

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17

### - „BAUGEBIET ‚ZUM STRAND‘ IM ORTSTEIL WESEBY“ -

## DER GEMEINDE KOSEL

## 2. ENTWURF

---

VERFAHRENSSTAND:

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

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION..... 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 2010 ..... 2
1.4.2	Regionalplan für den Planungsraum III, 2001 ..... 3
1.4.3	Flächennutzungsplan ..... 3
1.4.4	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2000 ..... 3
1.4.5	Landschaftsplan ..... 4
1.4.6	Schutzverordnungen ..... 4
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 4</b>
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN ..... 5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung ..... 5
3.2	Maß der baulichen Nutzung..... 6
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... 7
3.4	Baugestalterische Festsetzungen ..... 7
3.5	Verkehrliche Erschließung..... 8
3.6	Ver- und Entsorgung ..... 8
3.7	Natur und Landschaft ..... 9
3.7.1	Begrenzung von Steingärten ..... 9
3.7.2	Versickerung ..... 9
3.7.3	Bäume..... 9
3.7.4	Biotope ..... 11
3.7.5	Artenschutz ..... 13
3.7.6	Freihaltung von Gewässern und Uferzonen..... 17
3.8	Hinweise..... 17
<b>4</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG ..... 19</b>
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ..... 19</b>

### Anlagen:

- 20. Anpassung / Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kosel
- Innentwicklungsanalyse der Gemeinde Kosel, Planungsbüro Springer, August 2020
- Fachbeitrag Artenschutz zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG, Dipl.-Geogr. Christoph Stolle Biogeographische Dienste & Gutachten, November 2020

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 17 "Baugebiet ‚Zum Strand‘ im Ortsteil Weseby" der Gemeinde Kosel, Kreis Rendsburg-Eckernförde  
für ein Gebiet nördlich der Straße ‚Zum Strand‘ und westlich der Straße ‚Schleiblick‘ in Weseby

Die gegenüber dem Entwurf geänderten Textpassagen sind durch einen schwarzen Balken am linken Textrand kenntlich gemacht.

### 1 AUSGANGSSITUATION

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 4.275 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt nördlich der Straße ‚Zum Strand‘ und westlich der Straße ‚Schleiblick‘ im Ortsteil Weseby der Gemeinde Kosel.

Es umfasst Teile der Flurstücke 21/2 und 119/9 der Flur 1, Gemarkung Weseby, Gemeinde Kosel.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Straße ‚Zum Strand‘,
- im Osten durch die Bebauung an der Straße ‚Schleiblick‘,
- im Norden durch einen Fußweg und angrenzend Wohnbebauung und
- im Westen durch die Bebauung der Straße ‚Zum Strand‘.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

#### 1.2 Bestand

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzt. Neben einem älteren Wohngebäude sind mehrere Nebengebäude (Schuppen, Scheune, alte Stallung, Lagerhallen, Carports, Gartenhäuser) eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes vorhanden. Freiflächen sind als private Gärten oder Zuwegungen angelegt.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde



eine Hecke angepflanzt. Im Süden ist entlang der Straße ein Knick vorhanden. Im Osten grenzt ein weiterer Knick mit teilweise sehr breitem Böschungsfuß den Planbereich ab. Im westlichen Planbereich stockt im Nahbereich des Wohnhauses eine hoch aufgeastete Blut-Buche, die einen Stammdurchmesser von ca. 130 cm aufweist. Auf dem östlichen Knick ist ein weiterer prägender Baum (Winter-Linde) mit einem Stammdurchmesser von ca. 120 cm vorhanden. Innerhalb des Planbereichs sind weitere jüngere Gehölze vorhanden. Insgesamt ist Weseby stark von Bäumen geprägt.

### 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.

In der Sitzung am ..... beschloss die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.

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 dieses Bebauungsplanes vor.

### 1.4 Rechtliche Bindungen

#### 1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Gemeinde Kosel wird im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2010 als 'Ländlicher Raum' eingestuft. Sie befindet sich im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Eckernförde und liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Im **Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes** (2018) sind für das Plangebiet keine von den Inhalten des LEP 2010 abweichenden Darstellungen vorhanden.

### 1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2001

Gem. **Regionalplan** für den Planungsraum III (Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) liegt die Gemeinde Kosel im ländlichen Raum und im Naturpark ‚Schlei‘. Der Ortsteil Weseby befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Die Flächen des Planbereiches grenzen an Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie an Vorranggebiete für den Naturschutz.

Gemäß des **3. Entwurfes des Regionalplanes Sachthema Windenergie** (Januar 2020) für den neuen Planungsraum II befinden keine Vorranggebiete für die Windenergienutzung einem Umkreis von mind. 5 km um das Plangebiet.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Kosel aus dem Jahr 1971 weist das Plangebiet als Dorfgebiet aus.

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan Nr. 17 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Kosels durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Kap. 5). Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

### 1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2000

Laut Karte 1 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum III (Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) liegt der Planbereich in einem Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und grenzt an das FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“, an das EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 „Schlei“ und an ein Naturschutzgebiet. In Karte 2 liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung; es grenzt an das Landschaftsschutzgebiet ‚Schwansener Schleilandschaft‘ und an das Geotop 3.1 ‚Schlei mit Uferbereichen und Kliffs‘.

In Karte 1 des **Entwurfs des Landschaftsrahmenplanes** (2018) für den neuen Planungsraum II grenzt das Plangebiet an ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Nach Karte 2 liegt der Planbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. In Karte 3 werden für den nördlich angrenzenden Bereich klimasensitive Böden sowie ein Hochwasserrisikogebiet Küste dargestellt.

### 1.4.5 Landschaftsplan

Für das Plangebiet sind im **Landschaftsplan** der Gemeinde Kosel die damals vorhandenen Strukturen (Gebäude und Bäume) dargestellt. Entwicklungsziele sind für den Planbereich nicht enthalten.

