten. Zum Schutz der Großen Hüttener Au wird auf dem südlichen Grundstück eine Maßnahmenfläche festgesetzt, zu der die Baugrenze weitere 6 m Abstand einhält.

Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen ein.

Zum Schutz der angrenzenden Großen Hüttener Au ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 10,0 m der Gewässerkante der Großen Hüttener Au nicht zulässig.

### **3.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die gestalterischen Vorschriften sollen einen ausreichenden Spielraum für eine 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 Hauptgebäude mit mindestens 20° festgesetzt, sodass ortsuntypische Flachdächer, mit Ausnahme von Gründächern, 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 breiten Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, wobei aufgeständerte Anlagen die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten dürfen, um dem Ortsbild Rechnung zu tragen.

Als Dacheindeckung sind nur Pfannen- oder Schindeleindeckungen in dunkler Farbgebung (wie z.B. dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazit oder schwarz) oder in rot bis rot-braun sowie die Eindeckung durch Gründächer oder Solarpaneldächer 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, Faserzementplatten und Glas ein breites Materialspektrum vorgegeben, um den Bauwilligen einen umfassenden Gestaltungsspielraum einzuräumen. Außenwandflächen von angebauten oder freistehenden Garagen sollen im Material und in der Farbgebung der zugehörigen Hauptgebäude gestaltet werden, um so ein einheitliches und ruhigeres Erscheinungsbild zu erhalten.

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

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2022 (LBO-SH). Damit im Falle von Zuwiderhandlungen auf die Bußgeldvorschrift des § 84 Abs. 3 LBO-SH zurückgegriffen werden kann, ist ein Hinweis gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO-SH im Anschluss an den Regelungskatalog im Text (Teil B) der Satzung zwingend erforderlich. Wer einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 86 Abs. 1 oder Abs. 3 LBO-SH zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die gem. § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden.

Obwohl beide Bauflächen an der Hauptstraße / Bundesstraße B76 liegen, erfolgt die Erschließung jeweils von den innerörtlichen Gemeindestraßen:

Der nördliche Planbereich ist über die Straße ‚Hirschholm‘ und der südliche Bereich über den Südring erschlossen. Ein Ausbau oder eine Veränderung dieser Anbindungen ist nicht erforderlich. Zufahrten zur Bundesstraße sind nicht geplant, um den hier querenden Fußgänger- und Radfahrer-Verkehr, unter dem auch viele Grundschulkinder sind, nicht zu beeinträchtigen.

Weiterhin wird in den Bebauungsplan gem. § 86 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung (LBO-SH 2022) die Festsetzung aufgenommen, dass auf den Baugrundstücken südlich der Hauptstraße 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.

Im Bereich nördlich der Hauptstraße ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit kleinteiligem Wohnraum geplant. Die Gemeinde geht davon aus, dass in kleineren Wohnungen und insbesondere auch in seniorenrechtlichen Wohnungen im Ortskern nicht jeder Haushalt zwei PKWs besitzt. Langfristig werden sich in einer solchen Wohnanlagen evtl. auch zukunftsfähige und nachhaltige Car-Sharing-Angebote einrichten, wodurch sich die erforderliche Anzahl an Stellplätzen weiter reduziert. Aus diesem Grund wird für den nördlichen Plangeltungsbereich die Zahl der erforderlichen Stellplätze auf mind. 1,4 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt; dies entspricht je einem Stellplatz pro Wohnung plus insgesamt sechs Besucherstellplätzen. Um Unklarheiten vorzubeugen, ist bei einer ungeraden Anzahl von Wohneinheiten entsprechend aufzurunden.

Da die geplante Carportanlage der Abschirmung zur B 76 dient und gleichzeitig die optische Wirksamkeit von der Hauptstraße in Richtung der Baukörper durch diese Carportanlage minimiert werden soll, wird für den Bereich zwischen der Straße und der Baugrenze eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Ergänzend erfolgt die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch außerhalb dieser festgesetzten Fläche zulässig sind, um den Bauwilligen die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Stellplätze, dem tatsächlichen Bedarf entsprechend, herzustellen.

Die Carportanlage ist gegenüber der Bundesstraße durch eine Hecke abzugrenzen.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und werden entsprechend des Bedarfes ausgebaut.

Das Gebiet wird von der Schleswig-Holstein Netz GmbH mit **Strom** und von den Stadtwerken Kiel mit **Gas** versorgt.

Die **Wasserversorgung** wird über den Wasserbeschaffungsverband Mittelschwansen sichergestellt.

Die Ableitung des **Schmutzwassers** erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung in die Kläranlage der Stadt Schleswig.

