

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE FLECKEBY

### – "BAUGEBIET ÖSTLICH KROGKOPPEL" –

## SCOPING

---

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
<b>TEIL 1 – BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1      AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>1</b>
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 2021 .....	2
1.4.2   Regionalplan für den Planungsraum III, 2001 .....	2
1.4.3   Flächennutzungsplan .....	2
1.4.4   Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2020 .....	3
1.4.5   Landschaftsplan der Gemeinde Fleckeby .....	3
1.4.6   Schutzverordnungen.....	3
<b>2      ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
2.1     Allgemeine Ziele der Planung .....	3
2.2     Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde.....	5
2.3     Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	5
<b>3      PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1     Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2     Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3     Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	8
3.4     Baugestalterische Festsetzungen .....	9
3.5     Verkehrliche Erschließung .....	10
3.6     Ver- und Entsorgung.....	11
3.7     Immissionsschutz.....	12
3.8     Umweltbericht .....	13
3.9     Natur und Landschaft.....	13
3.9     Hinweise .....	14
<b>4      FLÄCHENVERTEILUNG</b> .....	<b>17</b>
<b>TEIL 2 – UMWELTBERICHT</b> .....	<b>18</b>
1      Einleitung .....	18
2      Räumliche Ausgangssituation .....	18
3      Ökologische Ausstattung .....	18
4      Naturschutzfachliche Einordnung.....	18
5      Vorgesehener Untersuchungsumfang.....	20

Anlagen:

- Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW - 1 [wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht]
- Verkehrslärmuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 15, TÜV Nord, Januar 2021

## TEIL 1 – BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 15 "Baugebiet östlich Krogkoppel" der Gemeinde Fleckeby,  
Kreis Rendsburg-Eckernförde  
für ein Gebiet südlich des ‚Möhlhorster Weges‘ und nördlich der Kreisstraße K 55

### 1 AUSGANGSSITUATION

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Götheby-Holm, südlich des Möhlhorster Weges und nördlich der Kreisstraße K 55. Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 6/6 sowie Teile der Flurstücke 5/3 und 68/8 der Flur 2 Gemarkung Götheby, Gemeinde Fleckeby.

Der ca. 3,31 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Süden durch die Kreisstraße (K 55) und
- im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Straße Krogkoppel.

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.

Die westlich angrenzend Wohngrundstücke werden durch einen Knick vom Planbereich abgegrenzt.

Im Süden sind entlang der Kreisstraße (K 55) ein straßenbegleitender Grünstreifen und ein Knick vorhanden.

Entlang der östlichen Planbereichsgrenze verläuft ein weiterer Knick.

Entlang der Kreisstraße ist ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg angelegt.

Das Gelände steigt von der Kreisstraße mit Höhen um 12 m üNN in Richtung Norden leicht an auf Höhen um 13 m üNN.



## 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 Fleckeby hat am 01.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Aufgrund eines Bürgerentscheides vom 26.09.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss aufgehoben. Nach einem erneuten Bürgerentscheid gegen die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 am 23.06.2022 erneut beschlossen.

## 1.4 Rechtliche Bindungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die Gemeinde Fleckeby liegt gem. des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2021) im 10 km - Umkreis um das Mittelzentrum Eckernförde und ist in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie innerhalb eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft dargestellt.

### 1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2001

Gem. **Regionalplan** für den Planungsraum III (Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) wird der Gemeinde Fleckeby eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugewiesen. Sie liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung und zu Teilen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Gem. der Teil-Fortschreibung des Regionalplanes, **Sachthema Windenergie**, für den neuen Planungsraum II (29.12.2020) befinden sich im Umkreis von mehr als 5 km keine Vorranggebiete für Windkraftanlagen.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

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

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) und in geringerem Umfang als Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Die damit notwendige 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, mit Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2022 der Gemeindevertretung der Gemeinde Fleckeby, im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### 1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2020

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

Gem. Karte 2 liegt das Plangebiet in einem Naturpark, in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie in einem Bereich historischer Kulturlandschaften (hier: Knicklandschaft).

#### 1.4.5 Landschaftsplan der Gemeinde Fleckeby

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Fleckeby 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:

- Lage innerhalb der großflächigen Naturparke "Hüttener Berge" und "Schlei" (§ 27 BNatSchG).
- Weitere Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Knicks sind gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützte Biotope.
- 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. 0,8 km nördlich des Plangebietes.

## 2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 2.1 Allgemeine Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen geschaffen werden.

In der Gemeinde Fleckeby besteht weiterhin Bedarf an Wohnraum. Die verfügbaren Wohnbauflächen sind fast vollständig bebaut. Um kontinuierlich die Nachfrage bedienen zu können, möchte die Gemeinde weitere Wohnbauflächen entwickeln und so eine ausgeglichene Angebots- und Nachfragesituation erreichen.

Im Plangebiet sind derzeit 25 Grundstücke projektiert, von denen sechs Grundstücke für die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen sind. Eines der geplanten Wohngrundstücke soll für kleinteiligen, verdichteten Wohnraum mit einer Größe von knapp 2.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden. Auf den übrigen Grundstücken mit Grundstücksgrößen zwischen 500 und 850 m<sup>2</sup> sollen klassische Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Die Gemeinde Fleckeby schafft hierbei bewusst einen Rahmen mit unterschiedlich großen Baugrundstücken, um die bestehende Nachfrage abzubilden. Hierdurch soll ein vielfältiges und differenziertes Angebot geschaffen werden. Aufgrund der ebenfalls sehr unterschiedlichen Grund-

stücksgößen im bestehenden Ortsteil Götheby-Holm wird so das gesamte Spektrum der ortstypischen Grundstücksgößen vorgehalten.