### 1.4.6 Schutzverordnungen

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Naturparks ‚Schlei‘ (§ 27 BNatSchG)
- Weitere Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Die Knicks sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützte Biotope.
- Das Plangebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet.
- Flächen des Netzes NATURA 2000 sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete FFH-Gebiet 1423-394 ‚Schlei incl. Schleimünde und vorgelegter Flachgründe‘ sowie das flächengleiche EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 ‚Schlei‘ befinden sich ca. 30 m südlich. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele dieser Gebiete sind nicht zu erwarten.
- Der Plangeltungsbereich liegt teilweise im 50 m Schutzstreifen gem. § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG zum Wesebyer See und teilweise im 150 m Küstenschutzstreifen gem. § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG zur Schlei.

## 2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet geschaffen werden, das vorwiegend dem Wohnen dient.

In der Gemeinde Kosel besteht weiterhin ein Bedarf an Wohnraum. Um kontinuierlich die vorhandene Nachfrage bedienen zu können, möchte die Gemeinde weitere Wohnbauflächen entwickeln. Kosel hat sich in den vergangenen Jahren als attraktiver Wohnstandort einen guten Namen gemacht. Die stetige Nachfrage nach Wohnflächen, die auch für die Einfamilienhaus-Bebauung vorgesehen sind, ist ein klarer Beleg hierfür.

Der im Zentrum des Ortsteils Weseby gelegene Bereich soll städtebaulich entwickelt und geordnet werden, um eine ortstypische aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Durch die Bereitstellung von 5 neuen Baugrundstücken soll ein Teil des Wohnbedarfes in der Gemeinde auch im Ortsteil Weseby abgedeckt werden.

Das Plangebiet ist als abgängiger landwirtschaftlicher Betrieb für die wohnbauliche Nachnutzung und Nachverdichtung in Weseby passend geeignet.

Die Gemeinde Kosel hat im Jahr 2011 eine Analyse der Innenentwicklungspotentiale erstellt. Diese Analyse wurde im Jahr 2020 aktualisiert. Sie kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

### Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Kosel

Auf Grundlage der Ergebnisse der Innenentwicklungsanalyse aus dem August 2020 stellen sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Kosel bis zum Jahr 2030 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand am 01.01.2018	832 WE
abzgl. Wohnungen in Ferien- und WE-Gebieten	<u>222 WE</u>
Bestand an Dauerwohnungen	610 WE
Nach LEP 2010 von 2018 bis 2030 zulässig (10 %)	61 WE
Wohngebäude in Bau (Fertigstellung 2019-2020)	12 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich	<u>10 WE</u>

### **Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2030 39 WE**

Die Gemeinde geht aufgrund der o.g. Zahlen davon aus, dass sich die im B-Plan 17 projektierten 5 Wohneinheiten in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen einfügen.

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

Die Lage im Ortsteil Weseby bietet die Möglichkeit, neue Bauflächen in die bestehende Bebauung zu integrieren und so eine maßvolle Nachverdichtung und städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes zu schaffen.

Im Plangeltungsbereich ist der Bau von 5 typischen Einfamilienhäusern vorgesehen, um die vorhandene Nachfrage durch Einwohner und Bauwillige aus der Umgebung auch im Ortsteil Weseby zu decken.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde den in Ziffer 2.5.2 LEP 2010 dargelegten Grundsätzen 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' und vermeidet die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an der Umsetzung der vorliegenden Planung.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde weiterhin den in Ziffer 3.6 des Entwurfs zur Fortschreibung des LEP (2018) dargelegten Grundsätzen, wonach für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden sollen.

## **3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

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

Die Bauflächen werden entsprechend der zugedachten Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der unter Kapitel 2 angestrebten Bebauung sowie der vorhandenen Umgebung.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen und Ferienhäusern erfolgt gem. § 1 Abs. 9 BauNVO unter Berücksichtigung des angestrebten Gebietscharakters und soll die Dauer-Wohnnutzung in den Vordergrund rücken. Ziel ist es, die Zahl der Dauer-Wohnungen in Weseby, das geprägt ist durch Wochenend- und Ferienwohnen, zu erhöhen und so ein stärkeres dörfliches Gefüge zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, u.a. nicht störendes Gewerbe wie z.B. eine Fußpflegepraxis sollen ausdrücklich zulässig sein, um für das Plangebiet als Zielgruppe Personen aus der Umgebung für Dauerwohnen anzusprechen und so die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen durch Ortsansässige attraktiver zu gestalten; aus diesem Grund wird auch kein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet für zwei der Grundstücke durch eine GRZ von 0,25 festgesetzt, zwei weitere Grundstücke erhalten eine GRZ von 0,30 und auf dem zentral gelegenen Grundstück wird eine GRZ von 0,32 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ zwischen 0,25 und 0,32 orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten aufgelockerten, ortstypischen Bebauung sowie an der geplanten Bebauung der einzelnen Grundstücke. Die Gliederung der GRZ erfolgt hierbei anhand der geplanten Bebauung in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen, sodass entsprechend der Bebauung Wesebys eine unterschiedlich dichte Bebauungsstruktur mit verschiedenartigen Baukörpern entstehen kann.

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

Die Festsetzungen von max. 1 Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Beschränkung der Traufhöhe auf maximal 4,50 m sollen Baukörper ermöglicht werden, die sich in die Umgebung einfügen; sog. „unechte Stadtvillen“ werden hierdurch ausgeschlossen, da diese in Weseby ortsuntypisch wären und sich nicht in das Ortsbild einfügen.