Bzgl. der Ableitung des anfallenden **Niederschlagswassers** wurde durch das Ingenieurbüro Levsen aus Heikendorf im Juli 2025 ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept gem. des Berechnungsprogrammes A-RW1 des LLUR-SH erstellt.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*Die Regenwasserentsorgung erfolgt in der Gemeinde Fleckeby über das Leitungssystem der Gemeinde. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für das Baugrundstück sind Regen- und Schmutzwasseranschlüsse von den vorh. öffentlichen Kanälen in der Hauptstraße und der Straße „Hirchholm“ vorhanden.*

*Gemäß den Vorgaben der Gemeinde Fleckeby ist die Einleitung von Oberflächenwasser auf die Leistungsfähigkeit des vorh. Grundstücksanschluss (20,90 l/s) zu begrenzen. Gemäß Bemessung beträgt das Rückhaltevolumen einschl. Überflutungswassermenge 12,31 m<sup>3</sup>. Die Rückhaltung erfolgt über einen Staukanal DN 800, L = 25,00 m ( $V = 0,503 \text{ m}^3/\text{m} \cdot 25,00 \text{ m} = 12,58 \text{ m}^3 > 12,31 \text{ m}^3$ ). Eine zusätzliche Behandlung gemäß DWA-A 102 ist nicht erforderlich.*

*Aufgrund der Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich.*

*Zur Verbesserung des Abflusses, der Verdunstung und des Wasserhaushaltes sind folgende Maßnahmen geplant:*

- *Das anfallende Niederschlagswasser der Stellplätze wird in eine Retentionsmulde mit Anschluss an den öffentlichen Kanal geleitet.*
- *Pflanzung von 5 Bäumen im Bereich der Retentionsmulde mit einer Baum-Rigolen-Versickerung.*
- *Bepflanzung der Grünflächen mit Bäumen und Gehölzen.*

*Durch die vorgenannten Maßnahmen erhöht sich die Verdunstungsrate um ca. 20%.*

Im Text (Teil B) des Bebauungsplanes werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen, die den o.g. Maßnahmen entsprechen. Die Festsetzungen in Bezug auf die Bepflanzungen beziehen sich auf den „Lageplan Außenanlagen“ der o.g. Untersuchung.

Die **Müllabfuhr** obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und wird von privaten Unternehmen wahrgenommen. Auf die Satzung der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH wird verwiesen.

Der **Feuerschutz** wird in der Gemeinde Fleckeby 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. Für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Entnahmestelle (Hydrant) vorhanden sein. Die Standorte der Hydranten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Sofern die erforderliche Löschwassermenge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht allein über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann, ist eine zusätzliche unabhängige Versorgung (z.B. über Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, offene Gewässer, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) herzustellen.

Die Einzelheiten des Nachweises sind vor Ausführung mit der Bauaufsicht/Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Für Gebäude die ganz oder mit Teilen in einer Entfernung von mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche geplant werden, sind die nach § 5 LBO erforderlichen Zufahrts- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf dem eigenen und/oder dem/n vorgelagerten Grundstück/en vorzusehen und nachzuweisen.

Der Anschluss des Plangebietes an das bestehende **Telekommunikationsnetz** kann durch die Deutsche Telekom AG gewährleistet werden. Zudem soll das Plangebiet an das Glasfasernetz der Stadtwerke SH angeschlossen werden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes wird in den Bebauungsplan die Festsetzung mit aufgenommen, dass **die für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen**, wie z.B. Trafo-Häuschen, Pumpstationen u.ä., im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Diese Festsetzung dient der Flexibilität im Rahmen der Erschließungsplanung und ermöglicht die Errichtung solcher Anlagen an den für die Erschließung effektivsten Bereichen.

### 3.7 Immissionsschutz

Aufgrund der potenziellen Schallimmissionen bei der geplanten Wohnbebauung durch die Gewerbebetriebe und die B 76 wurde durch das Büro für Akustik Busch aus Kronshagen im November 2025 im Rahmen des Bauleitverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*Die Gemeinde Fleckeby möchte mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 ein Allgemeines Wohngebiet ausweisen. Der Geltungsbereich befindet sich beidseitig der Hauptstraße (B 76). Zudem befinden sich in der Nähe eine Tankstelle und ein kleiner Gastronomiebetrieb. Wegen der potentiellen Schallimmissionen bei der geplanten Wohnbebauung durch die Gewerbebetriebe und die B 76 hat das Amt Schlei-Ostsee ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen.*

*Die Berechnungen zum Gewerbelärm im Plangebiet ergaben, dass die Anforderungen der DIN 18005 und TA Lärm im Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Bezüglich der Schallimmissionen durch die umliegenden Gewerbebetriebe sind daher keine Festsetzungen erforderlich.*

*Bezüglich der Schallimmissionen im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der B 76 ergaben die Berechnungen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet tags um bis zu 12 dB und nachts um bis zu 14 dB überschritten werden können. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch auch in den meistbelasteten Teilbereichen tagsüber um mindestens 3 dB und nachts um mindestens 1 dB unterschritten.*

*Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 BauGB können damit trotz Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte gewahrt sein. Hierzu ist es erforderlich, dass*

- 1. im gesamten Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse durch eine angemessene Grundrissgestaltung und ggf. auch passiven Belüftungseinrichtungen sichergestellt werden und*
- 2. die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise“ erfolgt und*
- 3. tagsüber im gesamten Plangebiet eine angemessene Aufenthaltsqualität in den Außenwohnbereichen gewährleistet wird.*

*Aufgrund der hohen Schallimmissionen im Plangebiet wird zudem empfohlen, innerhalb der geplanten Baugrenze einen durchgängigen Baukörper in Form einer Riegelbebauung und damit einer größtmöglichen abschirmenden Wirkung in Richtung der B 76 zu errichten. In dem Zusammenhang wird auch empfohlen, die Zulässigkeit von Doppelhäusern einer offenen Bebauung durch Einzelhäuser vorzuziehen.*

*Weitere Hinweise zu den passiven Schallschutzmaßnahmen finden sich im Abschnitt 10) [der Untersuchung], Festsetzungsvorschläge sind in Abschnitt 11) [der Untersuchung] aufgeführt.*

Die 50 dB(A)-Isophone nachts wurde nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) und die Isofonenkarte mit den Außenlärmpegeln aufgenommen sowie die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Text (Teil B) übernommen.