Der Planbereich grenzt südöstlich an die Bebauung der Straße Krogkoppel an und erweitert mit einer Größe von ca. 3,31 ha den Siedlungsbereich Götheby-Holms bedarfsorientiert.

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. Gleichzeitig soll in untergeordnetem Maße auch die Nachfrage nach kleinteiligem Wohnraum gedeckt werden.

Die Nachfrage nach geeigneten Grundstücken für Gewerbebetriebe ist seit Jahren stetig vorhanden und kann weder über bestehende Nachverdichtung noch über die Baugebiete der letzten Jahre bedient werden. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Fleckeby entschieden, im Bebauungsplan Nr. 15 auch sechs Baugrundstücke in einer Mischgebietsfläche auszuweisen. Ziel ist die Bereitstellung von gewerblich und wohnbaulich nutzbaren Grundstücken in unterschiedlichen Größen für kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe aus der Gemeinde oder der unmittelbaren Umgebung.

Das Plangebiet soll über eine neue Erschließungsstraße von der Dorfstraße (Kreisstraße 55) im Süden verkehrlich angebunden werden, wobei der Einmündungsbereich in die Dorfstraße zur besseren Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nicht zentral in das Plangebiet geführt, sondern möglichst weit im Westen angelegt wird. Die Erschließung des Gebietes soll entgegen der zuletzt entstandenen Wohngebiete in Götheby-Holm großzügiger gestaltet werden und mehr Grünflächen und Grünzüge in die Planung einbinden.

Weiterhin soll der Planbereich in Richtung Osten und Süden durch die Erhaltung der vorhandenen Knicks und im Norden durch die Anlage einer breiten öffentlichen Grünfläche vom Außenbereich abgegrenzt und so in sich geschlossen werden.

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

Um eine Möglichkeit für zukünftige Erweiterungen des Plangebietes in Richtung Norden vorzubereiten, soll eine Erschließungsstraße bis an die Planbereichsgrenze geführt werden, die jedoch zunächst nur durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden soll.

Die Schaffung von kleinteiligem oder seniorengerechtem Wohnraum ist neben der Schaffung von klassischen Einfamilienhäusern ein weiteres, wenngleich untergeordnetes Planungsziel dieses Bebauungsplanes und soll entsprechend auf einem der Baugrundstücke umgesetzt werden, da die Nachfrage hierfür in der jüngeren Vergangenheit stetig ansteigt.

Die Gemeinde erarbeitet aktuell ein weiteres Bauleitplanverfahren im Zentrum der Ortslage Fleckeby auf dem Gelände einer ehemaligen Gaststätte, dessen vorrangiges Ziel die Errichtung von zentral gelegenen, barrierefreien, kleinteiligen Wohnungen ist, sodass der Bedarf an solchen Wohnungen primär im Ortskern gedeckt werden soll.

Gleichzeitig möchte die Gemeinde jedoch auch im "Baugebiet östlich Krogkoppel" über den B-Plan Nr. 15 die Errichtung solcher Wohnformen auf einem der Grundstücke ermöglichen und so eine ausgewogene Durchmischung der Nutzer des Gesamtgebietes erreichen, die sich hierdurch dem Trend der größeren Neubaugebiete der vergangenen Jahre, die allzu homogen gestaltet und genutzt wurden, entgegensetzt.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde außerdem den in Ziffer 3.9 des Landesentwicklungsplanes (2021) 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

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:

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

Wohnungsbestand am 31.12.2020	1.019 WE
Nach LEP 2021 von 2022 bis 2036 anzusetzen (10 %)	102 WE
Wohngebäude in Bau (Fertigstellung vorauss. 2022)	4 WE
aktuelle Bauleitplanung der Gemeinde im Innenbereich	24 WE
<u>abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich</u>	<u>ca. 15 WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2036	59 WE

Über den Bauungsplan Nr. 15 sollen ca. 19 Wohngrundstücke entstehen; wobei auf einem der geplanten Grundstücke kleinteiliger Wohnraum mit bis zu 12 Wohneinheiten entstehen soll. Auf sechs weiteren Grundstücken ist die Errichtung gewerblicher Gebäude geplant. Die Gemeinde rechnet damit, dass auf den insgesamt 25 Grundstücken ca. 40 Wohneinheiten entstehen werden, die kurzfristig den aktuellen Bedarf decken können.

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

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

## 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. Der Planbereich des Bauungsplanes Nr. 15 überplant einen Teil (etwa die Hälfte des Grundstückes) der in der Analyse untersuchten Fläche I.

Die Fläche I wurde zusammenfassend als geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung eingestuft, sofern eine Stärkung der Hauptortlage nicht vorrangig gesehen wird: "*Problematisch zu betrachten ist die hierdurch entstehende Veränderung des Ortsteiles Götheby hin zu einer*



*reinen Wohnsiedlung, der jegliche dörfliche Struktur sowie ein Ortskern und auch eine dörfliche Infrastruktur fehlt."*

Die Gemeinde Fleckeby hat sich in den darauf folgenden Jahren 2017 bis 2020 intensiv und konstruktiv mit den Ergebnissen der o.g. Siedlungsentwicklungsanalyse auseinandergesetzt und alle Flächen auf deren Verfügbarkeit und Nutzungsmöglichkeiten hin untersucht. Diese sorgfältige Prüfung und Abwägung führte zu dem Schluss, dass aufgrund der zahlreichen v.a. naturschutzfachlichen Einschränkungen (Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Niederungsbereiche, Biotopverbundsysteme), die eine Entwicklung des Hauptortes stark einschränken, die aktuell sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken durch ein weiteres Wohngebiet im Ortsteil Götheby-Holm gedeckt werden soll.

