



BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Flintbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde

für das Gebiet „nördlich der Straße Schoolredder, östlich der Kleinflintbeker Straße und süd-
östlich der Straße Röhssoll (Kleinflintbeker Straße 30)“

Bearbeitung:

B2K Kühle-Koerner PartG mbB - Architekten und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand: 20.06.2024

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) -
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 6 BauGB

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	5
4.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	5
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	6
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3	Flächennutzungsplan	7
6.	STANDORTWAHL.....	7
7.	INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	8
7.2.1	Grundflächenzahl.....	8
7.2.2	Geschossfläche	8
7.2.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	8
7.2.4	Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	9
7.3	Bauweise.....	10
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
7.5	Gestaltung der baulichen Anlagen	10
7.5.1	Dachform und Dachneigung	10
7.5.2	Dacheindeckungen	11
7.5.3	Fassaden.....	11
7.5.4	Solar und Photovoltaikanlagen	12
7.5.5	Einfriedungen	12
7.5.6	Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen	12

7.6	Nebenanlagen und Stellplätze	12
7.7	Grünordnung	13
7.7.1	Erhalt von Bäumen	13
7.7.2	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
7.7.3	Anpflanzung von Bäumen.....	14
7.7.4	Anpflanzung von Hecken	14
7.7.5	Gestaltung der Gartenbereiche	15
7.8	Klimaschutz.....	15
8.	ARTENSCHUTZ	16
9.	IMMISSIONEN	18
10.	ERSCHLIEßUNG	19
11.	VER- UND ENTSORGUNG	20
12.	HINWEISE	21
12.1	Altlasten	21
12.2	Denkmalschutz.....	21
12.3	Kampfmittel	21
13.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
14.	ANLAGEN	22

1. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Flintbek besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde ist aufgrund ihrer Lage, d.h. aufgrund ihrer Nähe zur Landeshauptstadt Kiel sowie zur Stadt Neumünster, ihrer guten verkehrlichen Anbindung durch die nahegelegene Bundesautobahn A7 und den vorhandenen Bahnhof, der guten Infrastruktur und der reizvollen landschaftlichen Umgebung ein sehr attraktiver Wohnort.

Die Gemeinde liegt raumordnerisch im Verdichtungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel und ist als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft.

Die Planung verfolgt das Ziel, auf einer innerörtlichen Fläche Wohnraum durch Nachverdichtung zu schaffen und somit der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde nachzukommen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen, soll daher die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 aufgestellt werden.

Im Plangebiet besteht derzeit im westlichen, straßenseitigen Bereich an der „Kleinflintbeker Straße“ ein Wohnhaus mit mehreren Anbauten bzw. Nebengebäuden. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Brachfläche mit einer Halle, die zuletzt durch einen Schäfer genutzt wurde, mittlerweile jedoch aufgrund eines eingestürzten Daches abgängig ist.

Die Planung sieht vor, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Zufahrt als private Erschließung von der „Kleinflintbeker Straße“ aus in das Gebiet zu führen. Im westlichen Bereich soll ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten errichtet werden. Daran anschließend ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, so dass etwa weitere fünf Wohneinheiten entstehen.

Obwohl der Bebauungsplan für das gesamte Grundstück aufgestellt wird, ist vorgesehen, zunächst nur den rückwärtigen Bereich mit den Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen. Das bestehende Wohnhaus im vorderen Bereich soll erst zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Neubebauung ersetzt werden.

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.03.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 in der Gemeinde Flintbek für das Gebiet „nördlich der Straße Schoolredder, östlich der Kleinflintbeker Straße und südöstlich der Straße Röthsoll (Kleinflintbeker Straße 30)“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom

29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 27. Oktober 2023 (GVOBl. S. 514) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422).

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 22.01.2024 im Rahmen einer Einwohnerversammlung statt.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 wurde entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Flintbek liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet grenzt im Nordosten an die Landeshauptstadt Kiel an und liegt ca. 25 km nordöstlich von Neumünster und ca. 20 km nordwestlich von Preetz. Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Großflintbek, Kleinflintbek und Voorde. Die Gemeinde hat ca. 7.240 Einwohner.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist etwa 4.765 m² groß und befindet sich zentral im Ortsteil Kleinflintbek östlich der 'Kleinflintbeker Straße'.