### **3.8 Altlasten**

Der nördliche Planbereich wird durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde als altlastenverdächtige Fläche (gem. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) eingestuft.

Es handelt sich hierbei um eine Altablagerung; hier: Hausmüll, ähnliche Gewerbeabfälle, Klärschlamm (Gesamtablagerungszeitraum: 01.01.1947 bis 31.12.1972).

Altablagerungen sind Grundstücke, auf denen ehemals Abfälle gelagert oder abgelagert worden sind. Das bedeutet, für diese Grundstücke besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit.

Im Vorwege der Planung wurde durch den Vorhabenträger ein Bodenmanagementkonzept für den nördlichen Planbereich erstellt und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt. Dem Konzept liegt ein Baugrundgutachten mit 18 Bohrpunkten (BS) zugrunde.

Entsprechend des Konzeptes sind folgende Maßnahmen zum Bodenschutz geplant:

- *Die Gebäude werden nicht unterkellert.*
- *Die östlichen Gebäude werden auf Vollverdrängungspfählen gegründet. In diesem Bereich ist kein Bodenaushub / Bodenaustausch vorgesehen.*
- *Die westlichen Gebäude werden flach gegründet. In diesem Bereich werden zwischen 50 und 95 cm Mutterboden seitlich gelagert und nach Fertigstellung der Maßnahme im Gelände profiliert. Überschüssiger Boden, welcher sich unterhalb des humosen Oberbodens befindet, wird bis zur Gründungstiefe von ca. 4,53 m ü NN in Rücksprache mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde ausgebaut und voraussichtlich für eine Verfüllung verwendet.*
- *Überschüssiger Boden im Bereich der Stellplätze wird in einem Haufwerk beprobt und nach Rücksprache verwendet.*

### **3.9 Beschreibung der Umweltauswirkung**

Da die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Fleckeby als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Bei der Bauleitplanung sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Ortslage von Fleckeby. Es umfasst einen Teil nördlich der Hauptstraße (B 76), der den Ursprungsplan überplant, und die Erweiterung südlich der Hauptstraße.

#### **3.9.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude vorhanden. Das Gebäude des ehemaligen „Gasthaus Hammerich“ sowie ein Wohnhaus wurden vor wenigen Jahren bereits abgebrochen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden neben zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden eine Tankstelle, ein kleiner Gastronomiebetrieb und das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr. Zudem befindet sich der Geltungsbereich beidseitig der Hauptstraße (B 76). Entlang der Hauptstraße sind Teile des Plangebietes vom Lärmaktionsplan der Gemeinde Fleckeby erfasst.

Für Erholungszwecke weist das Plangebiet keine Bedeutung auf.

Durch Umsetzung der Planung wird der Neubau von Wohngebäuden ermöglicht. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Umgebung sind durch die Wohnnutzung nicht zu erwarten. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten, sodass davon ausgegangen wird, dass keine unzumutbare Verschattung vorliegt.

Wegen der potenziellen Schallimmissionen durch die Gewerbebetriebe und den Verkehrslärm durch die Bundesstraße B 76, die auf das Gebiet einwirken, wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Stand: 17.11.2025).

Die Berechnungen ergeben, dass die Anforderungen der DIN 18005 und TA Lärm im Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Bezüglich der Schallimmissionen durch die umliegenden Gewerbebetriebe sind daher keine Festsetzungen erforderlich.

Bezüglich der Schallimmissionen im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der B 76 ergeben die Berechnungen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet tags um bis zu 10 dB und nachts um bis zu 12 dB überschritten werden können. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch auch in den meistbelasteten Teilbereichen tagsüber um mindestens 5 dB und nachts um mindestens 3 dB unterschritten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 BauGB können damit trotz Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte gewahrt sein.

Die 50 dB(A)-Isophone nachts wurde nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) und die Isofonenkarte mit den Außenlärmpegeln aufgenommen sowie die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Text (Teil B) übernommen.

### 3.9.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### 3.9.2.1 Biotope

Im Juni 2022 wurde eine Begehung des Plangebietes vorgenommen, bei der die vorhandenen Biotoptypen aufgenommen wurden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche innerhalb der Ortschaft Fleckeby, die beidseitig der B 76 (SVs) liegt.

Die Teilfläche nördlich der Bundesstraße wurde in der Vergangenheit bereits baulich genutzt. Eine hier vorhandene Gaststätte wurde ebenso abgerissen wie ein Wohngebäude. Die Fläche wurde im Hinblick auf die zukünftige Bebauung bereits geräumt (SXn).

Im südwestlichen Plangebiet sind im Anschluss an die Räumungsarbeiten mehrere Fichten ( $\varnothing = \text{ca. } 20\text{-}50 \text{ cm}$ ), eine vielstämmige Ulme sowie eine starke Blutbuche ( $\varnothing = \text{ca. } 80 \text{ cm}$ ) verblieben. Im Südosten der geräumten Fläche ist eine starke Linde ( $\varnothing = \text{ca. } 60 \text{ cm}$ ) belassen worden (HEn/HEy).