### **3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

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

Die Bauflächen werden entsprechend der zugedachten Nutzung überwiegend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Für sechs Grundstücke im Südwesten wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt; hierbei wird das Mischgebiet über die ersten sechs Grundstücke im Einfahrtsbereich gelegt, um den gewerblichen Verkehr nicht durch die Wohngebiete zu leiten und die gewerbliche Nutzung in der Nähe der Kreisstraße 55 zu bündeln. Das Mischgebiet wird durch öffentliche Verkehrsflächen in drei Einzelteile geteilt. Die Gemeinde erwartet eine Durchmischung des gesamten Gebietes gem. der Gebietsfestsetzung von ca. 50 : 50 (Wohnen : Gewerbe), die sich in den einzelnen Teilbereich ggf. unterschiedlich ausbilden kann.

Diese Festsetzungen entsprechen den gemeindlichen Zielen (siehe Kap. 2) für dieses Plangebiet.

Der Ausschluss der im Mischgebiet nach § 6 (2) BauNVO Nrn. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen erfolgt unter Berücksichtigung des angestrebten Gebietscharakters und zum Schutz der Wohnruhe in den umgebenden Wohngebieten.

Aus denselben Gründen erfolgt der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nrn. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) in den Allgemeinen Wohngebieten.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet für die einzelnen Bauflächen entsprechend der geplanten Grundstücksgrößen und der vorgesehenen Bebauungsdichte gesondert festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes (in Baufeld 4) möchte die Gemeinde den Bau eines Mehrfamilienhauses auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> vorbereiten. Um den auf diesem Grundstück vorgesehenen kleinteiligen Wohnraum zu realisieren, werden neben einer GRZ von 0,35 auch bis zu 2 Vollgeschosse festgesetzt. Bei einer Firsthöhe von max. 10,50 m wird hier ein ausreichender Entwicklungsspielraum für ca. 10 - 12 Wohneinheiten inkl. der erforderlichen Stellplätze geschaffen. Das Baufeld liegt neben dem festgesetzten Mischgebiet im vorderen Bereich des Plangebietes, sodass das zu erwartende Verkehrsaufkommen die übrigen Wohngrundstücke nicht berührt und hierdurch eine möglichst ungestörte Wohnruhe innerhalb der übrigen Baufelder erreicht wird. Die größere Baumasse und die höhere zulässige Firsthöhe gegenüber den übrigen Baufeldern ermöglichen den Bau von kleinteiligem, verdichtetem Wohnraum, ohne die Bebauung der Umgebung deutlich zu überragen. Nach Norden schließt eine großflächige öffentliche Grünfläche an, die durch ihren zu erwartenden Bewuchs eine gute Einbindung des Baukörper in das Gebiet erwarten lässt.

In den Randbereichen des Plangebietes (Baufeld 6) wird entsprechend der hier geplanten Grundstücksgrößen zwischen 650 und 850 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,25 mit max. 1 Vollgeschoss bei einer Firsthöhe von bis zu 8,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten Bebauung in den außen liegenden Baufeldern sowie an der Bebauung in der Umgebung.

Im Zentrum des Plangebietes (Baufelder 5 und 7) sind kleinere Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 500 und 650 m<sup>2</sup> geplant. Um eine angemessene Bebauung durch Einfamilienhäuser zu ermöglichen, wird hier eine GRZ von 0,30 bei max. 2 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von bis zu 9,50 m festgesetzt. So kann auf den kleineren Grundstücken eine dichtere Bebauung entstehen, die sich ins Zentrum des Plangebietes einfügt.

Die GRZ von 0,4 und bis zu 2 Vollgeschossen bei Firsthöhen von max. 8,50 m in Baufeld 1 und 10,50 m in den Baufeldern 2 und 3 des Mischgebietes ermöglicht eine entsprechende kompaktere Bauweise, die von den hier zulässigen Gewerbebetriebe benötigt wird. Hierbei wird die Firsthöhe in Baufeld 1 bewusst der festgesetzten Firsthöhe des benachbarten Baugebietes 'Krogkoppel' angepasst, das unmittelbar an Baufeld 1 angrenzt. In den zentral liegenden Baufeldern 2 und 3 wird die Firsthöhe auf 10,50 m erhöht, da diese Flächen nicht unmittelbar an Nachbarbebauung oder die Außenbereiche angrenzen und so weniger Massiv auf die Umgebung einwirken. So soll mehr Nutzungsspielraum für Gewerbetreibende auf den hier teilweise größeren Baugrundstücken geschaffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ zwischen 0,25 und 0,35 in den Allgemeinen Wohngebieten und 0,40 im Mischgebiet orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten Bebauung sowie an der Bebauung in der Umgebung.

Das bauliche Nutzungsmaß liegt dabei unterhalb der Richtwerte 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 in den äußeren Randbereichen, max. 2 Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m bis 10,50 m im Zentrum des Plangebietes und im Mischgebiet dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Schutz der Anwohner des benachbarten Baugebie-

tes 'Krogkoppel'. Hierbei wird insbesondere berücksichtigt, dass die baulichen Höhen in den zur offenen Landschaft hin gelegenen Bereichen niedriger sind als im Zentrum des Planbereiches sowie an den Grenzen zur benachbarten Bebauung.