Für untergeordnete bauliche Anlagen, wie Garagen, Carports, Wintergärten und Anbauten mit Flachdach, ist die Höhe der baulichen Anlagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 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 wird hierbei für jedes geplante Grundstück individuell festgesetzt, um der Geländebeschaffenheit Rechnung zu tragen. Sie darf demnach in den Baufeldern 1-3 nicht höher als 6,00 m üNN, in Baufeld 4 nicht höher als 7,50 m üNN und in Baufeld 5 nicht höher als 8,50 m üNN liegen. Diese Festsetzung greift das vorhandene Gelände auf und ermöglicht eine Fußbodenhöhe von jeweils ca. 50 cm über dem anstehenden Boden, sodass die Hausanschlüsse optimal erfolgen können.



Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Dadurch soll eine gebietsverträgliche Bebauung erreicht werden, die im touristisch geprägten Ortsteil Weseby, umgeben von Wochenendhausgebieten mit entsprechendem touristischem Verkehrsaufkommen, keine zusätzliche, übermäßige Lärmentwicklung erwarten lässt.

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

#### Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der umgebenden Bebauung entspricht.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen die Gebäudeplatzierung in Bezug auf die geplanten Grundstücksgrenzen festsetzen. Sie sind deswegen als grundstücksbezogene Baufenster ausgebildet.

Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen und zu dem zu erhaltenden östlich gelegenen Knick ein.

Im Osten des Planbereiches (Baufelder 3 und 5) halten die Baugrenzen den Kronentraufbereich des auf dem Knick als zu erhaltend festgesetzten Baumes ein.

Weiterhin wird der 50m-Gewässerschutzstreifen gem. § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG zum Wesebyer See mit der Baugrenze (Baufeld 1) eingehalten.

Zum Schutz des östlichen Knicks ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO innerhalb der privaten Grünflächen „Knickschutzstreifen“ nicht zulässig.

Der Knickschutzstreifen wird mit einer Breite von mindestens 4,50 m von der Mitte des Knicks gemessen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu den festgesetzten Grünflächen einen Abstand von mind. 2 m ein, sodass zwischen Baugrenze und Knickfuß ein Abstand von mindestens 5 m festgesetzt wird. Der Knick entlang der Straße „Zum Strand“ kann aufgrund der geringen Flächengrößen und der notwendigen Bauflächenausnutzung nicht erhalten werden.

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Vorschriften sollen einen ausreichenden Spielraum für die Bebauung schaffen, die mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist. Ohne Festlegung einer konkreten Dachform sind für die Häuser nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 22 und 45 Grad vorgeschrieben, um ortsuntypische Flachdächer auszuschließen. Auch das Material der Dacheindeckung wird nicht vorgegeben; um jedoch ortstypische Dächer zu erhalten, werden die zulässigen Farben für die Eindeckung festgesetzt.

Die Gemeinde lässt bewusst ein breites Spektrum an Farben und Materialien für Außenwand und Dächer zu, um moderne Bauformen und Baukörper zu ermöglichen.

Die Vorschriften zur Gestaltung sind für Carports, Wintergärten, Anbauten mit begrenzter Größe und für Nebenanlagen weiter gefasst und entfallen zum Teil, weil sie von untergeord-

netter baulicher Bedeutung sind. Lediglich für Garagen werden konkretere Festsetzungen getroffen, sodass diese nur in der Farbgebung des Hauptbaukörpers errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung soll für die doch massiv wirkenden Baukörper der Garagen ein einheitliches Ortsbild in dem kleinen Baugebiet sichern.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Die Baufelder 1, 4 und 5 sind durch die Straße ‚Zum Strand‘ verkehrlich erschlossen.

Für die Baufelder 2 und 3 ist ein privater Stichweg vorgesehen, für den ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger und der Baufelder 2 und 3 festgesetzt wird.

Entlang der nördlichen Planbereichsgrenze werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, da der hier vorhandene Weg auch zukünftig ausschließlich als Fußweg genutzt werden soll.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG sicher gestellt.

Die Gebäude im Plangebiet werden zukünftig über eigene Wärmepumpen mit Wärme versorgt.

Das Plangebiet wird an das bestehende Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Mittelschwansen angeschlossen.

Der Anschluss des Baugebietes erfolgt an das gemeindliche Kanalisationsnetz im Trennsystem. Das Niederschlagswasser soll durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Niederschlagswasser des Straßenraums werden über eine neue Regenwasserleitung im Freigefälle in das bestehende Kanalnetz eingeleitet.

Durch die Grundbauingenieure Schnoor + Brauer aus Bredenbek wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet nachgewiesen. Hinsichtlich der Umsetzung des neuen Erlasses des Landes SH zur Wasserhaushaltsbilanzierung ist durch das Ingenieurbüro Urban aus Büdelsdorf eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde am 26.06.2020 erfolgt. Der Nachweis muss im Rahmen der konkreten Bauanträge geführt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Der Anschluss des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz wird durch den ‚Breitbandzweckverband Schlei-Ostsee‘ gewährleistet.

Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde (AWR) von privaten Unternehmen ausgeführt. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde wird hingewiesen.

Da die geplante private Stichstraße nicht für Fahrzeuge der Müllabfuhr befahrbar sein wird, wird im Einmündungsbereich zur Straße ‚Zum Strand‘ ein Stellplatz für Müllsammelbehälter festgesetzt.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Kosel durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblatt-

tes W 405 des DVGW sicherzustellen. Die Einzelheiten hierzu sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

## **3.7 Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan Nr. 17 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

### **3.7.1 Begrenzung von Steingärten**

Um eine möglichst regionstypische und gleichermaßen umweltgerechte Gartengestaltung zu fördern, sollen die Gartenflächen, soweit sie nicht als Terrassen, Wege- oder Hofflächen befestigt werden, begrünt oder als Pflanzflächen gärtnerisch angelegt werden.

Schotterflächen / Steingärten werden wegen ihrer geringen ökologischen und ästhetischen Wertigkeit auf maximal 5 % der Grundstücksflächen begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll auch die Verdunstungsrate auf den Grundstücken so weit wie möglich erhalten bleiben. Diese Festsetzung dient zudem dem Klimaschutz und dem Artenschutz.