Geräumte Fläche



Linde im Südosten

Die Fläche südlich der Bundesstraße ist mit Kies befestigt und diente zeitweise als Pkw-Stellplatz für einen lokalen Autohändler (SXy). An der nördlichen Grenze des Schotterplatzes sind

zwei Linden als Straßenbäume gepflanzt worden ( $\varnothing = \text{ca. } 30 \text{ bzw. } 40 \text{ cm}$ ) (HEy). Eine dritte in diese Reihe gehörige Linde befindet sich unmittelbar östlich außerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.



*Mit Kies befestigte Fläche*



*Straßenbäume (Linden)*

Außerhalb des Plangebietes befinden sich die baulich geprägten Grundstücke Fleckeby's. Unmittelbar östlich angrenzend an die südliche Teilfläche verläuft die Große Hüttener Au. Der Bereich zwischen der Böschungsoberkante der Au sowie der Grenze des Plangebietes ist mit Gehölzen (v.a. Weiden) bewachsen.

### **3.9.2.2 Bäume**

Die starke Blutbuche sowie die mehrstämmige Ulme auf der Plangebietsfläche nördlich der B 76 sollen ebenso erhalten werden wie eine der beiden Linden südlich der B 76. Zum Schutz der Bäume sind im Zuge der Neubauarbeiten die gängigen Regelwerke zum Baumschutz (DIN 18920, RAS LP 4) zu beachten. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen die Kronentraufbereiche der Bäume.

Die Linde mit einem Stammdurchmesser von ca. 60 cm auf dem Grundstück nördlich der Hauptstraße und eine Linde mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm südlich der Hauptstraße können im Zuge der geplanten Bebauung nicht erhalten werden. Auf dem Grundstück ist im Sinne der Nachverdichtung die Ausweisung von kleinteiligem Wohnraum vorgesehen. Vor dem Hintergrund, der eingeschränkten Parkmöglichkeiten im Ortskern und zur Vermeidung einer verschärften Parksituation durch parkende Pkw im Bereich der umliegenden Straßen, sieht die Gemeinde je Wohneinheit mind. 1,4 Stellplätze vor. Entsprechend hoch fällt der Stellplatzbedarf im Plangebiet aus. Um die Zahl an geforderten Stellplätzen im Plangebiet sinnvoll unterbringen zu können, kann die Linde nördlich der Hauptstraße aufgrund ihrer vergleichsweise zentralen Lage nicht erhalten werden. Die Linde südlich der Hauptstraße kann nicht erhalten werden, um auf dem Grundstück eine im Sinne der Nachverdichtung höhere Ausnutzung zu ermöglichen.

Der Verlust der Bäume wird in Anlehnung an die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ ausgeglichen. Bei einem Stammumfang von ca. 190 cm bzw. ca. 125 cm sind demnach fünf standortgerechte und einheimische Ausgleichsbäume wie z.B. Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Winterlinde, Esche oder Eberesche in der Qualität 3 x v.,

Stammumfang 12 -14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Drei Ausgleichsbäume sollen im Neubaugebiet (B-Plan 15; Flurstück 189, Flur 2, Gemarkung Götheby, Gemeinde Fleckeby) im Bereich einer im Südosten geplanten Grünfläche (Parkanlage) gepflanzt werden. Für zwei weitere Bäume ist ein Standort in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet als Baumtor an der B76 vorgesehen.

### 3.9.2.3 Artenschutz

Im Mittelpunkt der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern bei Umsetzung der geplanten Bebauung Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle „Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzes 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 Prüfrahmen 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.

Methode: Das für die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse einzustellende Artenspektrum ergibt sich aus den Ergebnissen der Begehung im Juni 2022. Zudem wurde die LANIS-Datenbank des LLUR (Stand Februar 2022) zum Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten abgefragt. Für den Abriss der Gebäude nördlich der B 76 wurde im Vorwege des Abrisses eine artenschutzrechtliche Stellungnahme durch das Büro BioConsult SH aus Husum erarbeitet (Februar 2022).

Die strukturelle Ausstattung des Plangebietes kann aufgrund der baulichen Vorprägung bzw. der intensiven Nutzung als unterdurchschnittlich bewertet werden. Die Fläche ist deutlich durch den menschlichen Einfluss geprägt.

#### Säugetiere

Die LANIS-Datenbank enthält keine konkreten Hinweise auf Fledermausvorkommen im Plangebiet. Auch im Zuge der für die artenschutzrechtliche Stellungnahme durchgeführten Gebäudekontrolle wurden an den inzwischen abgerissenen Gebäuden keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung durch Fledermäuse oder höherwertige Quartierstrukturen vorgefunden. An den Bäumen auf den Plangebietsflächen konnten im einsehbaren Bereich keine natürlichen Hohlräume wie Spechthöhlen, Astlöcher, Rindenablösungen oder größere Stammausrisse festgestellt werden, die als höherwertige Fledermausquartiere dienen könnten. Die Bäume auf der südlichen Planbereichsfläche sind zudem aufgrund ihres Alters als Fledermausquartier ungeeignet. Die stärkere Linde auf der nördlichen Planbereichsfläche weist im belaubten, weniger einsehbaren Bereich aufgrund von starken Gabelungen keine Äste auf, die aufgrund ihrer Stärke eine Eignung für Sommer- und Winterquartiere bieten könnten. Tagverstecke sind in den Linden nicht auszuschließen. Zwei Linden können im Rahmen der Planung nicht erhalten werden. Ein Verlust von hochwertigen, ausgleichspflichtigen Quartierstrukturen erfolgt nicht. Zur Vermeidung des Tötens von einzelnen Individuen, die die Linden als Tagversteck nutzen könnten, ist eine Rodung in der Zeit vom *01. Dezember bis Ende Februar* durchzuführen.