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.

Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme des geplanten Grundstücks 3 in Baufeld 4, auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Wenn zwei Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden (Doppelhaus), ist je Wohngebäude max. eine Wohneinheit zulässig; dies entspricht einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte. Dadurch soll eine Massierung von Klein-Appartements und damit verbunden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen ausgeschlossen sowie eine möglichst ungestörte Wohnruhe erzielt werden.

Um in Baufeld 4 eine Bebauung zu ermöglichen, die sich in das Plangebiet einfügt und gleichzeitig ausreichend Platz und Entwicklungsspielraum für kleinteiligen Wohnraum bietet, wird in diesem Bereich die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf max. 12 begrenzt. Wenngleich durch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in diesem Baufeld auch deutlich mehr Wohneinheiten unterzubringen wären, möchte die Gemeinde die Nutzung hier bewusst auf dieses, aus Sicht der Gemeinde gebietsverträgliche Maß von max. 12 Wohneinheiten begrenzen.

Da die Gemeinde erwartet, dass in den Mischgebieten und in dem für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen Planbereich im Nordwesten entsprechend größere Verkehrsaufkommen entstehen werden, liegen diese Gebiete im Eingangsbereich zum geplanten Baugebiet. Auch hierdurch soll in den übrigen Planbereichen ein übermäßiges Verkehrsaufkommen vermieden werden.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten, Baufelder 5 und 6, werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, in den Baufeldern 1 bis 3 (Mischgebiet) sowie in Baufeld 7 (Allgemeines Wohngebiet) sind zudem auch Doppelhäuser zulässig, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der umgebenden Bebauung entspricht.

Für das Baufeld 4 im Nordwesten werden Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in offener Bauweise festgesetzt, um potenziellen Investoren oder Vorhabenträgern einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für den hier geplanten verdichteten, kleinteiligen Wohnraum entsprechend des konkreten Bedarfes zu ermöglichen.

### 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.

In den Baufeldern 5, 6 und 7 halten die Baugrenzen zur geplanten Erschließungsstraße einen Abstand von 5 m ein, um hier einen offeneren Straßenraum zu schaffen und so eine dörfliche, ruhige Siedlungsstruktur im Wohngebiet zu erhalten.

Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen und den Knicks ein. Die Anbaufreihaltezone von 15 m an der Kreisstraße K 55 wird ebenfalls eingehalten.

## **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 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 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) oder in rot bis rot-braun 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. 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.

Um den Einfahrtbereich in das Baugebiet offener zu gestalten, wird die Festsetzung getroffen, dass in den Baufeldern 1 bis 4 die Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraße max. 1,50 m hoch errichtet werden dürfen. Hecken sind hiervon ausgenommen,

da diese den Verkehrsraum optisch weniger stark einengen als feste Einfriedungen, wie z.B. Mauern, Zäune oder Gabionen.

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 (Kreisstraße K 55) verkehrlich angebunden. Die Straße verläuft in einem großen Bogen von der Dorfstraße im Südwesten bis in den südöstlichen Geltungsbereich, wo sie in einem für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendehammer mit 11 m Radius endet. Diese zentrale Planstraße erschließt alle geplanten Wohnbaugrundstücke direkt, sodass keine privaten Stichstraßen erforderlich sind. Innerhalb des Mischgebietes wird eine Stichstraße bis an das geplante Grundstück Nr. 24 und an die zentral gelegene Grünfläche geführt. Diese Stichstraße bleibt in öffentlicher Hand, um neben der Erreichbarkeit für die gemischte Baufläche auch die fußläufige Anbindung der südöstlichen Wohngrundstücke über die Grünfläche zum Einfahrtsbereich herzustellen.

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

Der Einmündungsbereich in die Dorfstraße liegt hierbei möglichst nah an der Ortslage Göttheby-Holms und der Ortstafel, um den baulichen und verkehrlichen Zusammenhang zu unterstreichen.

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 55 nicht errichtet oder vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Abstände ein.

Um die Möglichkeit für eine zukünftige Erweiterung des Plangebietes in Richtung Norden vorzubereiten, wird eine Stichstraße von der zentralen Erschließungsstraße bis an die Planbereichsgrenze geführt. Hierbei dient diese Stichstraße jedoch ausschließlich dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr und wird entsprechend festgesetzt.

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.

Ausgenommen hiervon ist das geplante Grundstück Nr. 3 (Baufeld 4). Hier ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit kleinteiligem Wohnraum geplant. Die Gemeinde geht davon aus, dass in kleineren Wohnungen oder auch in seniorenrechtlichen Wohnungen 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 das Baufeld 4 die Zahl der erforderlichen Stellplätze auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt; um Unklarheiten vorzubeugen, ist bei einer ungeraden Anzahl von Wohneinheiten entsprechend aufzurunden.

An drei Bereichen entlang der Erschließungsstraße sowie am Ende des Wendeplatzes werden insgesamt zwölf öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr festgesetzt. Um jedoch weitere Abstellflächen für Besucherfahrzeuge zu erhalten, wird die Festsetzung aufgenommen, dass in den Baufeldern 5, 6 und 7 die Stellplätze einen Abstand von mind. 5,0 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten müssen. So kann der Besucherverkehr jeweils in den Einfahrten vor den Stellplätzen, Carports oder Garagen auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Diese Festsetzung dient der Freihaltung des öffentlichen Straßenraumes von abgestellten Fahrzeugen und somit der Verkehrssicherheit.