### **3.7.2 Versickerung**

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung „Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.“ in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen.

Durch diese Festsetzungen wird das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend vor Ort versickert und damit dem örtlichen natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen.

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

### **3.7.3 Bäume**

Innerhalb des nordwestlichen Planbereiches befinden mehrere Gehölze. Es handelt sich um eine 130 cm Stammdurchmesser messende Blutbuche sowie um zwei Berg-Ahorne mit jeweils 40 cm Stammdurchmesser.

Der Erhalt dieser Bäume ist bei der vorgesehenen Neubebauung auf der durch die vorhandenen Gebäude vorbelasteten Fläche nicht möglich, da die in der DIN 18920 für diesen Fall

vorgesehene Freihaltung des Kronentraufbereiches zusätzlich eines weiteren Randstreifens von 1,50 m eine Bebauung der Grundstücksteile ausschließen würde. Dies ist nicht das Ziel der Gemeinde Kosel, die mit der vorliegenden Planung gemäß den Vorgaben der Landesplanung die Nachverdichtung und Entwicklung des Innenbereiches anstrebt. Weiterhin soll das Entstehen einer Baulücke vermieden werden, die zukünftig gemäß § 34 BauGB ohne Bebauungsplan und Ausgleichsnotwendigkeiten bebaut werden könnte.

Eingriffe in den Kronentraufbereich der Bäume wären durch den Erhalt der vorhandenen Gebäude im westlichen Plangebiet und einen Verzicht auf das Baufeld Nr. 1 zu vermeiden. Eine Fortnutzung dieser Gebäude ist jedoch nicht vorgesehen, da die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet aufgegeben wird. Eine zeitgemäße Nachnutzung des im westlichen Plangebiet befindlichen Wohngebäudes kann insbesondere aus energetischen Gründen nur mit erheblichen Sanierungs- und Umbauarbeiten erfolgen, die zumindest die Krone der Blutbuche mit beeinträchtigen. Ohne entsprechende Sanierung würde das Gebäude in den Leerstand übergehen, welcher langfristig den Verfall des Gebäudes bedeutet. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Ortsbildes will die Gemeinde Kosel ebenfalls vermeiden. Mit einem Erhalt der Gebäude im westlichen Plangebiet wären auch Einschränkungen des östlichen Plangebietes verbunden. So müsste u.a. die vorgesehene Erschließung an anderer Stelle erfolgen, wodurch weitere potentielle Bauflächen entfallen würden. Dies steht ebenfalls im Widerspruch zur angestrebten Nachverdichtung im Innenbereich.

Im Zuge der bereits genehmigten Abrissarbeiten der vorhandenen Gebäude sind Beeinträchtigungen (Verdichtung des Bodens, mechanische Schädigung der Wurzeln und Krone, Abgrabungen) im Kronentraufbereich und damit dem Hauptwurzelraum der Bäume nicht zu vermeiden. Zum Teil befinden sich die abzureißenden Gebäude weniger als 2 m entfernt zum Stamm der Blutbuche. Notwendige Mindestabstände zum Stamm, wie sie in gängigen Regenwerken zum Baumschutz wie der DIN 18920 und der RAS-LP 4 definiert werden, können nicht eingehalten werden.

Insbesondere Buchen vertragen als Herzwurzler mit flachen, weitverzweigten Wurzeln keine Eingriffe wie Bodenverdichtungen und Abgrabungen im Wurzelraum. Diese führen zu einer Verringerung der Luft- und Wasserzufuhr und zu mechanischen Schädigungen der oberflächennahen Feinwurzeln. Durch den Baustellenverkehr und die Abriss-/Baumaßnahmen sind Schädigungen der Feinwurzeln nicht vermeidbar. Eine Schädigung der für die Nährstoff- und Wasseraufnahme notwendigen Wurzeln sorgt für eine Schwächung des Baumes und einer deutlich höheren Anfälligkeit gegenüber pilzlichen und tierischen Schädlingen. Mittelfristig stirbt der Baum oder verliert seine Standsicherheit. Auch ein Freilegen der Feinwurzeln kann im Zuge der Arbeiten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Diese sterben durch anschließende Austrocknung und mindern ebenfalls die Standsicherheit des Baumes.

Die fachgerechte Rodung der Bäume mit entsprechendem ortsnahen Ausgleich und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange stellt aus Sicht der Gemeinde der landesplanerisch gewollten Nachnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe im Innenbereich einen verträglichen Eingriff dar. Die Bäume werden daher nicht erhalten und im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 ausgeglichen. Demnach ist bis zu einem Meter Stammumfang des zu fällenden Baumes ein Ersatzbaum zu pflanzen. Für jede weitere 50 cm Stammumfang wird ein weite-

rer Ersatzbaum notwendig. Damit sind für die Blutbuche 8 Ersatzbäume und für die beiden Berg-Ahorne insgesamt 4 Ersatzbäume zu pflanzen.



Die Ersatzbäume werden auf verschiedenen Flächen im Gemeindegebiet gepflanzt. Die Gemeinde sieht die Pflanzung von insgesamt 6 Ersatzbäumen auf dem Flurstück 2/1 der Flur 4, Gemarkung und Gemeinde Kosel vor. Dieses Flurstück ist Eigentum der Gemeinde Kosel.

Die Fläche weist einen Laub- und Nadelholzmischwald auf, der derzeit durch die Gemeinde zu einem Laubwald umgebaut wird. Zu diesem Zweck werden die Nadelgehölze aus dem Bestand entfernt. Die Gemeinde wird die 6 Ersatzbäume in Bereichen pflanzen, die durch die Entfernung der Nadelgehölze stark ausgelichtet werden. Vorgesehen ist die Pflanzung von heimischen, standortgerechten, walddtypischen Baumarten wie Stiel-Eiche, Rot-Buche, Vogel-Kirsche oder Winter-Linde.