An der starken Blutbuche am Rand der nördlichen Fläche können aufgrund von Stärke und Struktur auch höherwertige Quartiere im wenig einsehbaren Kronenbereich nicht ausgeschlossen werden. Die Blutbuche wird im Zuge der Planung erhalten, weswegen keine artenschutzrechtliche Betroffenheit zu erwarten ist.

Die LANIS-Datenbank des LLUR aus 2017 enthält einen Hinweis auf Fischottervorkommen an der Großen Hüttener Au. Die Au wird als Lebensraum durch die Planung nicht verändert. Zudem wird eine naturnahe Pufferzone zur Au hin vorgesehen. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Plangebietsfläche an der Au und der Vorbelastungen im Innenbereich von Fleckeby sind keine Beeinträchtigungen der Art durch die Planung zu erwarten.

Weiterhin enthält die LANIS-Datenbank für Flächen unmittelbar angrenzend an die südliche Plangebietsfläche einen Hinweis auf Chinesische Muntjaks (2020). Die Art zählt nicht zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten, sondern gilt als invasiv. Eine weitere Betrachtung entfällt daher.

Ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten (Wald-Birkenmaus, Haselmaus, Wolf, Biber) kann ebenfalls aufgrund der fehlenden Lebensräume, der bisherigen Nutzungen sowie der aktuell bekannten Verbreitungssituation ausgeschlossen werden (BfN 2019). Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

### Vögel

Eine Nutzung des kleinflächigen Planbereiches durch Rastvögel ist aufgrund der baulichen Vorprägung und der Lage innerhalb der Ortschaft auszuschließen.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausprägung des Vorhabengebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein potenzielles Brutvorkommen für die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Brutvogelarten angenommen werden. Maßgeblich ist dabei die aktuelle Avifauna Schleswig-Holsteins (BERNDT et al. 2003). Die vorgefundenen Lebensraumstrukturen lassen ein Vorkommen von Brutvögeln im Bereich der wenigen Bäume erwarten. In die Potenzialbeschreibung ist überdies das Fehlen von Horstbäumen mit einbezogen, sodass Arten wie Mäusebussard und Waldohreule innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden können.

Potenzielle Vorkommen von Brutvögeln im Planungsraum sowie Angaben zu den ökologischen Gilden (G = Gehölzbrüter, GB = Bindung an ältere Bäume, B = Gebäudebrüter, OG = halboffene Standorte). Weiterhin Angaben zur Gefährdung nach der Rote Liste Schleswig-Holstein (KIECKBUSCH et al. 2021) sowie der RL der Bundesrepublik (2021) (1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet) und zum Schutzstatus nach EU- oder Bundesartenschutzverordnung (s = streng geschützt, b = besonders geschützt, Anh. 1 = Anhang I der Vogelschutzrichtlinie).

Artname (dt.)	Artname (lat.)	Gilde	RL SH 2021	RL BRD 2021	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>	G	+	+	b
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	OG	+	+	b
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	GB	+	+	b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	G	+	+	b
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	OG	+	+	b
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	GB	+	+	b
Elster	<i>Pica pica</i>	GB	+	+	b

Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	GB	+	V	b
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	G	+	+	b
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	GB	+	+	b
Gartengrasmäcke	<i>Sylvia borin</i>	G	+	+	b
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	GB	+	+	b
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	G	+	V	b
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	G	+	+	b
Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	OG	+	3	b
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	OG	+	+	b
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	G	+	+	b
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	G	+	+	b
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	GB	+	+	b
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	GB	+	+	b
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	G	+	+	b
Mönchgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	G	+	+	b
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	GB	+	+	b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	G	+	+	b
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	G	+	+	b
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	GB	+	3	b
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	GB	+	+	b
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	G	+	+	b
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	G	+	+	b

Diese umfangreiche Auflistung umfasst ausschließlich Arten, die in Schleswig-Holstein nicht auf der Liste der gefährdeten Arten bzw. auf der Vorwarnliste (Star) stehen (RL SH 2021). Bundesweit gelten Feldsperling sowie Grauschnäpper als Arten der Vorwarnliste. Als „gefährdet“ sind in der Roten Liste für die gesamte Bundesrepublik Hänfling und Star eingestuft (RL BRD 2021). Generell stellt das Artengefüge im Geltungsbereich jedoch sogenannte „Allerweltsarten“ dar, die in der Kulturlandschaft sowie in Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind und eine hohe Bestandsdichte zeigen. Aufgrund der unterdurchschnittlichen strukturellen Ausstattung sowie der geringen Größe der Plangebietsflächen wird die tatsächliche Artenvielfalt deutlich geringer ausfallen, als in der Potenzialanalyse darstellt. Die zu erwartenden Arten sind generell störungsunempfindlich und an die Nähe zum Menschen gewöhnt.

Der Großteil der aufgeführten Arten ist von Gehölzbeständen abhängig (Gebüsch- oder Baumbrüter wie z.B. Amsel, Mönchgrasmücke oder Ringeltaube). Auch für die Bodenbrüter (z.B. Rotkehlchen, Fitis oder Zilpzalp) bieten Gehölzstrukturen geeignete Teillebensräume. Geeignete Lebensräumen finden sich nur untergeordnet in den Randbereichen der Plangebietsflächen.