Im Mischgebiet sind die erforderlichen Stellplätze für Anwohner, Angestellte, Besucher und Kunden auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

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

Die Gemeinde prüft aktuell die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit **kalter Nahwärme** durch die Stadtwerke SH. Hierfür wird eine entsprechend große Fläche im Nordosten des Plangebietes als Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Erneuerbare Energien / Kalte Nahwärme, festgesetzt. Die Wärmesonden liegen hierbei unterhalb der Erdoberfläche, so dass der darüber liegende Bereich als Grünfläche genutzt werden kann.

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

Die Ableitung des **Schmutzwassers** erfolgt im Trennsystem in das Klärwerk der Stadt Schleswig. Aufgrund der vorhandenen Geländeoberfläche wird das Schmutzwasser zunächst im Freigefälle in Richtung Süden abgeleitet. Hier wird eine Pumpstation eingerichtet, die das Schmutzwasser dann in die örtliche Kanalisation pumpt und in Richtung des Klärwerkes ableitet.

Das auf den privaten Grundstücken und den Straßenflächen anfallende **Niederschlagswasser** soll vor Ort versickert werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Regenwasserbeseitigungskonzept gem. Erlass A-RW 1 erstellt und mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch ein entsprechendes Bodengutachten nachgewiesen.

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 geplante Stichstraße im Mischgebiet nicht für Fahrzeuge der Müllabfuhr befahrbar sein wird, wird im Einmündungsbereich zur Haupteerschließungsstraße ein Abstellplatz für Müllsammelbehälter festgesetzt.

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.

### 3.7 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG im Januar 2021 eine Verkehrslärmuntersuchung erstellt.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*Die Verkehrsgeräuschimmissionen rufen im Plangebiet nahe der K55 (3 m Abstand zur Plangebietsgrenze) Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) im Tagzeitraum und von bis zu 52 dB(A) im Nachtzeitraum hervor.*

*Die o.g. Orientierungswerte werden straßennah in einem Streifen überschritten, dessen Breite im Tageszeitraum ca. 9 bis 15 m und im Nachtzeitraum 13 bis 23 m beträgt (vgl. Anhang 1.1 und Anhang 1.2). Gemäß Grundstückskonzept sind nur die direkt an die K55 grenzenden Grundstücke betroffen.*

*Für die Berechnung der passiven Lärmschutzanforderungen wurde der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (2018) für zwei Immissionsorte bestimmt:*

- *IO1: Orientiert an dem der Straße dichtesten Haus auf der Konzeptzeichnung wurde dieser Immissionsort in 6,5 m Abstand zum straßenseitigen Rand des Plangebiets auf Höhe des 1. OG gelegt.*
- *IO2: Dieser Immissionsort liegt in einem typischen Minimalabstand der Baugrenzen von 3 m zur Plangebietsgrenze auf Höhe des 1. OG.*

*Danach ist in Aufenthaltsräumen mit möglicher Schlafnutzung ein resultierendes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 32 dB für IO1 bzw. 35 dB für IO2 einzuhalten.*

*Bedarf an Festsetzungen für den Schallschutz im Bebauungsplan Nr. 15 besteht hinsichtlich des Verkehrslärms für den südlichen Teil des Plangebiets in erster Reihe zur K55. Für das sonstige Plangebiet sind keine Schallschutzfestsetzungen erforderlich.*

*Wird diese Fläche des Geltungsbereichs bezeichnet, bspw. ‚Teilbereich X‘, kann eine schalltechnische Festsetzung beispielweise lauten:*

*Im Teilbereich X sind für Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 (2018) mit einem Mindestwert des resultierenden Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  von 35 dB einzuhalten. Dieser Wert ist auf die Gesamtheit von Wänden, Fenstern, Türen, Dachschrägen, Dachgauben etc. um Dachgeschossaufenthaltsräume bezogen.*

*An Fassadenseiten, die vollständig von der Landesstraße abgewandt sind, können die Anforderungen um 5 dB reduziert werden.*

*Betroffene Schlafräume sind mit schallgedämmten Raumlüftungsgeräten auszustatten, sofern kein vollständig von der Landesstraße abgewandtes Fenster gegeben ist und der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.*

*Sofern die Baugrenze in Entsprechung zur Konzeptzeichnung in mindestens 10,5 m Abstand zur Plangebietsgrenze festgesetzt wird, kann der Anforderungswert 35 dB auf 32 dB reduziert werden.*

### **3.8 Umweltbericht**

Zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Fleckeby wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (s. Teil 2 der Begründung) beschrieben und bewertet.

### **3.9 Natur und Landschaft**

Der Planbereich wird zu allen vier Seiten durch Eingrünungen abgegrenzt und so in sich geschlossen:

Im Süden wird der vorhandene Knick entlang der K 55 erhalten. Im Osten wird der vorhandene Knick ebenfalls erhalten. Beide Knicks bleiben in öffentlicher Hand bzw. im Besitz des benachbarten Landwirtes und werden zu den geplanten Baugrundstücken durch eine öffentliche Grünfläche 'Knickschutzstreifen' sowie durch einen zu errichtenden Zaun abgegrenzt und so in ihrer Entwicklung geschützt.

Im Westen wird der vorhandene Knick, der das benachbarte Baugebiet 'Krogkoppel' vom Plangebiet abgrenzt, rechtlich entwidmet, sodass die Knickstruktur erhalten bleiben kann, obwohl sie zukünftig zwischen den Bauflächen liegen wird. Auch der entwidmete Knick erhält einen Schutzstreifen in Form einer öffentlichen Grünfläche.