Im westlichen Bereich der Fläche an der 'Kleinflintbeker Straße' befindet sich ein Wohnhaus mit mehreren Anbauten bzw. Nebengebäuden sowie einem strukturreichen Garten im rückwärtigen Bereich. Das Haus wird derzeit noch bewohnt.

Im rückwärtigen Teil der Fläche befindet sich eine Brachfläche mit einer Halle, die zuletzt durch einen Schäfer genutzt wurde, mittlerweile jedoch aufgrund eines eingestürzten Daches abgängig ist. Die Fläche wurde teilweise als Weidefläche für die Schafe genutzt.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete planerische Vorgaben

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

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Flintbek die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel. Sie gehört hierbei zum Verdichtungsraum.
- Die Gemeinde ist ein Stadtrandkern II. Ordnung (im System der Zentralen Orte).
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse „Landeshauptstadt Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm“.
- Die „Eider“ ist eine Biotopverbundachse von landesweiter Bedeutung.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind folgende Ausführungen zu entnehmen:

Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken (Ziffer 3.1, 3Z).

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen ist vorrangig entlang von Siedlungsachsen auszurichten (Ziffer 3.3, 1Z).

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (Ziffer 3.6.1, 2Z).

Bewertung

Die Gemeinde Flintbek hat als „Schwerpunkt für den Wohnungsbau“ die Aufgabe, sowohl den örtlichen als auch den regionalen Wohnungsbedarf zu decken. Dieser Aufgabe kommt die Gemeinde mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nach.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt im Bereich der Siedlungsachse „Landeshauptstadt Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm“.
- Die Gemeinde ist ein Stadtrandkern II. Ordnung.

Gemäß Textteil zum Regionalplan sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (Ziffer 6.1, Z(2)).

Im Ordnungsraum soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen auf den Siedlungsachsen vollziehen (Ziffer 6.3, Z(1)).

Bewertung

Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplanes für den Planungsraum III (2000).

5.3 Flächennutzungsplan

Für die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gilt derzeit die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (2000). Diese stellt den westlichen Teil des Geltungsbereiches bereits als 'Wohnbaufläche' dar, den östlichen Teil als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Mähwiese, Hauskoppel, Hausgarten'.

Die Ziele der Planung weichen in Teilen von den Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ab. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nach § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' aufgestellt wird, erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

In der Anpassung des Flächennutzungsplanes wird der Plangeltungsbereich als 'Wohnbaufläche' dargestellt. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

6. Standortwahl

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der Nachverdichtung einer innerörtlich gelegenen Brachfläche wird dieser Grundsatz erfüllt. Zudem eignet sich die Fläche aufgrund der bereits vorhandenen und umgebenden Wohnbebauung für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Eine geeignete und verfügbare Alternative steht im Ortsteil Kleinflintbek nicht zur Verfügung.

Die Bebauung stellt eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Entwicklung im Siedlungsgebiet dar.

7. Inhalte der Planung – Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Zielen der Gemeinde für die künftige Nutzung der Fläche und gliedert sich an die angrenzende Bebauung an der Straße 'Schoolredder' an.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um zu gewährleisten, dass sich das Allgemeine Wohngebiet harmonisch in die direkte Umgebung einfügt und sowohl die geplante Wohnbebauung im Gebiet selbst, als auch die überwiegend wohnbaulich genutzte nachbarschaftliche Bebauung geschützt wird.

Die ausgeschlossenen Nutzungen fügen sich beispielsweise durch einen hohen Flächenbedarf nicht in das Allgemeine Wohngebiet ein oder können sich durch Immissionen wie Lärm und Geruch oder auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen negativ auf die Wohnbebauung auswirken.

Die Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind im Gebiet ausnahmsweise zulässig, so dass die Gemeinde im Einzelfall entscheiden kann, ob sich ein Vorhaben in das Gebiet einfügt.