Die vorhandenen Bäume werden teilweise erhalten und stehen weiterhin als Lebensraum heimischer Brutvögel zur Verfügung. Zudem werden neue Habitate mit dem neu entstehenden Siedlungsgrün entstehen. Rodungen von Gehölzbeständen sind im Zuge der Baufeldfreimachung nicht zu vermeiden. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Nr. 1 BNatSchG gegenüber heimischen Brutvögeln sind Gehölzrodungen in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Stellungnahme der BioConsult SH wurden die ehemals vorhandenen Gebäude auf Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten untersucht. Dabei wurden ein Sperlingsnest sowie vier Mehlschwalbennester vorgefunden. Der Abriss der Gebäude hat bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens stattgefunden. Er erfolgte außerhalb der Vogelbrutzeit, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Nr. 1 BNatSchG zu

vermeiden. Weiterhin wird in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zur Verhinderung des Eintretens des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot) der Ausgleich der betroffenen Quartiersstrukturen im Verhältnis 1:2 vorgesehen. Die Umsetzung folgender Maßnahmen wird empfohlen:

- *Installation von 8 Mehlschwalbennisthilfen*
- *Installation von einer Nisthilfe für Sperlinge (Koloniekasten mit drei potenziellen Brutplätzen)*<sup>4</sup>

Die Maßnahmen sollen nach Möglichkeit in unmittelbarer Umgebung der verloren gegangenen Quartiermöglichkeiten bzw. Brutplätze stattfinden.

### Sonstige streng geschützte Arten

Die Ausstattung des Plangebietes mit Lebensräumen lässt ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten nicht erwarten.

Für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) fehlen die notwendigen Futterpflanzen (Nachtkerze, Weidenröschen oder Blutweiderich), sodass Vorkommen auszuschließen sind. Zudem gilt der Norden Schleswig-Holsteins nicht als typisches Verbreitungsgebiet dieser Art (BfN 2019).

Die totholzbewohnenden Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sind auf abgestorbene Gehölze als Lebensraum angewiesen. Die Gehölze innerhalb des Plangebietes sind für diese Arten ungeeignet. Wird außerdem die aktuell bekannte Verbreitungssituation berücksichtigt (BfN 2019), ist ein Vorkommen im Raum Fleckeby als unwahrscheinlich einzustufen.

Im Umfeld des Plangebietes sind gemäß den LANIS-Daten Vorkommen streng geschützter Amphibienarten bekannt. Ca. 400 m westlich sind Laubfrösche kartiert worden. Ca. 450 m südlich sind u.a. Laubfrosch- und Kammolchvorkommen bekannt (2017). Gewässer, die als Laichhabitat für (streng geschützte) Amphibienarten dienen könnten, sind von den Planungen nicht betroffen. Aufgrund der baulichen Vorprägung und der vorgefundenen Habitatausstattung sind auch Landlebensräume im Plangebiet ausgeschlossen.

Streng geschützte Reptilien (z.B. Zauneidechse) finden im Plangebiet keinen charakteristischen Lebensraum. Streng geschützte Libellen, Fische, Weichtiere sowie der streng geschützte Breitflügel-Tauchkäfer sind aufgrund fehlender geeigneter Gewässer auch auszuschließen.

### Pflanzen

Streng geschützte Pflanzenarten – Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*) – sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereiches (BfN 2019). Weitere Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

### Fazit

Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit der Planung notwendig und im Text (Teil B) des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- Bauzeitenregelung Brutvögel: Rodung von Gehölzen in der Zeit vom *01. Oktober bis Ende Februar*.
- Bauzeitenregelung Fledermäuse: Rodung der beiden Linden in der Zeit vom *01. Dezember bis Ende Februar*.
- Ausgleich Brutvögel menschl. Bauten:
  - Installation von 8 Mehlschwalbennisthilfen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes
  - Installation eines Koloniekastens mit drei potenziellen Brutplätzen für Sperlinge in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

### **Beleuchtung**

Im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und den dadurch geplanten § 41a BNatSchG zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Vor diesem Hintergrund sollte die Außenbeleuchtung im Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich gestaltet werden. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer zu achten.

#### **3.9.2.4 Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems**

Die unmittelbar östlich des südlichen Teilbereiches verlaufende Große Hüttener Au ist als Fließgewässer nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG geschützt. Weiterhin ist die Au als Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems ausgewiesen, d.h. ihr kommt eine besondere Bedeutung bei der Entwicklung eines dauerhaft zusammenhängenden Biotopverbundes zu. Vor diesem Hintergrund ist die Au im Zuge der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Der mit Weiden bewachsene Uferbereich befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird somit als naturnahe Struktur zwischen der Bebauung und der Au erhalten.

In einem Mindestabstand von 10 m ab Gewässerkante der Au wird eine Maßnahmenfläche (Retentionsfläche) vorgesehen. Die Maßnahmenfläche dient einerseits als Puffer zwischen der Bebauung und dem Lebensraum Au. Zum anderen wird eine Art Retentionsfläche geschaffen, wodurch die Gefährdung der Bebauung im Überschwemmungsfall zusätzlich gemindert wird. Als Pflegemaßnahme wird festgesetzt, dass die Maßnahmenfläche regelmäßig gemäht werden muss, um eine Verbuschung zu verhindern.