Weitere 3 Ersatzbäume werden auf dem Flurstück 1/21 der Flur 7, Gemarkung und Gemeinde Kosel gepflanzt. Die als Koppel genutzte Fläche befindet sich am Langsee, wo die Gemeinde einen öffentlichen Zugang zum See schaffen möchte. Zur Einbindung dieses Zuganges und als Abgrenzung zur weiterhin als Koppel genutzten östlichen Fläche werden die Bäume in Reihe parallel zum westlichen Knick auf dem südlichen Flurstück gepflanzt. Vorgesehen ist die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Baumarten wie Stiel-Eiche, Rot-Buche oder Winter-Linde.

Die verbleibenden 3 Ersatzbäume werden im Ortsteil Weseby auf dem Flurstück 95/11 der Flur 8, Gemarkung und Gemeinde Kosel gepflanzt. Die gemeindeeigene Fläche, die sich ca. 45 m entfernt und in Sichtlinie zum Eingriffsort befindet, wird als Buswendeplatz genutzt. Langfristig können sich die Ersatzbäume an diesem Standort zu landschafts- und ortsbestimmenden Bäumen innerhalb des Ortsteils Weseby entwickeln. Gepflanzt werden heimische und standortgerechte Baumarten wie Stiel-Eiche oder Winter-Linde. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur ländlich geprägten Ortschaft kann auch die Pflanzung von Blutbuchen, die typisch für alte Hofstellen ist, in Betracht gezogen werden.

Die insgesamt 12 Ersatzbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen. Die Bäume werden mit einem Dreibock und fachgerechter Bindung befestigt und vor Wildschäden durch einen Wildschutzzaun um den Dreibock herum gesichert. Die Ersatzbäume sind als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Bäume im Planbereich des Bebauungsplanes auf Dauer zu erhalten.

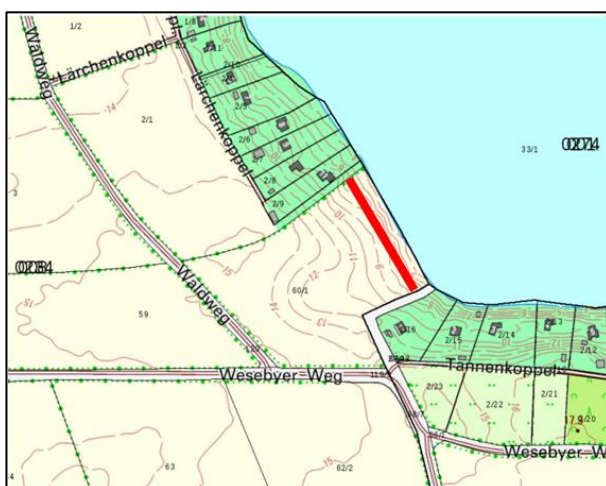
### 3.7.4 Biotope

Im Zuge der Begehung im September 2019 sind im Plangebiet zwei Knicks festgestellt worden. Diese Knicks stellen geschützte Biotope gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG dar und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Ein Knick verläuft entlang der östlichen Planbereichsgrenze. Hier stocken Flieder, Mirabelle und Berg-Ahorn. Weiterhin befindet sich auf dem Knick eine Linde, die einen Stammdurchmesser von ca. 120 cm aufweist. Der Knick und die landschafts- und ortsbildprägende Linde werden im Zuge der Planung erhalten. Entlang des Knicks wird eine 3 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ festgesetzt. Es wird zudem eine textliche Festsetzung mit aufgenommen, wonach auf den Baugrundstücken die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Knickschutzstreifen‘ von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO freizuhalten ist. Mit den Baugrenzen werden weitere 2 m Abstand zum Knickschutzstreifen eingehalten, sodass sich hochbauliche Anlagen in einem Mindestabstand von 5 m zum Knick befinden. Mit der Ausweisung dieser Abstände wird gewährleistet, dass die Nutzung auf den Baugrundstücken nicht zu einer Beeinträchtigung des geschützten Knicks führt. Die Baugrenzen berücksichtigen weiterhin den Kronentraufbereich der als zu erhaltend festgesetzten Linde. Beeinträchtigungen des Baumes sind damit auszuschließen.

Ein zweiter Knick verläuft entlang der Straße ‚Zum Strand‘. Auf dem Wall bzw. an der zur Straße hin geneigten Böschung stocken Mirabelle, Birke, Stiel-Eiche und Berg-Ahorn. Außerdem befindet sich hier eine Stiel-Eiche mit ca. 25 cm Stammdurchmesser. Die Knick mit einer Gesamtlänge von ca. 33 m kann aufgrund der neuen Grundstückszufahrten und der möglichst flächensparenden Nutzung der Grundstücke nicht erhalten werden. Es wird ein separater Antrag auf Knickrodung beim Kreis Rendsburg-Eckernförde gestellt. Die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ sehen bei einer Knickrodung einen Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 vor. Als Ausgleich für den gerodeten Knick sind insgesamt  $33 \text{ m} \times 2 = 66 \text{ m}$  neuer Knick anzulegen.

Die Gemeinde Kosel wird den notwendigen Knickaustausch auf dem Flurstück 60/1 der Flur 8, Gemarkung und Gemeinde Kosel durchführen. Die Fläche ist als Acker in Nutzung und grenzt an den Langsee an. Die Ackerfläche geht auf dem Flurstück in einen Hang zum Langsee über. Dieser ist überwiegend mit Gehölzen bestockt.