Für die Belange des Knickschutzes werden die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017 zugrunde gelegt. Der westliche Knick wird entlang der neu ausgewiesenen Privatgrundstücke entwidmet und im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen. Im südlichen Knick sind Durchbrüche für die Erschließung des Plangebietes nicht zu vermeiden. Die Rodung der Knickabschnitte wird im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen.

Im Nordwesten wird mit einer Tiefe von 15 - 35 m eine öffentliche Grünfläche 'Parkanlage' mit einer Größe von insgesamt ca. 1.715 m<sup>2</sup> festgesetzt, die großzügig das zukünftige Baugebiet im Norden abgrenzt. Hier ist durch die Anpflanzung einzelner Obstgehölze und die Anlage kleinerer Fußwege die Schaffung eines wohngebietsnahen Grünzuges zur Naherholung in Form eines kleinen Parks geplant. Auf der östlich benachbarten Fläche ist die Anlage einer Fläche für Erneuerbare Energien vorgesehen; hier sollen Erdwärmesonden die Versorgung des Gebietes durch kalte Nahwärme sicherstellen. Da diese Sonden unterhalb der



Erdoberfläche verbaut werden, kann auf der Oberfläche ebenfalls eine Grünfläche 'Parkanlage' entstehen, die in Verbindung mit der benachbarten Fläche eine großzügige Abgrenzung des Gebietes nach Norden darstellt.

Eine weitere öffentliche Grünfläche 'Spielplatz / Bürgerpark' wird im Zentrum des Plangebietes festgesetzt, die den Mittelpunkt des Plangebietes bildet. Hier kann auf einer Fläche von ca. 1.390 m<sup>2</sup> neben einem zentralen Treffpunkt für die Anwohner ggf. auch ein Spiel- oder Bolzplatz entstehen.

Weiterhin wird über den Anschluss der Fußwege im Westen und Osten an die Erschließungsstraße eine fußläufige Abkürzung geschaffen, sodass Fußgänger und insbesondere Schulkinder nicht den kompletten Bogen der Haupteerschließungsstraße nutzen müssen.

Im äußersten Südosten des Plangebietes wird eine weitere ca. 1.890 m<sup>2</sup> große Grünfläche festgesetzt, die aufgrund des Grundstückszuschnittes schwer erschließbar wirkt. Diese Grünfläche soll als naturnahe Parkanlage angelegt und mit einzelnen Gehölzen bepflanzt werden. Über eine fußläufige Verbindung von der Erschließungsstraße über die Grünfläche an den die Kreisstraße begleitenden Fuß- und Radweg können so auch Spaziergänge in die nähere Umgebung ortsnahe vom Wohnort gestartet werden.

Durch die allseits umgebenden Grünstrukturen und die zentral gelegene Grünfläche grenzen alle bis auf zwei Baugrundstücke unmittelbar an Grünflächen an, wodurch ein angenehmes Wohnklima und -umfeld geschaffen werden kann.

Gleichzeitig werden durch den hohen Anteil an Grünflächen und den weitgehenden Erhalt der Knicks die Verdunstung und das Mikroklima positiv beeinflusst sowie dem Artenschutz und dem Landschaftsbild Rechnung getragen.

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem städtebaulichen Ziel einer offenen, durchgrünten Bebauungsstruktur.

Die grünordnerischen Belange werden im Einzelnen im nachfolgenden Umweltbericht abgehandelt. Maßnahmen zum Erhalt bestehender Gehölzstrukturen werden zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzt und erläutert.

### **3.9 Hinweise**

#### **Denkmalschutz**

Die Gemeinde hat im August 2020 durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein Voruntersuchungen durchführen lassen. Es wurden keine relevanten archäologischen Befunde festgestellt.

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 Verpflichtete-

ten 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.

### **Immissionsschutz**

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.

### **Bodenschutz**

#### Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

#### Vorsorgender Bodenschutz:

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrsnetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

#### Bodenmanagement:

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

#### Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

#### Altlasten:

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand 03/2021) keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auf-

fälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

### **Umgang mit Schottergärten**

Gem. § 8 Abs. 1 S. 1 der Landesbauordnung (LBO-SH) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölz, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls dann zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind. Es ist dabei unerheblich, ob Schottenflächen mit oder ohne Unterfolie ausgeführt sind. Sie sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht überwiegt.

Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.

### **Kampfmittel**

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) 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.

## 4 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,31 ha mit folgender Unterteilung:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 14.310 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	ca. 6.045 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 3.210 m <sup>2</sup>
davon	
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 2.540 m <sup>2</sup>
- Fuß- und Radwege	ca. 455 m <sup>2</sup>
- öffentliche Parkplätze	ca. 215 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 7.210 m <sup>2</sup>
davon	
- Knickschutzstreifen	ca. 2.205 m <sup>2</sup>
- Parkanlage	ca. 3.615 m <sup>2</sup>
- Spielplatz / Bürgerpark	ca. 1.390 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Knickschutzstreifen)	ca. 215 m <sup>2</sup>
Ver- und Entsorgungsflächen	ca. 2.155 m <sup>2</sup>
davon	
- Schmutzwasserpumpstation	ca. 235 m <sup>2</sup>
- Fläche für Erneuerbare Energien	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
- Müllsammelplatz	ca. 20 m <sup>2</sup>

## TEIL 2 – UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

Für das Scopingverfahren gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen dieses Planverfahrens eine Beschreibung der räumlichen Ausgangssituation und eine Beschreibung der ökologischen Ausstattung sowie der Umgebung des Planbereichs vorgelegt. Bezüglich der Beschreibung der Planung wird auf das Kapitel 2 im Teil 1 - Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### 2 Räumliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Götheby-Holm, südlich des Möhlhorster Weges und nördlich der Kreisstraße 55. Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 6/6 sowie Teile der Flurstücke 5/3 und 68/8 der Flur 2 Gemarkung Götheby, Gemeinde Fleckeby. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Süden durch die Kreisstraße (K 55) und
- im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Straße Krogkoppel.