Weiterhin wird die Baugrenze entsprechend den südlich benachbarten Bestandgebäuden weitere 6 m von der Maßnahmenfläche festgesetzt, um ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Au zu vermeiden. Der Abstand zwischen Baugrenze und der Gewässerkante beträgt somit mind. 16 m.

### 3.9.2.5 Natura 2000-Gebiete

Die nächstgelegenen **Natura 2000-Gebiete** sind das FFH-Gebiet 1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe" und das Europäische Vogelschutzgebiet 1423-491 "Schlei" ca. 60 m nordöstlich des Plangebietes.

Das Plangebiet befindet sich in räumlichem Zusammenhang mit der bebauten Ortschaft von Fleckeby. Zwischen dem geplanten Wohngebiet und den Natura 2000-Gebieten befinden sich die vorhandene Wohnbebauung, sodass keine erstmalige Beunruhigung und kein Heranrücken an die Natura 2000-Gebiete erfolgt. Von dem Vorhaben sind im Wesentlichen die Wirkfaktoren Bodenversiegelung, Veränderung des Wasserhaushalts und Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen können, sind aufgrund der geringen Größe des Vorhabens, der umliegenden Nutzungen sowie den zu erwartenden Wirkfaktoren mit geringen Reichweiten nicht zu erwarten.

### 3.9.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist teilweise unversiegelt, aufgrund der Lage aber dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Durch die Umsetzung der Planung wird das Siedlungsgebiet von Fleckeby nicht erweitert. Es findet kein zusätzlicher Verbrauch landwirtschaftlicher Fläche statt.

### 3.9.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist als Bodenform entsprechend der Bodenkarte (Maßstab 1 : 25.000) eine Braunerde mit der vorherrschenden Bodenart Sand auf. Die Bodenform ist in der Landschaft Schleswig-Holsteinisches Hügelland weit verbreitet und nicht als seltener Boden einzuordnen. Die Bodenverhältnisse wurden durch die bisherige Nutzung bereits anthropogen verändert. Das Baugrundgutachten zeigt, dass unter der im Plangebiet aufgeschütteten Sandschicht im gesamten nördlichen Bereich eine unterschiedlich dicke, durchgängige Torfschicht ansteht, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ausschließt. Unterhalb dieser Torfschicht folgen dann die ortstypischen Sandböden.

Die Fläche nördlich der Bundesstraße wird als alllastenverdächtige Fläche im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde geführt. Aus diesem Grund wurde ein Bodenmanagementkonzept erstellt und mit der Bodenbehörde abgestimmt. Das Bodenmanagementkonzept sieht folgende Maßnahmen vor:

- Die Gebäude werden nicht unterkellert.
- Die östlichen Gebäude werden auf Vollverdrängungspfählen gegründet. In diesem Bereich ist kein Bodenaushub / Bodenaustausch vorgesehen.
- Die westlichen Gebäude werden flach gegründet. In diesem Bereich werden zwischen 50 und 95 cm Mutterboden seitlich gelagert und nach Fertigstellung der Maßnahme im Gelände profiliert. Überschüssiger Boden, welcher sich unterhalb des humosen Oberbodens befindet, wird bis zur Gründungstiefe von ca. 4,53 m ü NN in Rücksprache mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde ausgebaut und voraussichtlich für eine Verfüllung verwendet.
- Überschüssiger Boden im Bereich der Stellplätze wird in einem Haufwerk beprobt und nach Rücksprache verwendet.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind aufgrund der anthropogen Vornutzung teilweise eingeschränkt.

Durch Versiegelung, Bodenabtrag, -auffüllung und -verdichtung wirkt sich die Bebauung auf die vorhandene Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes aus. Besonders unter versiegelten Flächen werden die natürlichen Funktionen des Bodens gestört oder kommen vollständig zum Erliegen. Dies führt zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Verlust des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher,
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Standort für Pflanzen,
- Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser,
- Verlust der Archivfunktion natur- und kulturgeschichtlicher Gegebenheiten.

Während der Bauphase ist durch das Befahren mit Lkw und Baumaschinen sowie die Lagerung von Baumaterialien mit einer Veränderung der Bodenstruktur zu rechnen.

### 3.9.5 Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet grenzt jedoch an die Große Hüttener Au an. Zum Schutz des Gewässers wird in einem Mindestabstand von 10 m ab Gewässerkante der Au eine Maßnahmenfläche (Retentionsfläche) vorgesehen. Die Maßnahmenfläche dient einerseits als Puffer zwischen der Bebauung und dem Lebensraum Au und zum anderen als Retentionsfläche, wodurch die Gefährdung der Bebauung im Überschwemmungsfall zusätzlich gemindert wird.

Die Hinweiskarten Starkregengefahren zeigen mögliche Überflutungen nach einem außergewöhnlichen und einem extremen Starkregenereignis entlang der Hauptstraße und der Großen Hüttener Au. Bereiche innerhalb der Baugrenzen sind demnach nicht von Überflutungen betroffen.

Die Neubildungs- oder Regenerationsfähigkeit des Grundwassers ist abhängig von der Bodenbedeckung der Flächen, dem Relief und dem mit beiden Faktoren zusammenhängenden Direktabfluss von Oberflächenwasser. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde in Abständen von 0,60 bis 1,60 m unter Geländeoberkante Wasser angetroffen. Der anstehende Baugrund lässt keine Versickerung zu.

Durch die Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes erhöht und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens reduziert. Die Gemeinde hat eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW1 vorgenommen und die Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt.