Mit dem Flächeneigentümer wurde vereinbart, dass entlang der östlichen Hangkante zum Langsee oberhalb der Böschung auf der Ackerfläche ein neuer Knick in einer Länge von 66 m Länge angelegt wird. Dieser neue Knick verhindert ein Abfließen von Niederschlagswasser in den Langsee. Durch die Anlage des Knicks wird dies verhindert. Der Knick wird mit einer Fußbreite von 3 m und einer Höhe von ca. 1,3 m angelegt. Auf der ca. 1 m breiten Walkkrone werden in einer Mulde zwei Gehölzreihen in einem Abstand von ca. 80 cm zueinander angelegt. Der Knick wird mit einer Pflanzdichte von 3 Gehölzen je Me-

ter bepflanzt. Vorgesehen ist eine Mischung aus 30 % Baumarten und 70 % Sträuchern. Es sind heimische, orts- und knicktypische Arten (z.B. Stiel-Eiche, Rot-Buche, Birke, Weiß-Dorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Schneeball) zu verwenden. Die Gehölze werden in der Qualität Heister (Baumarten) 100 – 125 cm und als Sträucher 60 – 100 cm verwendet. Notwendig ist ein Ausgleichsknick von 66 m Länge. Die übrigen 44 m Knick werden als Knickökokonto für die Gemeinde Kosel für Eingriffe in Knicks an anderer Stelle angelegt.

Weitere geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG liegen im Planbereich nicht vor.

### 3.7.5 Artenschutz

Für den Planbereich wurde durch das Büro Christoph Stolle aus Kiel ein Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG erarbeitet. Dieser ist im Anhang beigefügt. Der Fachbeitrag Artenschutz wertet eigene Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen aus. Andere streng geschützte Arten wurden im Zuge einer Potentialanalyse aufgrund fehlender Habitats ausgeschlossen. Der Artenschutzbericht kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### Fledermäuse

Für die Fledermaus-Erfassungen im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz erfolgten zwischen Mai 2020 und September 2020 zwei mehrstündige, nächtliche Detektor-Begehungen inkl. frühmorgendliches Schwärmphase zur Fledermaus-Wochenstubenzeit sowie eine nächtliche Detektor-Begehung zur Erfassung des Spätsommer-/Frühherbstaspekts. Zusätzlich sind fledermauskundliche Gebäude- und Baumkontrollen im Plangebiet durchgeführt worden.

Hinsichtlich der Bäume im Plangebiet kommt der Fachbeitrag Artenschutz zu folgendem Ergebnis:

*„Mit Ausnahme der 1 großen Linde mit Brusthöhendurchmesser von ca. 1,1m im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze besitzt der Gehölzbestand im Plangebiet keine höherwertige Quartiereignung für Fledermäuse. Diese 1 große Linde weist Wochenstuben geeignetes Quartierpotenzial i.V.m. einer Ausfaltungshöhle an einem nach Süden gerichteten Starkast in ca. 8m Höhe auf, des Weiteren zeigt diese Linde eine potenziell Winterquartier geeignete Ausfaltungshöhle am Hauptstamm in ca. 3,5m Höhe nach Westen gerichtet.*

*Im Entwurf der Planzeichnung zum B-Plan ist diese Linde als zu erhalten festgesetzt. Die übrigen Bäume im Plangebiet (inkl. der zentral gelegenen, großen Blutbuche) besitzen keine höherwertige Fledermaus-Quartiereignung bzw. (nur) eine geringwertige Quartiereignung für einzelne Fledermausindividuen (sog. Tagesquartiere). Der Gehölzaufwuchs (vornehmlich Ahorn und Holunder) sowie die Büsche und Sträucher besitzen keinerlei Fledermaus-Quartiereignung.“*

Zu den Gebäuden im Plangebiet trifft der Fachbeitrag Artenschutz folgende Aussage:

*„Der zum Abbruch anstehende Gebäudebestand der ‚Hofstelle Peters‘ ist verschiedenartig geeignet, sommerliche Quartiere von (Gebäude bewohnenden) Fledermausarten zu beherbergen (Tages-, Balz-/Paarungs-, Wochenstuben- und Zwischenquartiere). Die durchgeführten Fledermaus-Erfassungen zeigten, dass die vorhandenen Quartierpotenziale – trotz vglw.*



großem Artenspektrum und teilw. hoher Individuendichte – nur in geringem Maße von Fledermäusen in Anspruch genommen werden.

Hochwertige Winterquartierpotenziale sind mit dem Gebäudebestand der Hofstelle weder für oberirdisch in trockenem Umfeld überwinternde Arten, noch für unterirdisch bei hoher Luftfeuchtigkeit überwinternde Fledermäuse vorhanden. Bei der Detektorbegehung zur Erfassung etwaigen Winterquartierschwärmens ergaben sich auch keine Hinweise auf mit dem Gebäudebestand verbundene Winterquartiere.

### **Artenspektrum Fledermäuse**

Von den 14 (15) in Schleswig-Holstein heimischen Fledermausarten wurden 7 Arten im Zuge der Detektor-Begehungen und Horchboxen-Expositionen im Plangebiet nachgewiesen. [...] Für die [...] Arten **Zwergfledermaus**, **Mückenfledermaus**, **Rauhautfledermaus** und **Braunes Langohr** ergaben sich im Zuge der Detektor-Begehungen und Horchboxen-Expositionen Nachweise bzw. konkrete Hinweise auf eine Quartiernutzung in/an den Gebäuden der 'Hofstelle Peters'.

Das **Braune Langohr** wurde im Dachraum des Bauernhauses nachgewiesen, der Nachweis wird als kleine Wochenstubengemeinschaft gewertet. Die Art ist mittels Detektor/Horchbox schwer bzw. nur in kurzer Distanz nachzuweisen, aufgrund ihres nur wenige Meter weit detektierbaren 'Flüstersonars'. Die erfassten Rufe sind daher wahrscheinlich unterrepräsentiert und so wird zur artenschutzrechtlichen Bewertung vorsorglich die Betroffenheit einer kleinen Wochenstubengemeinschaft angenommen.

Für die 3 Pipistrellus-Arten **Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus** wurden jeweils Balzreviere nachgewiesen, denen entsprechende Paarungsquartiere zuzuordnen sind. Hinweise auf individuenstarke (Wochenstuben-) Quartiere ergaben sich für diese Arten im Plangebiet jedoch nicht. Allerdings wurde östlich knapp außerhalb des Plangebiets, an einem Einfamilienhaus in der Straße 'Schleiblick', ein mittelgroßes Wochenstubenquartier der Mückenfledermaus nachgewiesen (ca. 20 – 50 Individ.).

Direkt nördlich der Plangebietsgrenze bzw. der 'Hofstelle Peters' wurde eine (Mücken-) Fledermaus-Flugstraße entlang des dortigen Fußweges nachgewiesen. Von der Straße 'Schleiblick' fliegen die Tiere zur Zeit des Quartierausflugs nach Westen Richtung Wesebyer See. Als 'Quellquartier' wurde das oben beschriebene Mückenfledermaus-Quartier identifiziert.

Die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus wurden zwar regelmäßig im Zuge der Erfassungen nachgewiesen, für sie besteht bei dem Vorhaben jedoch keine artenschutzrechtliche Relevanz. Es ergaben sich keine Hinweise auf Quartiere dieser 3 Arten im Plangebiet. Auch ist die Funktion des Plangebiets bzw. der 'Hofstelle Peters' als Jagdhabitat für diese 3 und auch für die weiteren 4 Arten nicht essenziell für die jeweiligen lokalen Fledermauspopulationen.

### Insgesamt wird festgehalten:

Der Gebäudebestand des Plangebiets beherbergt (sommerliche) Quartiere der Fledermausarten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Braunes Langohr. Für letztere ergaben sich konkrete Hinweise auf eine kleine Wochenstubengemeinschaft im Dachraum des Bauernhauses (Gebäude C), welche als Nachweis gewertet werden. Für die 3 Pipistrellus-Arten ergaben sich (nur) konkrete Hinweise auf Tages- und Balz-/Paarungsquartiere im Plangebiet. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, und im Fall des Braunen Langohrs eine Ausgleichsmaßnahme, sind entspre-



*chend auszurichten. Die (sommerliche) Quartiernutzung durch die o.g. Fledermausarten im Plangebiet ist mit großer Wahrscheinlichkeit variabel aufgrund der Lebensweise der nachgewiesenen Fledermausarten jeweils in einem Quartierverbund.“*

#### Brutvögel

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz ist eine durch Brutvogel-Erfassungen erweiterte Potenzialabschätzung im Plangebiet durchgeführt worden.

*„Das erfasste und potenziell vorkommende Artenrepertoire des Plangebiets setzt sich in erster Linie aus den allgemein hin häufigen und im Hinblick auf den Brutplatz wenig anspruchsvollen Gehölz und Gebäude brütenden Vogelarten des ländlichen Siedlungsraums zusammen. Darüber hinaus sind aber auch, im Hinblick auf ihre Habitatanforderungen, anspruchsvollere Arten potenziell vorkommend aufgrund der insgesamt naturnahen und hochwertigen naturräumlichen Ausstattung des (erweiterten) Umfelds. Für die artenschutzrechtliche Bewertung sind die Brutnachweise von Rauchschwalbe (12 Brutpaare) und Star (4 Brutpaare) von besonderer Bedeutung.*

#### Rauchschwalbe (Hirundo rustica)

*[...] Im Stall (Gebäude A.1) brüteten in 2020 10 Brutpaare, ein Paar brütete im Vorraum des Kartoffel-Kühlagers (Gebäude A.2) und ein weiteres Paar brütete in der Doppelgarage. Insgesamt 12 Brutpaare brüteten in 2020 in Gebäuden der 'Hofstelle Peters' bzw. im Plangebiet. Landwirtschaftliche Viehhaltung wurde in dem Stall seit Längerem nicht betrieben, letztmalig war 2019 einzelnes Vieh in dem Stall eingestellt. In 2020 war in dem Stall kein Vieh eingestellt.*

*Anmerkung: Für die Art ist bei Betroffenheit in Koloniestärke ein zeitlich vorgezogener, artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich (sog. CEF-Maßnahme). Die erforderliche CEF-Maßnahme wurde im September 2020 mit der Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde/Frau Vollmer abgestimmt. Die Umsetzung der Maßnahme in einer in ca. 340m Entfernung zum Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Maschinenhalle ist weitestgehend erfolgt. Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist die Umsetzung der CEF-Maßnahme mit Zeitpunkt der Funktionsfähigkeit der Naturschutzbehörde mitzuteilen (s. unten, Abschnitt 7.1.2 [des Fachbeitrags Artenschutz] Konfliktanalyse Rauchschwalbe).*

#### Star (Sturnus vulgaris)

*[...] An dem offenen Maschinenunterstand (Gebäude B) sind nach Norden gerichtet 3 Starenkästen montiert, alle 3 Kästen wurden in 2020 von Staren zur Brut genutzt. Ein weiterer Starenkasten ist an der zur Fällung anstehenden, großen Blutbuche angebracht, auch dieser Kasten wurde in 2020 von Staren zur Brut genutzt.*

*Zudem Nachweise von und konkrete Hinweise auf Bruten von: Amsel, Grauschnäpper, Kohlmeise, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp, Hausrotschwanz, Kleiber, Stieglitz.*

*Hinweise oder gar Nachweise auf Bruten von im Bestand stark gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter oder streng geschützter Brutvögel ergaben sich nicht.“*

Zusammenfassend benennt der Fachbeitrag Artenschutz folgende **Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**, bei deren Berücksichtigung das Eintreten von Verbotstatbeständen

gem. § 44 BNatSchG vermieden werden kann. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen kann dem Fachbeitrag Artenschutz im Anhang entnommen werden.