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 3,31 ha. Das Gelände steigt von der Kreisstraße mit Höhen um 12 m über NN in Richtung Norden leicht an auf Höhen um 13 m über NN.

### 3 Ökologische Ausstattung

Der Geltungsbereich wird als Acker landwirtschaftlich zum Getreideanbau genutzt (AAy). Entlang der westlichen, südlichen und der östlichen Planbereichsgrenzen verlaufen Knicks (HWy), die mit heimischen Gehölzen bestockt sind (u.a. Stiel-Eiche, Rot-Buche, Berg-Ahorn, Pappel, Hasel, Erle). Stärkere Überhälter befinden sich insbesondere auf dem östlichen Knick. Im südlichen Knick sind zwei Knicklücken vorhanden, die von Süden aus den Zugang auf die Ackerfläche ermöglichen. Nördlich schließt der vorerst nicht überplante Teil der Ackerfläche an.

Außerhalb verläuft nördlich des Ackers der Möhlhorster Weg. Angrenzend dazu erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten grenzen weitere Ackerflächen an. Südlich verläuft die Kreisstraße 55 mit einem straßenbegleitenden Radweg. Im Westen befindet sich das vorhandene Wohngebiet ‚Krogkoppel‘ (B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Fleckeby).

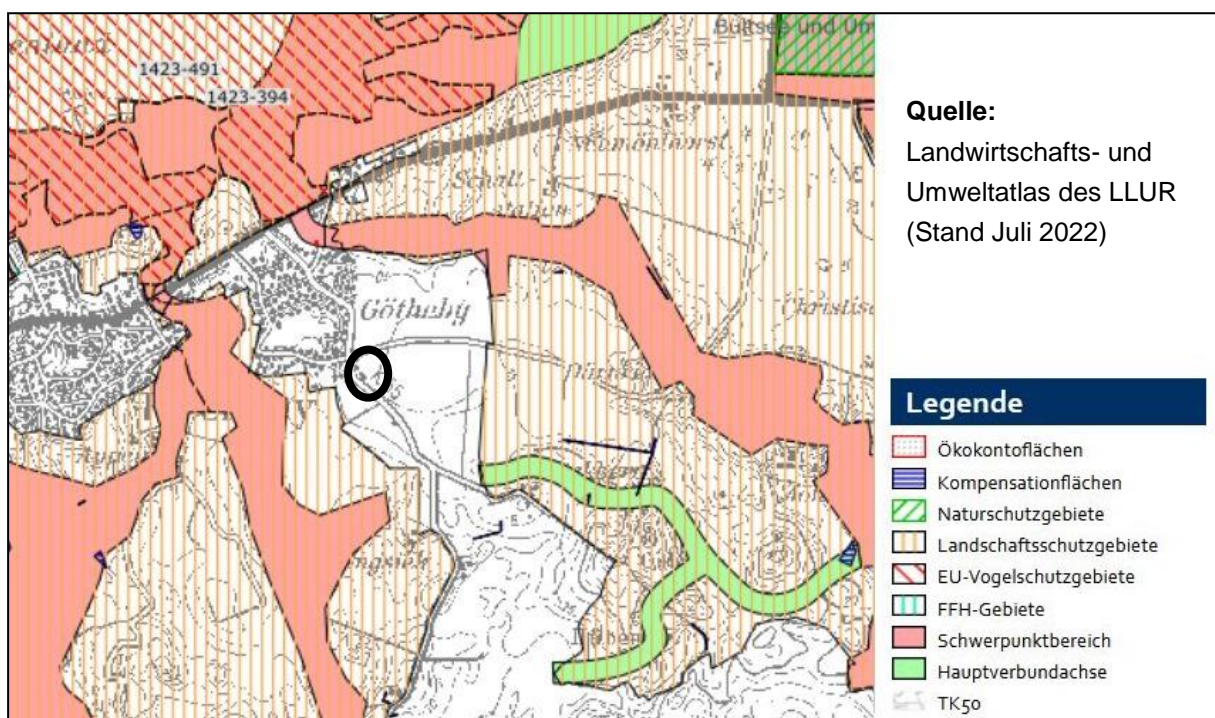
### 4 Naturschutzfachliche Einordnung

Der Planbereich selbst ist als intensiv bewirtschafteter Acker mit der räumlichen Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich vorbelastet und mit einer *allgemeinen Bedeu-*

ung für den Naturschutz zu bewerten. Besonders zu berücksichtigen sind die Knicks mit ihren Überhängen entlang der westlichen, südlichen und östlichen Planbereichsgrenze.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch die Bebauung und die Versiegelungen bisher unversiegelter Flächen zu erwarten. In diesem Zusammenhang sind auch Eingriffe in das Knicknetz nicht auszuschließen. Der Knick im westlichen Plangebiet wird entlang der Baugrundstücke entwidmet. Die Knicks im südlichen und östlichen Plangebiet sollen als geschützte Biotope erhalten werden. Im südlichen Knick sind zudem Knickrodungen nicht zu vermeiden. Zusätzlich ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht konkret ermittelt und durch Maßnahmen des Naturschutzes gemindert bzw. ausgeglichen.



Flächen des **europäischen Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete liegen nördlich des Plangebietes im Bereich der Schlei und der Großen Hüttener Au in einer Entfernung von ca. 920 m (FFH 1423-494 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ sowie EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 „Schlei“). Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Natura 2000-Gebieten, den dazwischen gelegenen Nutzungen und den zu erwartenden Wirkfaktoren ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele durch das Vorhaben auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich im Überschneidungsbereich der großflächigen **Naturparke** „Hüttener Berge“ und „Schlei“ (§ 27 BNatSchG). Weitere Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet grenzt auch nicht an Flächen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems des Landes Schleswig-Holstein.

**Geschützte Biotope** liegen mit den Knicks an der westlichen, südlichen und östlichen Planbereichsgrenze vor (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG). Weitere geschützte Biotope sind bislang

nicht bekannt oder aus der Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2019) ersichtlich.

## 5 Vorgesehener Untersuchungsumfang

Es ist vorgesehen, innerhalb des Umweltberichtes zur Bauleitplanung neben der Bestandsaufnahme und der Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern folgende **Schutzgutbetrachtungen** durchzuführen:

### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Fleckeby sieht die Ausweisung von einem Mischgebiet sowie Allgemeinen Wohngebietsflächen auf einem Acker am östlichen Rand des Ortschafts Göttheby-Holm vor. Südlich angrenzend verläuft die K 55. Diese wird auf der Grundlage eines Lärmgutachtens im weiteren Verfahren berücksichtigt. Weitere Immissionen sind nicht zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Innerhalb des Umweltberichtes wird eine Potenzialabschätzung zu möglichen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren im Planbereich im Zusammenhang mit der vorhandenen und der geplanten Nutzung erarbeitet. Neben den Regelungen des BNatSchG ist hierbei der aktuelle Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH) Stand 2016) maßgeblich. Besondere Bedeutung kommt dabei der Frage zu, inwieweit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG durch die geplante Nutzung eintreten, die ggf. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zur Umsetzung des Vorhabens erfordern. Einer besonderen Betrachtung unterliegen die Knicks mit ihren Überhältern am Rand des Planbereiches. Darüber hinaus werden die LANIS-Daten des LLUR zum Vorkommen von Pflanzen und Tieren angefordert und berücksichtigt.

Für die Belange des Knickschutzes werden die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017 zugrunde gelegt. Entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe werden erarbeitet. Der westliche Knick wird entlang der neu ausgewiesenen Privatgrundstücke entwidmet und im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.

Im südlichen Knick sind Durchbrüche für die Erschließung des Plangebietes nicht zu vermeiden. Die Rodung der Knickabschnitte wird im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen. Die übrigen Knicks werden als geschützte Biotope erhalten und entsprechend berücksichtigt.

### Schutzgut Fläche:

Bezüglich dieses Schutzgutes werden die Neuinanspruchnahme von Flächen, die Flächenversiegelung und die Zerschneidung von Flächen sowie die Möglichkeiten zur Begrenzung des Flächenverbrauchs dargestellt.

#### Schutzgut Boden:

Gemäß Bodenkarte des Landwirtschafts- und Umweltatlases (M. 1 : 25.000) ist im Plangebiet Braunerde als vorherrschender Bodentyp zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Boden durch das Vorhaben werden innerhalb des Planbereichs ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Hierbei gelten der Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 09.12.2013 und die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 bis 16 BNatSchG) als Grundlagen. Neue Versiegelungen werden ermittelt und bilden die Grundlage für die Ermittlung von Kompensationsflächen.

Naturräumlich ist die Planfläche dem Östlichen Hügelland zuzuordnen.

#### Schutzgut Wasser:

Es werden Maßnahmen beschrieben, die die Versiegelung von Bodenfläche und die Ableitung von Niederschlagswasser soweit wie möglich mindern. Im Zuge der Planung wird außerdem der gemeinsame Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein - A-RW 1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration berücksichtigt. Weiterhin werden mögliche Begrünungsmaßnahmen mit positiven Auswirkungen auf die Verdunstungsrate erarbeitet. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch das Vorhaben aufgrund der in Schleswig-Holstein häufig vorkommenden Winde auch im Nahbereich des dicht besiedelten Bereiches der Gemeinde Fleckeby nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaft:

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Durch die zusätzliche Bebauung wird das Landschaftsbild südöstlich von Götheby-Holm verändert und der Rand des bebauten Ortsteils weiter nach Osten verschoben. Die möglichen Veränderungen des Landschaftsbildes werden beschrieben und bewertet. Maßnahmen zur Einbindung der neuen Bauflächen werden erarbeitet.

Die Erholungsnutzung für den Menschen wird für den Planbereich und die angrenzenden Flächen dargestellt und bewertet. Aktuell wird die Fläche als Acker genutzt und weist somit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Kulturgüter sind im Planbereich derzeit nicht bekannt. Eine Voruntersuchung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein im August 2020 hat keinen Nachweis auf relevante archäologische Befunde ergeben. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Bezüglich möglicher Kulturgüter (z.B. Bodendenkmale, Kulturdenkmale) wird eine Information durch die Denkmalschutzbehörden erbeten. Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht zu erwarten.



Zudem werden in den Umweltbericht auch Aussagen zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.
- Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang.
- Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe.
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Fleckeby vom ..... ge-  
billigt.

Fleckeby, den .....

.....  
Der Bürgermeister