Die Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, da das Gebiet geplant wurde, um der Nachfrage nach Dauerwohnungen in der Gemeinde nachzukommen. Eine vermehrte Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen würde somit dem Ziel der Planung entgegenstehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

7.2.1 Grundflächenzahl

Für die Teilgebiete WA 1 bis WA 3 wird eine Grundflächenzahl [GRZ] von 0,3 festgesetzt. Dies unterschreitet das nach BauNVO zulässige Maß für ein Allgemeines Wohngebiet und entspricht dem üblichen Maß für ein Wohngebiet mit kleinteiligem Wohnungsbau sowie Doppel- und Einfamilienhausbebauung. Eine GRZ von 0,3 lässt bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen eine ausreichende Bebaubarkeit zu und gewährleistet eine lockere Bebauung entsprechend der Nachbarschaft.

7.2.2 Geschossfläche

In dem Teilgebiet WA 1 wird eine Geschossfläche von mindestens 360 m² festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Mischung verschiedener Wohntypen geplant, um unterschiedliche Bedarfe abzudecken. Um zu gewährleisten, dass statt des geplanten Mehrfamilienhauses nicht mehrere Einfamilienhäuser entstehen, wird eine Mindestgeschossfläche festgesetzt.

7.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In dem Teilgebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal vier (4) Wohnungen zulässig.
In dem Teilgebiet WA 2 ist je Doppelhausscheibe maximal eine (1) Wohnung zulässig.
In dem Teilgebiet WA 3 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.

Je nach Art der geplanten Bebauung wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude in den Teilgebieten begrenzt. Im Teilgebiet WA 1 ist die Errichtung eines kleinen Mehrfamilienhauses vorgesehen, so dass die Zahl der Wohneinheiten auf 4 begrenzt wird. Im Teilgebiet WA 2 ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Im Teilgebiet WA 3 sind maximal zwei

Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig, da die Einrichtung einer zweiten Wohnung im Einfamilienhaus im Interesse des Eigentümers liegen kann, um z.B. ein Familienmitglied oder eine andere nahestehende Person im Haus wohnen zu lassen. Dies ist angesichts des demographischen Wandels insbesondere im ländlichen Raum relevant, um beispielsweise pflegende Angehörige oder Pflegepersonal unterzubringen.

Durch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird eine kleinteilige Bebauung gewährleistet, die sich in die Umgebung einfügt. Zudem würde eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten sowohl zu einer Zunahme des fahrenden, als auch des ruhenden Verkehrs kommen, die für das Plangebiet nicht verträglich wäre.

7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Im Teilgebiet WA 1, in dem ein Mehrfamilienhaus geplant ist, ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,50m zulässig. Die Anzahl von zwei Vollgeschossen wird als zwingend festgesetzt. Zudem wird für das Hauptdach eine beidseitige Traufhöhe von maximal 4,00m festgesetzt.

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3, in denen Doppel- und Einzelhausbebauung im Einfamilienhaussegment entstehen soll, werden Gebäudehöhen von maximal 9,00m und ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Höhen entsprechen dem gängigen Maß für die geplanten Bauformen und fügen sich in die Umgebung mit etwas kleineren Einfamilienhäusern im Süden und Osten sowie etwas größeren landwirtschaftlichen Gebäuden im Norden und Westen ein.

Im Teilgebiet WA 1 werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt, um die Wohnfläche zu erhöhen und so den Bau eines Mehrfamilienhauses zu fördern. Gleichzeitig wird im Teilgebiet WA 1 eine maximale Traufhöhe festgesetzt, um trotz der zulässigen zwei Vollgeschosse zu gewährleisten, dass sich das Gebäude optisch an die Einfamilienhausbebauung im Gebiet und in der Nachbarschaft angleicht.

Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) und Traufhöhen (THmax) werden über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) festgesetzt.

Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden, da diese in der Gesamtwirkung keine großen Auswirkungen haben.