Zur Verbesserung des Abflusses, der Verdunstung und des Wasserhaushaltes sind folgende Maßnahmen geplant:

- Das anfallende Niederschlagswasser der Stellplätze wird in eine Retentionsmulde mit Anschluss an den öffentlichen Kanal geleitet.
- Pflanzung von 5 Bäumen im Bereich der Retentionsmulde mit einer Baum-Rigolen-Versickerung.
- Bepflanzung der Grünflächen mit Bäumen und Gehölzen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen erhöht sich die Verdunstungsrate um ca. 20%.

In den Text (Teil B) des Bebauungsplanes werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

### **3.9.6 Schutzgut Klima und Luft**

Durch die Umsetzung der Planung werden zusätzliche Flächen im Siedlungsbereich der Ortslage Fleckeby versiegelt. Auswirkungen auf das lokale Klima sind aufgrund der Flächengröße des Plangebietes, der zu erhaltenden Grünstrukturen und der regelmäßig in Schleswig-Holstein vorherrschenden Windbewegungen nicht zu erwarten.

Eine Minimierung der Auswirkung der zusätzlichen Versiegelung auf das Standortklima ist durch die o.g. Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstungsrate zu erwarten.

### **3.9.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

Das Landschaftsbild in der Gemeinde Fleckeby ist durch die hügelige Jungmoränenlandschaft, die Nähe zur Schlei und durch die Niederungen der Großen Hüttener Au sowie der Osterbek geprägt. Im Außenbereich dominieren landwirtschaftliche Nutzflächen, die überwiegend ackerbaulich genutzt und durch Knicks strukturiert werden.

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Wesentlichen in den beiden Ortsteilen Fleckeby und Götheby-Holm, die durch den Verlauf der Großen Hüttener Au voneinander getrennt sind. Die Ortsteile sind dörflich geprägt.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Fleckeby im Nahbereich der Großen Hüttener Au und grenzt südlich der Bundesstraße an das Landschaftsschutzgebiet „Hüttener Vorland“ an, wodurch der Schutz des Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung ist. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und liegt nach den Abbrucharbeiten nördlich der Bundesstraße brach bzw. ist südlich der Bundesstraße mit Kies befestigt. Durch den Baumbestand wird das Ortsbild aufgelockert. Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes besteht durch die Bundesstraße, die das Plangebiet durchquert, und die Kleingewerbe entlang der Bundesstraße.

Die Neubebauung wird das Orts- und Landschaftsbild unvermeidlich ändern. Um einerseits kleinteiligen Wohnraum zu schaffen und andererseits flächeneffektiv und bodenschonend zu planen, ist eine angemessen dichte Bebauung des Gebiets, auch bezüglich der Höhenentwicklung notwendig. Aus diesem Grund werden gegenüber der Ursprungsplanung auf der Fläche nördlich der Bundesstraße die GRZ (von 0,3 auf 0,4), die Anzahl der Vollgeschosse (von 2 auf 3) und die Firsthöhe (von 9,00 m auf 12,50 m) erhöht. Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes ist auf der Fläche südlich der Bundesstraße nur eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 9,00 m Höhe zulässig.

Eine stärkere Blutbuche und eine Linde sollen erhalten bleiben und werden in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

### 3.9.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In der Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalpflege (abgerufen am 29.07.2025) sind in Fleckeby mehrere Kulturdenkmale dargestellt. Darunter befindet sich auch das Wohnhaus in der Hauptstraße 8, ca. 60 m vom Plangebiet entfernt. Eine direkte Sichtbeziehung besteht aufgrund des dazwischenliegenden Baumbestandes und der dazwischenliegenden Bebauung nicht. In der interaktiven Karte der archäologischen Kulturdenkmale des Archäologischen Landesamtes (abgerufen am 29.07.2025) gibt es für das Plangebiet und dessen Umgebung keine Darstellungen.

Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb archäologischer Interessensgebiete.

Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht bekannt.

### 3.10 Hinweise

#### Denkmalschutz:

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Archäologischen Interessengebiet.

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 (KmVO SH 2025) gehört die Gemeinde Fleckeby 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 Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

#### Hinweise:

Seit dem 01.08.2023 gilt übergangslos die neue Mantelverordnung mit der neuen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Das bedeutet, dass die Analytik entsprechend von LAGA/DepV auf ErsatzbaustoffV/DepV umgestellt und der Parameterumfang der neuen BBodSchV beachtet werden muss.

Für nicht wieder auf dem Flurstück verwendete Bodenmengen gilt:

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 6 und § 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe zu analysieren und zu entsprechend verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. § 8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

Die Verbringung von Bodenmaterial außerhalb des Baugrundstückes im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m<sup>3</sup>, bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m<sup>2</sup> durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

Altlasten

Der nördliche Planbereich wird durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde als altlastenverdächtige Fläche (gem. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) eingestuft.

Es wird auf die Kap. 3.8 und 3.9.4 verwiesen.

## 4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.090 m<sup>2</sup> mit folgender Unterteilung:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 4.520 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen	ca. 100 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	ca. 470 m <sup>2</sup>

## 5 Anpassung des Flächennutzungsplanes

Im rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Fleckeby ist der nördliche Teil des Plangebietes in der 11. Änderung des F-Planes als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der südliche Planbereich wird in der Ursprungsfassung des F-Planes innerhalb eines Dorfgebietes (MD) dargestellt.

In der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Fleckeby's durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (16. Änderung). Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Fleckeby, ..:..:.....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister