

# GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT

## Bebauungsplan Nr. 27

### 'Ernst-Voss-Kolonie – Nord'

für das Gebiet nördlich und westlich 'Kieler Straße / Springhoe' (L 121), östlich 'Lerchenweg', südlich landwirtschaftlicher Flächen

## Begründung



# Kreis Steinburg

Stand: Satzungsentwurf 08. Dezember 2020

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	7
1.4 Angaben zum Bestand .....	7
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>8</b>
2.1 Anlass der Planung .....	8
2.2 Ziele der Planung .....	10
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>11</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	11
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	15
3.3 Immissionsschutz .....	25
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	31
3.5 Hinweise .....	34
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	35
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>36</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt mehrfach geändert durch das Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. S. 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

*"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."*

Für die Anwendung von § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gelten demgemäß folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

- die im Bebauungsplan ausgewiesene Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen;
- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden;
- das Plangebiet muss sich an den bebauten Ortszusammenhang anschließen;
- es darf kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorliegen;
- der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;

- die Erhaltungsziele von FFH- oder Vogelschutzgebieten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis erfüllt der Bebauungsplan Nr. 27 sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen, so dass für das geplante Wohngebiet 'Ernst-Voss-Kolonie - Nord' das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des § 13 a BauGB sowie in formeller Hinsicht des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2).

Für die Änderung des Flächennutzungsplans, der derzeit zwar überwiegend schon eine 'Wohnbaufläche' (W), in einem Teilbereich aber auch noch eine 'Fläche für Landwirtschaft' darstellt, bedarf es keines eigenständigen Verfahrens; er kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	19.04.2018
Frühz. Öff.-Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	22.10.2019
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	19.11.2019 - 06.01.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.05.2020
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	15.06.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	18.06. - 31.07.2020
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.09.2020
TöB-Beteiligung gem. § 4 a (3) BauGB	17. / 24.11.2020
Erneute öff. Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB	20.11. - 04.12.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Hohenlockstedt ist nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als ländlicher Zentralort eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum IV des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2005, führt dazu aus, dass die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt dazu unter Ziffer 2.2.4 aus: „Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

In Ziffer 2.5.2 wird teils als Ziel, teils als Grundsatz formuliert:

„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.“

Die Vorgabe, wonach bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne im Zeitraum 2010 bis 2025, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % in den Ordnungsräumen und bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden dürfen, gilt nur in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, mithin also nicht für die Gemeinde Hohenlockstedt als ländlicher Zentralort.

Am 27.11.2018 wurde der Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Als Sofortmaßnahme, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, wurde mit Offenlegung des Planentwurfes der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aktualisiert. In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, können bezogen auf ihren höheren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017 wieder 15 % in den Ordnungsräumen und 10 % in den ländlichen Räumen an neuen Wohnungen errichtet werden. Das Kontingent des Wohnbauentwicklungsrahmens wurde damit wieder auf null gesetzt. Der Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beinhaltet hinsichtlich der Gemeinde Hohenlockstedt keine neuen Festlegungen in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27.

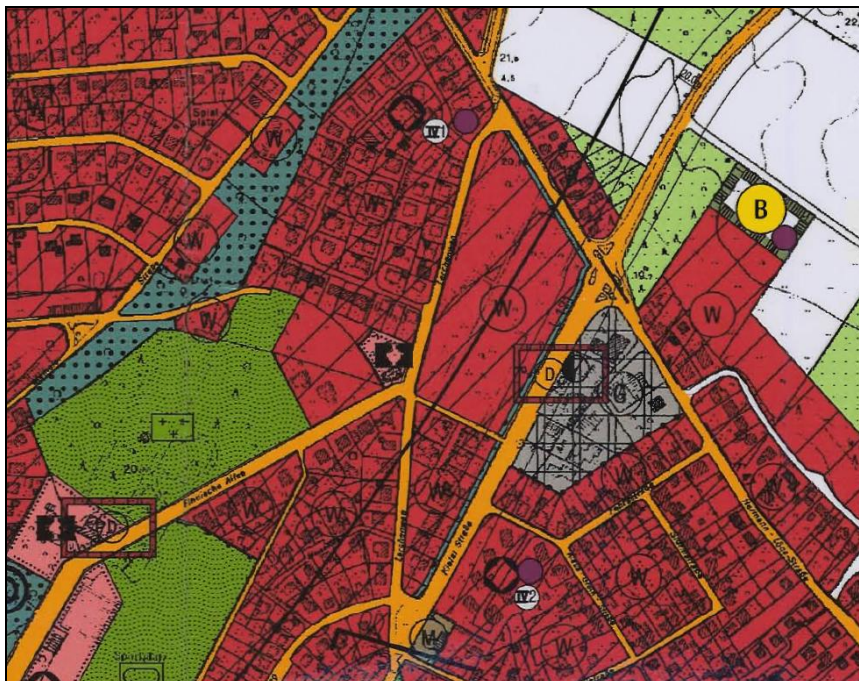
Im Jahr 2002 wurde eine 'Regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe' erarbeitet. Sie stellt als Qualitätsvereinbarung zwischen den beteiligten Partnern des Prozesses sowie zwischen Politik und Verwaltung die gemeinsam und einvernehmlich getragene Basis für die künftige interkommunale Zusammenarbeit für die Region dar. In der Strategie heißt es unter 'Maßnahmen auf regionaler Ebene' auf S. 7: "Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung sind die Stadt Itzehoe und die Gemeinde Hohenlockstedt." Zwischen den Partnern der 'Regionalen Entwicklungsstrategie' wurden quantitative und qualitative Wohnbauflächenbudgets sowie der zeitliche Realisierungskorridor vereinbart. Die vereinbarten Wohnbauflächenbudgets galten für den Zeitraum 2002 bis 2018 und sind damit nicht mehr gültig. Die Stadt Itzehoe und die Gemeinde Hohenlockstedt erhielten als Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung anteilig die größten Kontingente zugewiesen.



Es ist vorgesehen, die 'Regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe' ab dem Jahr 2019 fortzuschreiben. Für die Region Itzehoe wurden 1.500 Wohneinheiten festgelegt. Über die genaue Verteilung ist noch nicht entschieden, jedoch ist zu erwarten, dass die Stadt Itzehoe und die Gemeinde Hohenlockstedt weiterhin als Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung anteilig die größten Kontingente zugewiesen bekommen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlockstedt aus dem Jahr 2003 stellt den südlichen Teilbereich 1 des Kleingartengeländes bereits als 'Wohnbaufläche' (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der Teilbereich 2 nordöstlich des 'Ridderser Wegs' (K 47) ist z. T. als 'Wohnbaufläche' (W), der übrige Bereiche als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

### Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan



Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 zukünftig 'Allgemeine Wohngebiete' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden sollen, ergibt sich hinsichtlich des Teils, der derzeit noch als 'Fläche für die Landwirtschaft, hier: Baumschule' dargestellt ist, eine Abweichung von der zurzeit noch wirksamen Ausweisung. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (7. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan (7. Änderung durch Berichtigung)



#### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 liegt am nordöstlichen Rand der bebauten Bereiche der Gemeinde Hohenlockstedt und umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 3,0 ha. Das Plangebiet befindet sich nördlich und westlich 'Kieler Straße / Springhoe' (L 121), östlich 'Lerchenweg', südlich landwirtschaftlicher Flächen.

Der Geltungsbereich lässt sich räumlich in zwei Teilbereiche unterteilen. Der Teilbereich 1 umfasst einen Teilbereich des Kleingartengeländes "Ernst-Voss-Kolonie" mittelbar nördlich 'Kieler Straße' (L 121), östlich 'Lerchenweg', südöstlich 'Ridderser Weg' (K 47). Der Teilbereich 2 befindet sich nordöstlich 'Ridderser Weg' (K 47), westlich 'Springhoe' (L 121) und südlich der offenen Landschaft.

#### 1.4 Angaben zum Bestand

Der Teilbereich 1 südöstlich des 'Ridderser Wegs' (K 47) ist gegenwärtig ein Teilbereich des Kleingartengeländes 'Ernst-Voss-Kolonie'. Der Teilbereich 1 wird durch Kleingärten und zugehörigen Lauben geprägt. Diese sind z. T. von Leerstand betroffen. Neben Gartenflächen und Lauben finden sich im Plangebiet auch kleinere Gehölzbestände. Südlich an das Plangebiet schließen weitere Flächen des Kleingartengeländes an. Zu den übrigen Seiten des Plangebietes ist Wohnbebauung anzutreffen.

Der Teilbereich 2 befindet sich nordöstlich des 'Ridderser Wegs' (K 47) und wird von Wohnbebauung und den dazugehörigen Hausgärten im hinteren Bereich eingenommen. Nördlich an das Plangebiet schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Die umliegende Wohnbebauung wird überwiegend von lockeren Einfamilienhausstrukturen geprägt. Vereinzelt findet sich auch Geschosswohnungsbau.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nur leicht bewegt. Es fällt von Nordwest in Richtung Südost um ca. 1 m ab. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt ca. 20 m ü NHN.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Hohenlockstedt ist ein sehr beliebter und stark nachgefragter Wohnstandort. Als ländlicher Zentralort in landschaftlich attraktiver Lage und dennoch verkehrsgünstig gelegen hält die Gemeinde ein breit gefächertes infrastrukturelles Angebot für Jung und Alt bereit. Daraus resultiert eine sehr hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken. Diesem Siedlungsdruck will die Gemeinde durch die Ausweisung des Wohngebietes im Teilbereich 1 begegnen, das voraussichtlich in eigener Regie entwickelt und vermarktet werden soll. Dadurch und durch weitere Sicherungsmechanismen soll gewährleistet werden, dass ein Erwerb von Bauland als reiner Kapitalanlage unterbleibt und zeitnah nach dem Vorliegen des Bauplanungsrechts und der Erschließung des Gebietes auch tatsächlich Wohnraum zur Deckung des örtlichen und ergänzenden überörtlichen Bedarfs geschaffen wird.

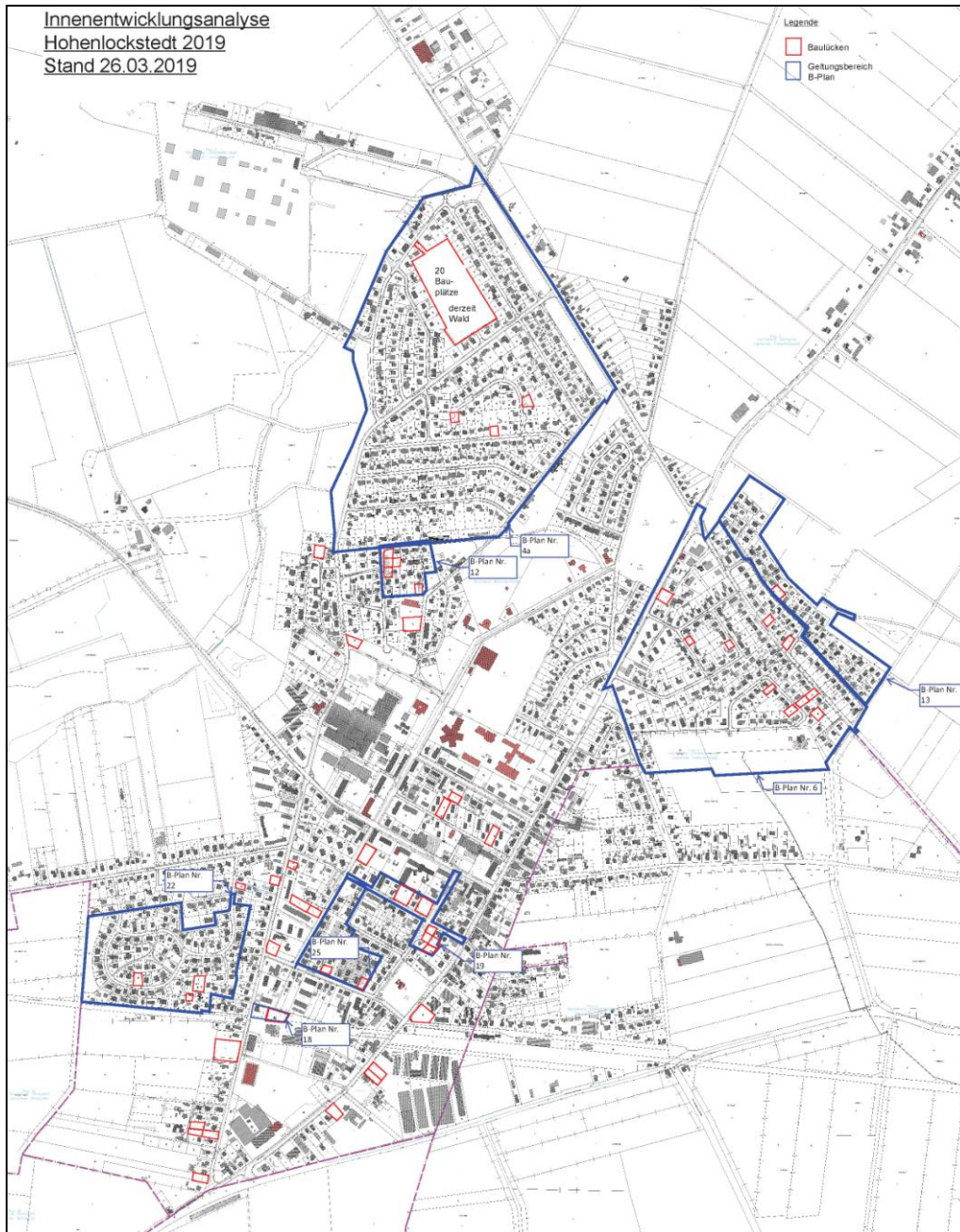
Die Teilfläche 1 ist gegenwärtig von z. T. ungenutzten Kleingärten geprägt, die ein wenig attraktives städtebauliches Bild aufweisen. Die Lage im Innenbereich der Gemeinde Hohenlockstedt prädestiniert die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung.

Der Teilbereich 2 wird straßenbegleitend bereits von Wohnbebauung geprägt. Im hinteren Grundstücksbereich schließen Hausgärten an. Bei einzelnen Grundstückseigentümern besteht der Wunsch, die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke mit freistehenden Einzelhäusern zu bebauen. Eine solche zweite Baureihe lässt die Beurteilung nach § 34 BauGB nicht zu. Die überwiegende Anzahl an Grundstücken weist eine große Tiefe auf. Generell lässt sich ein Trend nach kleineren Grundstücken in der Gesellschaft festmachen. Da aufgrund der Nachfragesituation davon auszugehen ist, dass sich der Wunsch zur Nachverdichtung weiter fortsetzen wird, hat die Gemeinde Hohenlockstedt den Beschluss gefasst, die zukünftige bauliche Entwicklung im Interesse einer städtebaulichen Ordnung verbindlich zu leiten und zu steuern.



Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem einhergehend starken Druck auf dem Wohnungsmarkt soll mit dem Bebauungsplan Nr. 27 eine qualitative Nachverdichtung realisiert werden. Zuvor wurde eine Innenentwicklungsanalyse (Stand: 26.03.2019) durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass keine größeren zusammenhängenden Flächen im Innenbereich verfügbar sind, die den Bedarf an zusätzlich Wohnraum decken könnten.

***Innenentwicklungsanalyse für die Gemeinde Hohenlockstedt (2019)***



Bei dem Großteil der Baulücken handelt es sich um einzelne kleinere Grundstücke in überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägten Gebieten, die gegenwärtig vor allem als Gartenland genutzt werden und sich

nicht im gemeindlichen Eigentum befinden. Lediglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A befindet sich eine größere unbebaute Fläche, die ca. 20 Bauplätze bereitstellen könnte. Bei dieser Fläche handelt es sich aber um eine Waldfläche. Die Gemeinde hat einen entsprechenden Beschluss gefasst, den Waldstatus zu erhalten und den Bebauungsplan nicht umzusetzen. Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es aber geeignetere Flächen für eine bauliche Entwicklung, die einen geringeren Schutzstatus aufweisen.

Mit Schreiben vom 05. Februar 2019 wurde eine Planungsanzeige gem. § 11 Abs. 1 LaplaG gestellt. Mit Schreiben vom 04. März 2019 teilte die Landesplanungsbehörde mit, dass die Gemeinde Hohenlockstedt als Schwerpunkt für den Wohnungsbau und als Mitglied der Stadt-Umland-Kooperation Itzehoe sowie in ihrer Funktion als ländlicher Zentralort eine hervorgehobene Bedeutung zur Deckung des überörtlichen Wohnungsbedarfes habe. Vor dem Hintergrund, dass die Stadt-Umland-Kooperation Itzehoe derzeit beabsichtigt, eine neue Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in der Region Itzehoe festzulegen, ist es aus Sicht der Landesplanung erforderlich, die hiesigen Planungsabsichten hinsichtlich Art und Umfang vorab in der regionalen Lenkungsgruppe der Region Itzehoe abzustimmen und gegenüber der Landesplanungsbehörde durch ein entsprechendes Lenkungsgruppenvotum zu dokumentieren. Ein entsprechendes Abstimmungsverfahren mit der regionalen Lenkungsgruppe wurde im Juni 2019 eingeleitet und positiv für die Gemeinde entschieden.

## **2.2 Ziele der Planung**

Der Gemeinde Hohenlockstedt ist daran gelegen, in besonderem Maße die Innenentwicklung zu fördern, um sparsam und schonend mit Grund und Boden bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen umgehen zu können.

Mit der Entwicklung einer Wohnbaufläche im Teilbereich 1 auf einer untergenutzten und z. T. von Leerstand geprägten Kleingartensiedlung wird diesem Ziel entsprochen. Insgesamt werden auf der Fläche voraussichtlich 25 neue Wohngrundstücke für maximal 44 Wohneinheiten entstehen, die unterschiedliche Hausformen für verschiedene Wohnansprüche bereithalten. Durch die Aktivierung der Fläche als künftiges Wohnbauland kann eine qualitative städtebauliche Aufwertung des Gebietes erfolgen.

Die Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich eines vollständig bebauten Teils des Gemeindegebietes im Teilbereich 2 als Maßnahme der Innenentwicklung trägt ebenfalls diesem Gedanken Rechnung. Bei vollständiger Ausschöpfung des Bauleitplans könnten vier freistehende neue Wohngebäude in Teilbereich 2 für maximal 8 Wohneinheiten errichtet werden. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es handelt sich um

eine Angebotsplanung für die Grundstückseigentümer, die keine Verpflichtung zur Bebauung auslöst.

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Deckung des örtlichen und ergänzenden überörtlichen Bedarfs an Wohngrundgrundstücken;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von untergenutzten Grundstücksflächen;
- Aktivierung von Baugrundstücken auf einer von Leerstand geprägten Kleingartenfläche im Innenbereich der Gemeinde;
- Bereitstellung eines differenzierten Angebots für verschiedene Bedürfnisse (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser);
- Vorgabe einer an die Umgebung angepassten maßstäblichen Bebauung;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

### **3. Inhalte des Bebauungsplans**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden '**Allgemeine Wohngebiete**' (**WA 1 bis WA 3**) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gleiches gilt für die ansonsten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke. In der Gemeinde Hohenlockstedt besteht im Plangebiet erkennbar kein Bedarf an Anlagen und Betriebe für diese Zwecke. Sie sind in ausreichendem Maße an geeigneteren Standorten im Gemeindegebiet vorhanden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird im WA 1 und WA 3 eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks zu setzen. Im WA 2 ist wegen der typischerweise kleineren Grundstücke bei Reihenhäusern eine GRZ

von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (Gemeinschafts-Stellplätze) zu gleichen Teilen hinzuzurechnen. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser mindestens 500 m<sup>2</sup>, die für Doppelhaushälften mindestens 300 m<sup>2</sup> und für Reihenhäuser (Hausgruppen) mindestens 250 m<sup>2</sup> zu betragen haben. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Die privaten Erschließungswege für die im WA 3 gelegenen Baugrundstücke in zweiter Baureihe sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen. Diese Sonderregelung für die vier benannten Grundstücke mit langen Zufahrten beruht darauf, dass ansonsten ein Großteil der zulässigen Versiegelung bereits für die Zufahrten verbraucht werden würde.

Innerhalb der WA 1 und WA 3 ist für Terrassen und **Überdachungen von Freisitzen** bei Einzelhäusern festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie sind damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird im Fall von Einzelhausbebauung die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Weitestgehend an der Himmelsrichtung ausgerichtete **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind.

Im WA 1 und WA 3 gilt ein **Vollgeschoss**, im WA 2, in dem eine kompaktere Bauweise mit Reihenhäusern zulässig ist, gelten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

Der Teilbereich 1 gliedert sich in unterschiedliche Bereiche (WA 1 und WA 2). Im WA 1 sind wahlweise **Einzelhäuser** mit einem Wohngebäude oder

**Doppelhäuser** mit zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) in offener Bauweise zulässig. Im WA 2 sind **Hausgruppen** in offener Bauweise zulässig. Die Baufenster sind so gewählt, dass die Hausgruppen maximal aus drei Wohngebäuden bei einem anzunehmenden Breite von max. 6,75 m bestehen werden. Für die zukünftigen Reihenhäuser **sind Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze (GSt)** festgesetzt. Hier kann auch ein Sammelstandort für Müllgefäße zur Bereitstellung an den Abfuhrtagen hergerichtet werden.

Im WA 3 des Teilbereiches 2 sind angepasst an die Bestandsgebäude und im Hinblick darauf, dass sich die Grundstücke im Übergang zur freien Landschaft befinden, nur Einzelhäuser mit einem Wohngebäude zulässig.

Die Planung passt sich an die vorhandene Siedlungsstruktur an und verfolgt eine angemessene Verdichtung, die im WA 1 und WA 3 gegenüber dem WA 2 abgestuft wird.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzten **Firsthöhen** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Als Bezugspunkt für die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) wird für die Grundstücke 1 - 27 festgesetzt 20,50 m über NHN, für die Grundstücke 28 - 32 wird als Bezugspunkt festgesetzt 20,00 m über NHN. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen 9,00 m innerhalb des WA 1 und WA 3 und 10,50 m innerhalb des WA 2. Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen. Durch die differenzierte Festsetzung baulicher Höhen unter gleichzeitiger Beachtung der vorhandenen Topographie wird eine Staffelung im baulichen Erscheinungsbild des Gebietes bewirkt, die städtebaulich gewünscht ist.

Um einen für ein am Siedlungsrand gelegenes Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von **Wohnungen** zu verhindern, wird deren **Anzahl** begrenzt. So sind innerhalb des Plangebietes bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Dadurch bleibt auch die verkehrliche Zusatzbelastung für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete überschaubar und es wird einer ortsuntypischen Verdichtung vermieden.

Um einer unerwünschten Verdichtung entgegen zu wirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgesetzt. Diese beträgt für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften 300 m<sup>2</sup> und für Gebäude der Hausgruppen (Reihenhaussscheiben) mindestens 250 m<sup>2</sup> je Grundstück. Die Flächen der Gemeinschafts-Stellplätze sowie die mit einem Geh-Recht belasteten Flächen im WA 2 können zu gleichen Teilen auf die Mindestgrundstücksgröße angerechnet werden und sollten aus praktischen Erwägungen den zukünftigen Eigentümern zu gleichen Teilen als ideelle Miteigentumsflächen verkauft werden. Ansonsten wäre die vorgesehene Nutzung der Flächen grundbuchlich und/oder durch Baulast zu sichern.



Damit die rückwärtigen Grundstücksbereiche fußläufig von der Gemeinschaftsstellplatzanlage erreicht werden können, ist im WA 2 eine mit einem **Gehrecht (G)** belastete Fläche festgesetzt. Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht (G) gilt zugunsten der im WA 2 gelegenen Grundstücke.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Außenwände, Doppelhäuser/Hausgruppen, Stellplätze/Garagen und Werbeanlagen.

Im WA 1 und WA 3 hat die **Dachneigung** zwischen 30 und 48 Grad zu betragen. Im WA 2 hat die Dachneigung mindestens 23 Grad zu betragen. Zulässig sind im WA 1, WA 2 und WA 3 ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Als Eindeckungsmaterial sind im ganzen Plangebiet ausschließlich kleinteilige Materialien wie Ziegel oder im Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommende Materialien in rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig. Die festgesetzten Dachformen, Dachfarben, Dachmaterialien und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Terrassenüberdachungen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen, Dachfarben, Dachmaterialien und Dachneigungen zulässig.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung der Kulturdenkmale 'Wasserturm' und 'Maschinenbau, Am Wasserturm'. Daher ist die Fernwirkung des Plangebietes auf das Denkmal beachtlich. Die geplante Wohnbebauung ist dann denkmal-verträglich, wenn die Kulturdenkmale und ihre Umgebung dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Um eine solche Beeinträchtigung zu vermeiden, wurden entsprechende Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung festgesetzt.

Die **Farbgestaltung der Fassaden** ist nur in gedeckten, hellen Farben mit einem Hellbezugswert von  $\geq 60$  % oder mit rotem sowie braunem Sichtmauerwerk zulässig. Glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben und Verkleidungen an Gebäuden sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Vorgaben sind Wintergärten, Nebenanlagen, Terrassenwände, Garagen und Carports.

**Doppelhaushälften und Hausgruppen** sind in Bezug auf ihre Außenwände, Dachform und -eindeckung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Im WA 1 und WA 3 sind pro Wohnung mindestens 2 überdachte oder nicht-überdachte **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Im WA 2 sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auf der Gemeinschafts-Stellplatzanlage vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

**Werbeanlagen** dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup> zulässig.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für das Schutzgut 'Boden' ist somit nicht erforderlich.

#### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet folgende Ausweisungen:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung,
- geplantes Wasserschongebiet,
- Naturpark Aukrug (nur Teilbereich 2).

#### **Landschaftsplan (1990)**

Im Landschaftsplan ist der Teilbereich 2 des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Der Teilbereich 1 (TB 1) ist als mittelfristige Siedlungsfläche dargestellt. Im Norden und Osten des TB 1 sind Anlagen von Schutzpflanzungen vorgesehen. Die Schutzpflanzungen dienen gemäß Nr. 6 der Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege der Einbindung von

Gewerbeflächen. Da im vorliegenden Fall keine Gewerbeflächen ausgewiesen werden, sondern es sich um Wohnbauflächen handeln wird, sind diese Schutzpflanzungen nicht mehr notwendig. Im Osten ist zudem eine Baumreihe dargestellt. Die Baumreihe ist nicht vorhanden.

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

Das Plangebiet ist in zwei Teilbereiche unterteilt. Der Teilbereich 1 besteht derzeit aus einer Kleingartenanlage. Um Wohngrundstücke mit großen Gartenflächen handelt es sich bei dem Teilbereich 2.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Klein- und Hausgärten führen. Durch die Schaffung von Baugrundstücken und den Bau der Erschließungsanlagen werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. So ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar.

Laut der Baugrunduntersuchung, erstellt von der ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH Kiel am 25. März 2019, wurden im Plangebiet unter der "Mutterbodenschicht/Auffüllung mitteldicht gelagerte Fein- und Mittelsande vorgefunden."

"Der Wasserstand konnte in einer Teufe von 4,60 m - 5,20 m unter GOK festgestellt werden." Das Grundwasser steht daher nicht oberflächennah an.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist laut Baugrunduntersuchung im Bereich der schwach schluffigen Sande gut möglich. "Die stark schluffigen Feinsande sind nicht zur Versickerung gemäß ATV A 138 geeignet. Bei der Planung und Einrichtung einer Versickerungsanlage ist das ATV Arbeitsblatt A 138 anzuwenden." Stark schluffiger Feinsand wurde nur in der Bohrprobe Nr. 10 gefunden (vgl. Baugrunduntersuchung vom 25. März 2019 Schichtenverzeichnis Seite 10). Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Bebauung und der damit verbundene Verlust von Gartenflächen lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Aufgrund des Insekten- und Vogelschutzes sind flächenhafte Stein-/Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen nur auf maximal 5 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist es, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tier- und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen die Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Durch die angrenzenden Gebäude und Straßen ist eine zusätzliche Eingrünung des Plangebietes nicht erforderlich. Um die Eingrünung nach Norden zur freien Landschaft sicherzustellen, wird in diesem Bereich, soweit noch nicht vorhanden, eine zweireihige Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgegeben. Die Gehölzfläche, die wegen ihrer Funktion zur landschaftlichen Einbindung nicht zur Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zählt, ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Hecken sind zweireihig zu pflanzen und freiwachsend zu entwickeln. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand innerhalb der Reihen betragen jeweils 1,00 m. Zwischen den äußeren Reihen und dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand jeweils 1,00 m. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 3,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet sind. Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

## Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage einer Hecke

### Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3-5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

**Es wird empfohlen, die Hecken wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Während zu der landwirtschaftlichen Fläche hin ein Wildschutzzaun (Höhe: 1,80 m) errichtet werden sollte, bietet es sich aus optischen Gründen auf den Innenseiten des Plangebietes an, einen Maschendrahtzaun (Höhe: 1,20 m, z. B. mit grüner Kunststoffummantelung) zu verwenden.**

Zur Durchgrünung des Plangebietes und als potenzielle Nahrungsquelle für Vögel und Insekten wird festgesetzt, dass mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode auf den zukünftigen Baugrundstücken im WA 1 anzupflanzen ist.



Als Gartenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Malus silvestris	-	Apfelbaum
Pyrus pyraeaster	-	Birnbaum
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia.	-	Eberesche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden Straßenbäume festgesetzt. Die im Bereich der Planstraße festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Als Straßenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Alnus spaetii	-	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Prunus padus Schloss Tiefurt	-	Traubenkirsche
Quercus robur Fastigiata	-	Stielsäuleneiche

Ebenso werden entlang des 'Lerchenweges' 9 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind. Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes wurde mit Datum vom 17. Mai 2019 ein 'Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß § 30 BNatSchG' vom Biologenbüro GGv aus Altenholz vorgelegt.

Der Fachbeitrag gelangt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Fischotter, der Haselmäuse, der Amphibien und der Reptilien sowie der sonstigen Tierarten (Wirbeltiere/Wirbellose) keine artenschutzrechtliche Relevanz besteht.

Hinsichtlich der **Fledermäuse** werden zwei Arten nicht ausgeschlossen: die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus. Die Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie und sind nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Die letztgenannte Art gilt gemäß der Roten Liste Schleswig-Holsteins als gefährdet (Stufe 3).

**Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

**"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse ausgeschlossen werden, wenn der Abbruch der Gartenlauben und Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Aktivitätszeit stattfinden."** (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 17.05.2019, Seite 19/20.)

Um Verbotstatbestände in Bezug auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden, sind Bauzeitenregelungen notwendig, insbesondere, um eine 'Tötung' zu verhindern:

**Eingriffsfrist Gehölze:**

**Durchführung der Eingriffe nur außerhalb der Aktivitätszeit vom 01. März bis 15. August.**

**Eingriffsfrist Gartenlauben:**

**Durchführung der Eingriffe nach Auflösung der Wochenstuben ab 15. August.**

"Die Eingriffe sind außerhalb der oben angegebenen Fristen durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB."

An **Brutvögeln** wurden im Plangebiet 11 Arten nachgewiesen. Hierzu gehören unter anderen Ringeltaube, Feldsperling, Grünling, Amsel, Zaunkönig und Heckenbraunelle (weitere Arten vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 17.05.2019, Seite 17). Alle Vogelarten sind gem. § 7 BNatSchG besonders geschützt, der Feldsperling steht auf der Roten Liste Deutschlands auf der Vorwarnliste.

"Als Brutvögel werden diejenigen Arten angesehen, für die im Plangebiet geeignete Brutplatzstrukturen vorhanden sind. Die Brutvögel werden in Anlehnung an LBV (2016) als Gilde betrachtet. Alle vom Vorhaben betroffenen potenziellen Brutvogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten artenschutzrechtlich relevant (s. Kap 5)."

**"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten während der Brutzeit zu erwarten. Zur Vermeidung ist die Einhaltung einer Eingriffsfrist notwendig."** (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 17.05.2019, Seite 20/21.)

Um Verbotstatbestände in Bezug auf die Brutvögel zu vermeiden, sind Bauzeitenregelungen notwendig, insbesondere um eine „Tötung“ zu vermeiden.

**Für Gehölzentnahmen und Gebäudeabbrüche gilt:**

**Durchführung der Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 15. August.**

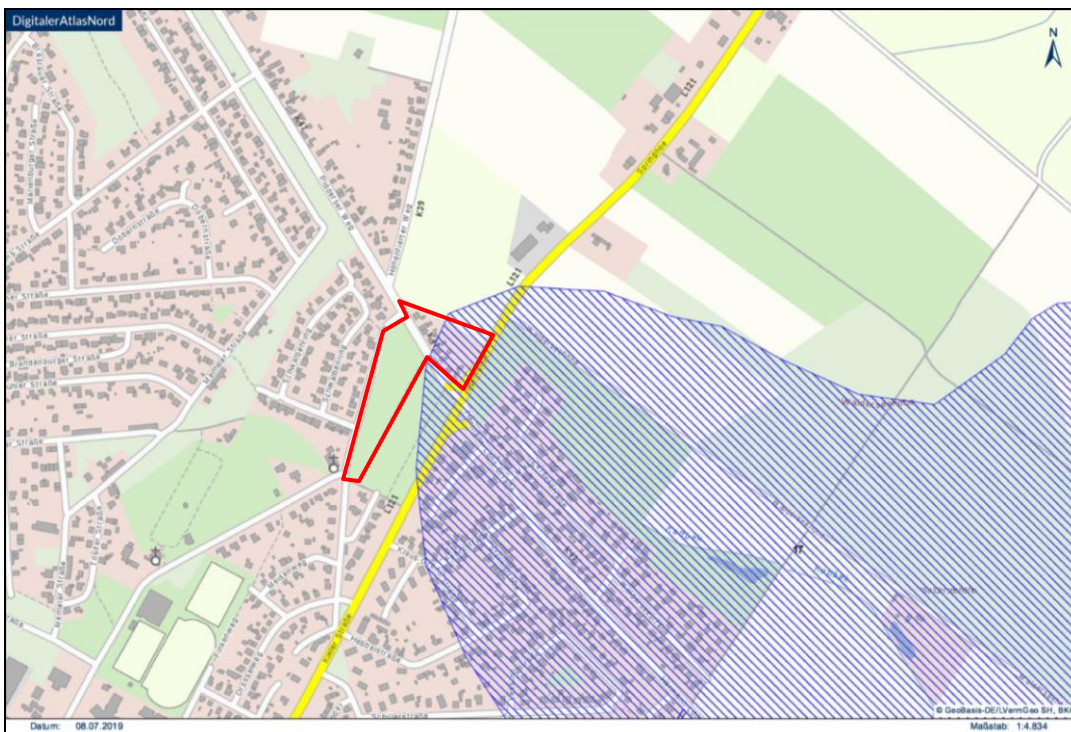
"Die Eingriffe sind außerhalb der oben angegebenen Fristen durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB."

"Das Plangebiet weist wenige größere Gehölze auf. Bäume > 50 cm Stammdurchmesser können Höhlen enthalten in denen potenziell Fledermäuse Quartiere beziehen können (LBV 2011)." (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 17.05.2019, Seite 18.)

Unabhängig von der artenschutzrechtlichen Betrachtung, die u. a. für Gehölzentnahmen die Zeit vom 01. März bis 15. August ausschließt, sei ausdrücklich auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen. Dort heißt es:

**Es ist verboten, Bäume, ..., Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; ... .**

Laut dem Landschaftsrahmenplan (2020) befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich jedoch zum Teil in einem archäologischen Interessensgebiet.



**Abb. Archäologisches Interessensgebiet (Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>); Plangebiet rot umrandet (eigene Darstellung)**

Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Siedlungsgebiet einwirken (siehe dazu Kapitel 3.3), als auch dadurch, dass sie vom Siedlungsgebiet ausgehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die zukünftige Bebauung zu signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen wird, sofern die in Kapitel 3.3 genannten Maßnahmen eingehalten werden.

### **Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist die Schaffung eines Baugebietes mit voraussichtlich 21 Baugrundstücken vorgesehen. Zur Erschließung wird im Teilbereich 1 eine neue Erschließungsstraße errichtet. Im Teilbereich 2 erfolgt die Erschließung über die vorhandenen Grundstücke.

#### **b) Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen und den Bau der Erschließungsanlagen.

## 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

### Mögliche Versiegelungen im WA 1

Für das WA 1 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt Flächengröße: 10.492 m <sup>2</sup>		
10.492 m <sup>2</sup> x 0,3	3.148 m <sup>2</sup>	
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.		
50 % von 3.148 m <sup>2</sup>	1.574 m <sup>2</sup>	
<i>Summe der bebaubaren Grundstücksflächen</i>	<i>4.722 m<sup>2</sup></i>	
<i>./.. bereits vorhandene Versiegelung</i>	<i>239 m<sup>2</sup></i>	
<b>Mögliche zusätzliche Versiegelung innerhalb des WA 1</b>		<b>4.483 m<sup>2</sup></b>

### Mögliche Versiegelungen im WA 2

Für das WA 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt Flächengröße: 2.274 m <sup>2</sup>		
2.274 m <sup>2</sup> x 0,4	910 m <sup>2</sup>	
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.		
50 % von 910 m <sup>2</sup>	455 m <sup>2</sup>	
<b>Mögliche zusätzliche Versiegelung innerhalb des WA 2</b>		<b>1.365 m<sup>2</sup></b>

### Mögliche Versiegelungen im WA 3

Für das WA 3 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt Flächengröße: 8.790 m <sup>2</sup>		
8.790 m <sup>2</sup> x 0,3	2.637 m <sup>2</sup>	
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.		
50 % von 2.637 m <sup>2</sup>	1.319 m <sup>2</sup>	
<i>Summe der bebaubaren Grundstücksflächen</i>	<i>3.956 m<sup>2</sup></i>	
<i>./.. bereits vorhandene Versiegelung</i>	<i>2.059 m<sup>2</sup></i>	
<b>Mögliche zusätzliche Versiegelung innerhalb des WA 3</b>		<b>1.897 m<sup>2</sup></b>



b) Die Erschließungsstraße wird gebaut

Verkehrsfläche gesamt	6.567 m <sup>2</sup>	
./.. bereits vorhandene Verkehrsfläche	4.858 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsfläche Neuversiegelung</b>		<b>1.709 m<sup>2</sup></b>

**Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt: 9.454 m<sup>2</sup>**

## **2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen**

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses '*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)*' vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten '*Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung*' bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 4.727 m<sup>2</sup> ergeben (9.454 m<sup>2</sup> x 0,5).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach dem o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

## **c) Schutzgut Wasser**

### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Sande an. Diese Böden weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Die Flächenversiegelungen werden somit keine wesentlichen Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben. Hinzu kommt, dass die Erschließungswege für Hauptgebäude in 2. Reihe im WA 3 mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, unverfugtem Pflaster im Sandbett, Öko-Pflaster) zu befestigen sind. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

#### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust der Kleingartenanlage sowie eines Teils der Hausgärten wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

#### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **Verlust von Biotopflächen**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Kleingärten,
- Hausgärten,
- Gras- und Staudenflur.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

**Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt.**

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Da das Plangebiet lediglich im Norden an die freie Landschaft angrenzt, wird hier die vorhandene Eingrünung als zu erhalten, bzw. - sofern noch nicht vorhanden - als anzupflanzen festgesetzt. Zur Durchgrünung des Plangebietes werden Bäume als zu erhalten und neu anzupflanzen festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **3.3 Immissionsschutz**

Östlich des Plangebietes verläuft die 'Kieler Straße / Springhoe' (L 121). Darüber hinaus wird das Plangebiet vom 'Ridderser Weg' (K 47) gekreuzt. Vom Büro BLB Büro für Lärminderung + Beratung aus Ahrensburg wurde am

23.05.2019 eine Verkehrslärberechnung für das Plangebiet vorgelegt. Ziel der Untersuchung ist die Prüfung der Notwendigkeit von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, um gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Schallschutzes zu gewährleisten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden untersucht (siehe Gutachten), aber für ungeeignet erachtet. So wurde unter anderem eine Lärmschutzwand entlang der L 121 geprüft. Die angrenzenden Grundstücke sind bereits seit vielen Jahren bebaut. Eine Lärmschutzwand würde zu einer unverhältnismäßigen Verschattung der anschließenden Privatgrundstücke führen. Entsprechende Abstandsflächen sind bedingt durch die geringe verfügbare Fläche nicht möglich. Aus Gründen der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden daher entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Ziel der hiesigen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Deckung des örtlichen und ergänzenden überörtlichen hohen Bedarfs an Wohngrundgrundstücken. Beim Plangebiet handelt es sich um eine sich anbietende Siedlungsfläche. Anders als vielleicht eine Fläche im Außenbereich, die mit erheblicher Flächeninanspruchnahme verbunden wäre, ist das Plangebiet durch Verkehrsimmissionen vorbelastet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden geprüft, scheinen aber nicht geeignet. Besondere städtebauliche Gründe, wie in diesem Fall die angestrebte Bereitstellung von dringend benötigten Wohngrundstücken auf einer sich anbietenden und großräumlich betrachteten Innenbereichsfläche, können den Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen ausnahmsweise rechtfertigen (vgl. BVerwG, Urt. V. 22.03.2017 – BVerwG 4 CN 2.06 juris – BverwGE 128, 238). Die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes wurden bei der hiesigen Planung vollumfänglich ausgeschöpft, um jedenfalls die Werte der 16. BImSchV bzw. die erforderlichen Innenpegelwerte einzuhalten.

Als aktive Maßnahme kommt z. B. das Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG nicht in Betracht, da eine Vergrößerung der Abstände zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem 'Ridderser Weg' bzw. der 'Springhoe' aus Platzgründen nicht möglich ist. Auch die Reduktion der Lärmbelastung durch eine Lärmschutzwand bzw. einen Lärmschutzwall entlang des 'Ridderser Wegs' ist ebenfalls auf Grund der erforderlichen Dimensionierung der Lärmschutzwand problematisch zu sehen. Hohe Wände weisen ein optisch sehr unattraktives Erscheinungsbild auf. Gleichzeitig müssten Sie auch neben einer erforderlichen Höhe auch in der Länge ausreichend dimensioniert werden, da der Schall auch an den Seiten gebeugt wird. Dies ist im Plangebiet nicht umsetzbar aufgrund der geringeren Breite des Plangebietes an den betroffenen Straßenzügen. Gleichzeitig können sich Lärmschutzwände und ähnliche Bauwerke nachteilig auf die Luftströmungen und das Landschaftsbild auswirken. Darüber hinaus wäre mit erheblicher Verschattung der zukünftigen Wohngrundstücke zu rechnen.

Obwohl keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, wird die verfassungsrechtliche Schwelle der Gesundheitsbeeinträchtigung (tags/nachts 70/60 dB(A)) eingehalten. Aufgrund fehlender anderer Möglichkeiten ist es

vertretbar, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln auszusetzen, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Inneren der Gebäude angemessener Lärmschutz gewährleistet und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden.

Ergebnis der Berechnung für die Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr):

Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms betragen im Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 auf der Westseite des 'Ridderser Weges' im Erd- und Dachgeschoss (EG + DG) gerundet 66 dB(A) (an der Plangebietsgrenze 'Ridderser Weg') und im hinteren Bereich (Westgrenze des Geltungsbereiches) gerundet 53 dB(A).

Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms betragen im Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 auf der Ostseite des 'Ridderser Weges' im Erd- und Dachgeschoss (EG + DG) gerundet 66 dB(A), an der 'Kieler Straße / Springhoe' im Erd- und Dachgeschoss (EG + DG) gerundet 69 dB(A) und im hinteren Bereich (Ostgrenze des Geltungsbereiches) gerundet 57 dB(A).

Ergebnis der Berechnung für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr):

Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms betragen im Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 auf der Westseite des 'Ridderser Weges' im Erd- und Dachgeschoss (EG + DG) gerundet 55 dB(A) (an der Plangebietsgrenze 'Ridderser Weg') und im hinteren Bereich (Westgrenze des Geltungsbereiches) gerundet 42 dB(A).

Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms betragen im Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 auf der Ostseite des 'Ridderser Weges' am 'Ridderser Weg' im Erd- und Dachgeschoss (EG + DG) gerundet 55 dB(A), an der 'Kieler Straße / Springhoe' im Erd- und Dachgeschoss (EG+DG) gerundet 59 dB(A), im hinteren Bereich (Ostgrenze des Geltungsbereiches) gerundet 47 dB(A).

Im Sinne der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist eine Bebauung im Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 auf der Südwestseite des 'Ridderser Weges' nur ab einem Abstand von > 40 m (Nordseite des Geltungsbereiches) und > 104 m (Südseite des Geltungsbereiches) im EG und ab einem Abstand von > 52 m (Nordseite des Geltungsbereiches) und > 200 m (Südseite des Geltungsbereiches) im DG, jeweils bezogen auf den Abstand zur Straßenmittellachse, ohne besonderen Schallschutz möglich. Ab diesen Abständen wird der Orientierungswert 55 dB(A) tags für WA-Gebiete unterschritten.

In geringeren Abständen zur Straßenmittellachse wird der Orientierungswert 55 dB(A) tags für WA-Gebiete im EG und DG überschritten, so dass zusätzlicher Schallschutz nach der DIN 4109 für die geplanten Wohnnutzungen erforderlich ist.

Im Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 auf der Nordostseite des 'Ridderser Weges' ist im gesamten Bereich zusätzlicher Schallschutz nach der DIN 4109 für geplante Wohnnutzungen erforderlich.

Aus Gründen des Schallschutzes ist eine Bebauung ohne besonderen Schallschutz in den in der folgenden Tabelle angegebenen sowie in der Planzeichnung dargestellten geschossabhängigen Entfernungen von der Straßenmittelachse des 'Ridderser Weges' in Bezug auf den Tageszeitraum für 'schutzbedürftige Räume' und den 'überwiegend dem Schlafen dienenden Räumen' nicht möglich.

**Bereiche bis zu den im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 27 zusätzlicher Schallschutz nach der DIN 4109-2, 2018 erforderlicher ist:**

*Auf der Ostseite des Ridderser Weges (WA 3):*

*Im gesamten Teilgeltungsbereich des B-Planes Nr. 27 im EG (2,8 m) und DG (5,6 m).*

*Auf der Westseite des Ridderser Weges (WA 1 und WA 2):*

*Bis zu einer Entfernung von  $\leq 41$  m bis  $\leq 106$  m im EG (2,8 m) und  $\leq 48$  m bis  $\leq 160$  m im DG (5,6 m).*

Die schalltechnische Auslegung der Außenbauteile der konkreten Baumaßnahme sind für die unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen ("schutzbedürftige Räume" und "überwiegend dem Schlafen dienende Räume") unter Berücksichtigung der einwirkenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1, Januar 2018, Pkt. 7, Anforderungen an Luftschalldämmung, auszulegen. Die für die schalltechnische Auslegung der Außenbauteile von geplanten Gebäuden in den einzelnen überbaubaren Bereichen heranzuziehenden maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tages- und Nachtzeitraum für 'schutzbedürftige Räume' und 'überwiegend dem Schlafen dienende Räume', in Abhängigkeit der Geschosshöhen, richten sich nach der DIN 4109-2, Januar 2018, Punkt 4.4.5.

Die für die Auslegung heranzuziehenden maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der DIN 4109-2, Jan 2018, Pkt. 4.4.5. Die DIN liegt in der Amtsverwaltung zur Einsicht vor.

Schlafräume und Kinderzimmer sollten bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Beurteilungspegeln  $> 45$  dB(A) nachts aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.

Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 4.4.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

In den in der Planzeichnung dargestellten lärmvorbelasteten Bereichen sind die zu nutzenden Außenwohnbereiche auf die abgewandten Seiten der jeweiligen Gebäude zu legen. Die Außenwohnbereiche auf den straßenzugewandten Seiten sind ggf. durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der

Wohngebäude, durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freibereiche mit einer Mindesthöhe von 2,0 über Geländeoberkante vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel vor Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

Östlich der Kieler Straße befinden sich Gewerbebetriebe. Die künftige Wohnbebauung hält einen ausreichenden Abstand zu den Gewerbebetrieben. Auswirkungen auf die künftigen Wohngebiete sind nicht zu erwarten und werden daher im Hinblick auf Maßnahmen des Immissionsschutzes für das Wohngebiet nicht berücksichtigt.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Lärmpegelbereiche dar. Die Bewertung des Erdgeschosses ist dabei in grün, die des Obergeschosses in rot dargestellt. Der Buchstabe 'a' bezieht sich dabei immer auf die Werte am Tag, der Buchstabe 'b' auf die Werte in der Nacht. Die Zahlen bestimmen den Beurteilungspegel.

Legende der nachfolgenden Abbildung:

EG grün

1a = Tag 60 dB  
1b = Nacht 50 dB

2a = Tag 65 dB  
2b = Nacht 55 dB

3a = Tag 55 dB  
3b = Nacht 45 dB

OG rot

4a = Tag 60 dB  
4b = Nacht 50 dB

5a = Tag 65 dB  
5b = Nacht 55 dB

6a = Tag 55 dB  
6b = Nacht 45 dB



Abb.: Lärmpegelbereiche



### 3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

#### Verkehrsanbindung

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, dass mittel- bis langfristig auch der südliche Teilbereich des Kleingartengeländes erschlossen und zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden könnte.

Das nördliche Plangebiet (WA 3) wird über die vorhandenen Zufahrten der Wohngrundstücke über den 'Ridderser Weg' (K 47) erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung in zweiter Reihe gelegener Grundstücke sind entweder Baulasten erforderlich oder es werden sog. Pfeifengrundstücke ausgebildet. Neue Erschließungswege sind in diesem Fall wasser- und luftdurchlässig anzulegen. 'Der Ridderser Weg' verläuft in Richtung Nordwesten zur B 77, die zwischen den Städten Rendsburg und Itzehoe verkehrt. In Richtung Südwesten führt der 'Ridderser Weg' (K 47) zur L 121 und weiter zur B 206, die die Städte Bad Bramstedt und Itzehoe verbindet. Die L 121 führt in Richtung Süden in das Zentrum der Gemeinde Hohenlockstedt und in Richtung Norden zur B 403, die die tangentielle Verbindung zwischen der Autobahn A 7 und der B 77 bildet.

Im südlichen Plangebiet (WA1 und WA 2) werden die Wohngrundstücke z. T. direkt über den 'Lerchenweg' erschlossen. Die übrigen Baugrundstücke werden über eine Planstraße vom 'Ridderser Weg' (K 47) erschlossen, die in einem Wendehammer endet. Darüber hinaus wird eine fußläufige Anbindung zum 'Lerchenweg' geschaffen. Dieser steht notfalls als zweiter Rettungsweg zur Verfügung. Der Grund dafür besteht darin, dass bei eventuellen Problemen (Unfall, Straßenschäden usw.) es sein kann, dass die Straße gesperrt werden muss. Die Anwohner und eventuelle Rettungskräfte könnten ohne eine zweite Zufahrt dann das Plangebiet nicht mehr erreichen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, eine Notzufahrt vorzuhalten. Die Erschließung vom 'Lerchenweg' soll aber grundsätzlich nur zu Fuß oder mit dem Rad erfolgen und nur im Bedarfsfall für Rettungsfahrzeuge geöffnet werden.

Der nördliche Bereich des Plangebietes grenzt an die 'Springhoe' (L 121). Die Ortsdurchfahrt der L 121 endet am südlichen Fahrbahnrand der Einmündung 'Hebbelstraße' in die 'Kieler Straße' (L 121). Da es sich bei der 'Kieler Straße / Springhoe' (L 121) um eine Landesstraße handelt, die im Bereich des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, ist ein Anbauverbot gemäß dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) beachtlich. § 29 Abs. 1 StrWG sagt Folgendes aus:

"Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an

- a) Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und
- b) [...],

jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden."

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Bei dem 'Ridderser Weg' (K 47) handelt es sich um eine Kreisstraße. Das Plangebiet liegt hier aber innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Um den Autofahrern, die die Planstraße und den Lerchenweg verlassen, ein sicheres Einmünden in den 'Ridderser Weg' zu ermöglichen, sind Sichtflächen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Im Plangebiet befindet sich die Haltestelle 'Ridderser Weg' der Linie 4610, die zwischen den Städten Kiel und Itzehoe verkehrt.

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz des gemeindeeigenen Wasserwerkes Hohenlockstedt. Das Leitungsnetz muss in das Plangebiet hinein erweitert werden.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m, bezogen auf die zukünftigen Wohnhäuser, jeweils für jedes Wohnhaus einzeln betrachtet, zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen der Einsatzstelle, z. B. einem brennenden Gebäude, und dem Hydranten maximal 75 m Luftlinie beträgt. Dies entspricht einer 80 bis 120 m langen Druckschlauchleitung, die zwischen dem Hydranten und der Einsatzstelle zu verlegen ist. Um die vorgenannten Vorgaben einhalten und eine Rettung von Menschen nach Maßgabe des § 15 LBO jederzeit gewährleisten zu können, ist es erforderlich, dass eine ausreichende Anzahl an Hydranten - in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr - innerhalb des Plangebietes gesetzt werden. Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen. § 3 der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Hohenlockstedt vom 15. Oktober 2007 führt aus, dass die Gemeinde Grundstückseigentümern durch besondere Satzung die Niederschlagswasserbeseitigung übertragen kann. Von dieser

Möglichkeit wird vorliegend durch textliche Festsetzung in der Bebauungsplansatzung Gebrauch gemacht. Diese Vorgehensweise entspricht auch dem Kerngedanken der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, wie er in den 'Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung' vom 01. Oktober 2019 und dem dazugehörigen Erlass vom 10. Oktober 2019 zum Ausdruck gebracht wird.

Das im öffentlichen Bereich anfallende Niederschlagswasser soll in das zentrale Regenwasserableitungssystem der Gemeinde eingeleitet werden.

#### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle, die in das Plangebiet verlängert werden können, dem gemeindlichen Klärwerk nahe der ehemaligen Lohmühle zur Reinigung zugeführt.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Hohenlockstedt ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Der 'Breitband Zweckverband Steinburg' hat die Stadtwerke Neumünster mit der Breitbandversorgung der Gemeinde Hohenlockstedt beauftragt.

#### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Hohenlockstedt ist an das Strom- und Gasnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen. Die erforderlichen Anschlusswerte sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

#### Erdwärme

Die Abteilung Wasserwirtschaft des Amtes für Umweltschutz beim Kreis Steinburg hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass das Plangebiet im Wassereinzugsgebiet des Wasserwerkes Hohenlockstedt liegt (< 1.000 m zum Entnahmehrunnen) und die Nutzung von Erdwärme nur in Form von Flachkollektoren möglich ist. Im Zuge des Neubaus des Brunnens 5 des Wasserwerkes Hohenlockstedt ist in Teilbereichen des Plangebietes (< 100 m Entfernung zum Entnahmehrunnen) die Nutzung von Erdwärme gänzlich ausgeschlossen.

#### Abfall

Die Firmen Dörner (Restabfall, Altpapier), USN Umweltservice Nord (Sperrmüll, Elektroaltgeräte), Optisys (Gelber Sack), ISR Itzehoer Schrott und Recycling GmbH & Co. KG (Biotonne) und Veolia Umweltservice (Schadstoffe) erfüllen im Auftrag des Kreises Steinburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Steinburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke im WA 3 verläuft über den Privatgrund der an der Straße liegenden Grundstücke 'Ridderser Weg 4 - 10'. Die Mülltonnen/-säcke sind von den Eigentümern direkt an die Straße 'Ridderser Weg' zu stellen. Diese Straße ist uneingeschränkt befahrbar vom Müllfahrzeug.

### **3.5 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die 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.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, anzuzeigen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind nachfolgende Fristen für das Plangebiet zu beachten, innerhalb derer Eingriffe unzulässig sind:

Beseitigung von Gehölzen: 01. März bis 30. September

Abbruch von Gartenlauben: 01. März bis 15. August

Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg einzuholen.

#### Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

#### Versickerung des Oberflächenwassers

Bei der Planung und Einrichtung einer Versickerungsanlage ist das ATV Arbeitsblatt A 138 anzuwenden.

#### Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 und 2 zur DIN 4109, Ausgabe: Januar 2018, können bei der Amtsverwaltung Kellinghusen, Bauverwaltungsamt, Hauptstraße 14, 25548 Kellinghusen, eingesehen werden.

#### Genehmigungspflicht in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung der Kulturdenkmale 'Wasserturm' und 'Maschinenhaus, Am Wasserturm'. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH sind Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben, den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

#### Erdwärme

Die Abteilung Wasserwirtschaft des Amtes für Umweltschutz beim Kreis Steinburg hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass das Plangebiet im Wassereinzugsgebiet des Wasserwerkes Hohenlockstedt liegt (< 1.000 m zum Entnahmebrunnen) und die Nutzung von Erdwärme nur in Form von Flachkollektoren möglich ist. Im Zuge des Neubaus des Brunnens 5 des Wasserwerkes Hohenlockstedt ist in Teilbereichen des Plangebietes (< 100 m Entfernung zum Entnahmebrunnen) die Nutzung von Erdwärme gänzlich ausgeschlossen.

### **3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

#### 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA) davon zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO in m <sup>2</sup>	21.556 6.695	71,3
Verkehrsflächen	8.121	26,9
Grün- und Gehölzflächen	541	1,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>30.218</b>	<b>100,0</b>

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 31. Juli 2018 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 01. November 2018 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenlockstedt hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Hohenlockstedt, den

.....  
(Bürgermeister)