<b>Arten (-gruppe)</b>	<b>Zugriffsverbot</b>	<b>Maßnahme</b>
Brutvögel: Gruppe allg. häufiger u. wenig anspruchsvoller Gehölz- und Gebäudebrüter	Schädigungs-/ Tötungsverbot § 44 (1) 1 BNatSchG	Vermeidungsmaßnahme: Gehölzrodungen und Baumpflegemaßnahmen im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02.; Gebäudeabbrüche im Zeitraum 15.09. bis 28./29.02. (Achtung: jeweils weiter eingeschränkt durch Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse)
Brutvögel: Gruppe allg. häufiger u. wenig anspruchsvoller Gehölz- und Gebäudebrüter	Verbot der Schädigung/ Zerstörung v. FuR-Stätten § 44 (1) 3 BNatSchG	Ausgleichsmaßnahme: 6 Stk Nicht-Meisen-Kästen
Brutvögel: Rauchschwalbe	Schädigungs-/ Tötungsverbot § 44 (1) 1 BNatSchG	Vermeidungsmaßnahme: Gebäudeabbrüche im Zeitraum 15.09. bis 28./29.02.
Brutvögel: Rauchschwalbe	Verbot der Schädigung/ Zerstörung v. FuR-Stätten § 44 (1) 3 BNatSchG	Ausgleichsmaßnahme zeitl. vorgezogen als CEF-Maßnahme: 18 Stk Rauchschwalben-Nisthilfen in einem geeigneten Gebäude (Achtung: erhöhte fachl. Anforderungen; Maßnahme abgestimmt mit uNB-RD im Sept20, im Nov20 weitestgehend umgesetzt)
Brutvögel: Star	Schädigungs-/ Tötungsverbot § 44 (1) 1 BNatSchG	Vermeidungsmaßnahme: Beseitigung der Starenkästen im Zeitraum 15.09. bis 28./29.02.
Brutvögel: Star	Verbot der Schädigung/ Zerstörung v. FuR-Stätten § 44 (1) 3 BNatSchG	Ausgleichsmaßnahme: 6 Stk Starenkästen im räumlichen Verbund an geeigneten Bäume und/oder Gebäuden
Fledermäuse: Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus sowie Braunes Langohr	Schädigungs-/ Tötungsverbot § 44 (1) 1 BNatSchG	Rodung von Gehölzen mit Quartiereignung und Abbruch gesamter Gebäudebestand im Zeitraum 01.12. bis 28./29.02. Ausweitung des Zeitraums auf 15.09. bis 28./29.02. möglich bei händischem Rückbau Quartierpotenziale unter biol. Begleitung aber vorbehaltlich Brutvogel-Besatzkontrollen mit Feststellung Nicht-Besatz
Fledermäuse: Braunes Langohr	Verbot der Schädigung/ Zerstörung v. FuR-Stätten § 44 (1) 3 BNatSchG	Ausgleichsmaßnahme: 2 Cluster à 3 Baum-Quartieren (Achtung: erhöhte fachl. Anforderungen)

„Bei den Ausgleichsmaßnahmen sind teilw. erhöhte fachliche Anforderungen gegeben, es wird empfohlen, Konzeption und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen von einem entsprechend qualifiziertem biol. Planungsbüro oder einem solchen Naturschutzverein begleiten zu lassen.“

### 3.7.6 Freihaltung von Gewässern und Uferzonen

Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 35 Abs. 2 LNatSchG gelten an Gewässern 1. Ordnung und an Seen mit einer Größe von mehr als 1 ha Schutzstreifen, in denen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen.

Dieser Abstand zum nordwestlich gelegenen Wesebyer See ist im Bebauungsplan dargestellt und mit der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt worden.

Darüber hinaus ist an Küsten ein Abstand von mind. 150 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie der Ostsee (hier der Schlei) einzuhalten. Auch dieser Abstand ist nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Dieser Schutzstreifen wird gemäß § 65 Abs. 2 LNatSchG (Übergangsvorschriften für bauliche Anlagen im Schutzstreifen an Gewässern) nicht bei der Darstellung der Baugrenzen berücksichtigt, da in dieser Übergangsvorschrift festgesetzt wurde, dass der Schutzstreifen nicht für Flächen gilt, für die in einem am 24. Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist, oder dessen bisherige Bebauung umgewidmet werden soll. Dies ist hier der Fall, da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kosel die Planbereichsfläche in einem Mischgebiet darstellt.

## 3.8 Hinweise

### Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

### 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.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Weseby, der stark touristisch geprägt ist. Angrenzend an den Planbereich befindet sich ein großes Wochenendhausgebiet. Die aus der touristischen Nutzung resultierenden Immissionen (insbesondere Verkehrslärm) 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 Verkehrswegenetz 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.

Hinweise:

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 grundsätzlich 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.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand 05/2020) keine Altablagerungen und keine Altstandorte.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

## **Kampfmittel:**

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Kosel 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. 4.275 m<sup>2</sup> mit folgender Unterteilung:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.215 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 600 m <sup>2</sup>
davon	
öffentl. Straßenverkehrsfläche	ca. 505 m <sup>2</sup>
private Straßenverkehrsfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
private Grünflächen	ca. 450 m <sup>2</sup>
Flächen für Abfallsammelstellen	ca. 10 m <sup>2</sup>

## 5 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kosel wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Angesichts der Maßstabsebene des vorbereitenden Bauleitplans einerseits und der im Bebauungsplan vorgegebenen Breite der Grünfläche andererseits, wird auf die Darstellung des "Schutzgrüns" auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet werden, da sich die Grünfläche innerhalb der Ortslage befindet und dieser Abschnitt in der Planzeichnung ohne den bestimmenden Zusatz "Grünfläche - 'Schutzgrün'" kaum wahrnehmbar ist.

Der berichtigte Flächennutzungsplan wird in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

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

Kosel, den .....

.....

Bürgermeister