Die maximale Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für untergeordnete Bauteile (Gauben, Erker, Friesengiebel, Kapitängiebel usw.) gilt die Festsetzung der maximalen Traufhöhe nicht.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird für jedes Baufeld ein Höhenbezugspunkt (HBP) gemessen über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt, der die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) bestimmt (siehe Planzeichnung - Teil A). Für jedes Gebäude gilt der Höhenbezugspunkt innerhalb des jeweiligen Baufensters, der dem Gebäude am nächsten liegt. Durch die Festsetzung von Höhenbezugspunkten für die einzelnen Grundstücke ist eine eindeutige Zuordnung möglich.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf den in der Planzeichnung (Teil A) für jedes Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) um maximal 0,50 m über- oder unterschreiten. Bei Unterschreitung ist im Bauantrag nachzuweisen, dass im Falle eines Rückstaus ein Abwasseraustritt im Gebäude durch geeignete Maßnahmen (Rückstausicherung) verhindert wird.

Die Höhenbezugspunkte richten sich nach der Erschließungsplanung. Über- und Unterschreitungen werden auf 0,50 m beschränkt, um einen kleinen Spielraum zu geben. Eine zu große Unterschreitung könnte z.B. bei Starkregenereignissen zu Wasseraustritt im Gebäude führen. Eine Überschreitung wird ebenfalls beschränkt, um eine einheitliche Höhenentwicklung sicherzustellen und eine gegenseitige Verschattung der geplanten und der benachbarten Bebauung zu verhindern.

7.3 Bauweise

In den Teilgebieten WA1 und WA3 wird Einzelhausbebauung festgesetzt. Dies entspricht der vorherrschenden Bauform der Umgebung. Im Teilgebiet WA2 wird Doppelhausbebauung festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll in dem Gebiet eine Mischung aus Einfamilien-, Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung gewährleistet werden, um unterschiedliche Bedarfe abzudecken.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bauflächen werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baugrenzen lassen einen gewissen Spielraum bei der Positionierung der Bebauung auf den Grundstücken und gewährleisten gleichzeitig ausreichend Abstand zu Grünstrukturen, Erschließungsflächen und der angrenzenden Bebauung. Um im Teilgebiet WA1 die Immission eines nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebes zu berücksichtigen, liegt das Baufenster in diesem Teilgebiet etwas nach Süden versetzt.

7.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden gestalterische Festsetzungen zu den Hauptgebäuden und den Nebenanlagen getroffen, um ein harmonisches Orts- und Siedlungsbild zu schaffen bzw. zu erhalten. Trotzdem wird bei der Gestaltung eine gewisse Bandbreite an Möglichkeiten gegeben, um die Bebauung zwar untereinander und mit der Umgebung abgestimmt, aber nicht monoton wirken zu lassen und den Bauherren ein gewisses Maß an Flexibilität zu geben.

7.5.1 Dachform und Dachneigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Festsetzungen zu Dachform und -neigung der Hauptgebäude getroffen. Zulässig sind Satteldächer, Walm- sowie Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45°. Dies entspricht den typischen Dachformen der Umgebung, so dass sich die neue Bebauung in diese einfügt.

Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben und Vordächer sowie Wintergärten, für die neben den festgesetzten Dachformen und -neigungen auch flacher geneigte oder Flachdächer zulässig sind, da sie keinen großen Einfluss auf die Gesamtwirkung haben.

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften im Teilgebiet WA 2 sind in gleicher Dachform und gleicher Dachneigung gemäß den Festsetzungen (Teil A) zu errichten. Sofern kein durchgehender First hergestellt wird, sind die Firste parallel anzuordnen.

Für Nebenanlagen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet in allen Teilgebieten nur Flachdächer (FD) sowie flach geneigte Dächer (GD) bis zu einer Neigung von 10° zulässig. Ausgenommen

sind Nebenanlagen mit Glasdach wie Gewächshäuser, Wintergärten und Glaspavillons für die auch geneigte Dächer bis 45° zulässig sind.

Grund für die maximale Dachneigung von 10° für die Nebenanlagen ist die als zwingend festgesetzte Dachbegrünung (siehe Pkt. 7.5.2.).

7.5.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Ausgenommen sind Gebäudeteile mit Glasdach wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Vordächer/ Eingangsüberdachungen. Für Vordächer/ Eingangsüberdachungen sind zudem andere Materialien in den oben genannten Farben zulässig.

Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese insbesondere in der Fernwirkung einen großen Einfluss auf das Ortsbild haben. Es werden aus diesem Grund ortstypische sowie zurückhaltende Dacheindeckungen festgesetzt.

Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine werden aufgrund möglicher Blendwirkungen ausgeschlossen. Alternativ ist die Verwendung von engobierten Dachziegeln und Dachsteinen möglich.

Ausgenommen sind Gebäudeteile mit Glasdach. Zudem sind für Eingangsüberdachungen auch andere Materialien zulässig, da diese keinen großen Einfluss auf das Gesamtbild haben.

Dachflächen von Nebenanlagen sind vollständig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus von mindestens 15 cm aufweist. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit Glasdach wie Gewächshäuser, Wintergärten und Glaspavillons.

Die zwingende Verwendung von Dachbegrünung auf den Nebenanlagen soll zum einen als gestalterisches Element den durchgrünten Charakter des Plangebiets stärken. Zusätzlich soll sie den Wasserabfluss vor allem bei stärkeren Regenereignissen reduzieren.

7.5.3 Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Grau und Anthrazit sowie Putz in den Farben Weiß, Grau und Anthrazit zulässig. Für Holzfassaden sind auch naturbelassene Farben zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken. Aus diesem Grund werden bei der Fassadengestaltung Sichtmauerwerk, Putz und Holz zugelassen. Diese Festsetzung lehnt sich an die vorherrschenden und prägenden Fassadenmaterialien der Nachbarschaft an. Durch ein Mindestmaß ihrer Verwendung in Kombination mit einer zulässigen Farbpalette soll ein harmonisches Gesamtbild des Gebietes gefördert werden.

7.5.4 Solar und Photovoltaikanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind alle Gebäude mit Solar- oder Photovoltaikanlagen auszustatten (siehe Teil B-Text, Ziffer 8 zum Klimaschutz). Um trotz der damit verbundenen Menge an Solar- oder Photovoltaikanlagen ein geordnetes Erscheinungsbild im Gebiet zu erhalten, werden Festsetzungen zur Anordnung getroffen.

Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Balkon-Solaranlagen (Balkonkraftwerke) sind in Verbindung mit Dächern zulässig. Balkon-Solaranlagen sind zudem an Brüstungen und Geländern zulässig.

Solar- oder Photovoltaikanlagen an Fassaden sind nur ausnahmsweise nach Abstimmung mit der Gemeinde zulässig, wenn diese flächenhaft und symmetrisch angebracht werden.

Überkragende Anlagen an Dach und Fassade sind nicht zulässig.

7.5.5 Einfriedungen

Einfriedungen der privaten Grundstücke zu Straßen, Wegen, öffentlichen Flächen sowie angrenzenden Privatgrundstücken dürfen abweichend von § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO SH nur bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden.

Sichtschutzwände sind in einer maximalen Höhe von 2,00m und einer maximalen Länge von 5,00m je Grundstücksseite zulässig.

Um in dem Gebiet und zu den angrenzenden Grundstücken und Flächen einen offenen Charakter zu erhalten, werden die zulässige Höhe der Einfriedungen beschränkt und Sichtschutzwände auf ein Mindestmaß reduziert.

7.5.6 Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen

Oberirdische Lagerbehälter (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig, um das strukturierte Bild innerhalb des Plangebietes weiter zu stärken. Oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen besitzen keine ansprechende Fernwirkung und würden das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Plangebietes stören.

7.6 Nebenanlagen und Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet muss der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO SH, und der das Grundstück erschließenden Fläche (GFL) mindestens 3,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Zäune und andere Grundstückseinfriedungen, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze ohne Überdachung oder Sichtschutzwände, Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Die Freihaltung der Erschließungsflächenseitigen Grundstücksflächen dient in erster Linie der Verkehrssicherheit. Vor allem Garagen und Carport sollen einen Abstand zur Erschließungsfläche einhalten, um die Sicht beim Ausfahren sowohl für den Autofahrer als auch für andere Verkehrsteilnehmer frei zu halten. Gleichzeitig ist die Freihaltung der Vorgartenbereiche ein gestalterisches Element und soll wiederum den offenen und grünen Charakter im Gebiet stärken.

In dem Teilgebiet WA 1 ist mindestens ein Stellplatz je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 70 m² und sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche über 70 m²

auf dem Grundstück herzustellen, um zu gewährleisten, dass ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken geschaffen wird.

In dem Teilgebiet WA 2 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen.

In dem Teilgebiet WA 3 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen. Für eine zweite, der ersten Wohneinheit der Größe nach untergeordnete Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 70 m² ist mindestens ein (1) Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.

In den Teilgebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind erfahrungsgemäß zwei Fahrzeuge je Wohneinheit vorhanden. Lediglich für Einliegerwohnungen, z.B. für Familienangehörige wird von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen.

7.7 Grünordnung

Das in der Mitte von Kleinflintbek auf der südöstlichen Seite der Kreisstraße 15 (Kleinflintbeker Straße) liegende Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Nr. 30. Lediglich ein Teil des Gebäudebestandes ist noch erhalten; größere Teile wurden bereits abgebrochen.

Das sich in die Tiefe erstreckende, relativ schmale Grundstück weist größtenteils keinen Baum- und sonstigen Grünbestand mehr auf. Der Baumbestand wurde bereits gefällt und beseitigt.

Lediglich das direkt an der Straße stehende und erhalten gebliebene bewohnte Haus verfügt noch über den alten eingewachsenen und strukturreichen Garten, der sich aus diversen alten Obstbäumen mit Stammdurchmesser bis ca. 0,4 m, Beeren- und Ziersträuchern, Stauden- und Blumenflächen sowie wenigen sonstigen Laub- und Nadelbäumen zusammensetzt. Die alten Obstbäume weisen Höhlen und Nischen auf.

Am nördlichen Grundstücksrand finden sich zwei markante Laubbäume; wobei es sich um 2 Eschen handelt. Die straßennahe Esche, deren Stamm sich außerhalb des Plangeltungsbereiches auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet, hat einen ca. 0,6 m dicken Stamm. Die an der nordöstlichen Grundstücksecke stehende, sehr ausladende Esche ist auffälliger mit einem größeren Stammdurchmesser. Diese beiden Bäume sind bemerkenswert und prägen das Umfeld.

Der Bestand an alten Obstbäumen in dem bisher erhalten gebliebenen Garten übernimmt Funktionen für z. B. Insekten und Singvögel. Aufgrund der notwendigen Abriss- und Baumaßnahmen im vorderen Bereich ist allerdings ein Erhalt nicht möglich. Als ortsbildprägend werden die alten Obstbäume nicht eingestuft. Der Verlust des alten Baumbestandes bei einer Neubebauung des straßennahen Areals wird durch Ersatzbaumpflanzungen kompensiert.

Zur Kompensation der Gehölzverluste sowie zur Durchgrünung und Gestaltung des Ortsbildes werden Festsetzungen zu Erhalt und Anpflanzungen vorgenommen.

7.7.1 Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzte Baum ist vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Laubbaum zu ersetzen. Bei Ersatz sind Laubbäume in der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang' zu verwenden.

Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

7.7.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mind. 2,00 m breite flächige Strauchbepflanzung anzulegen. Dabei sind Arten wie Holunder, Weißdorn, Hundsrose, Hasel, Liguster, Feldahorn, Kornelkirsche und Hainbuche zu verwenden. Die Pflanzung ist 2-reihig herzustellen, wobei die Sträucher gegeneinander versetzt anzuordnen sind. Die Pflanzdichte beträgt 80 cm in der Reihe und 80 cm in der Breite. Das Pflanzgut muss mindestens den Qualitätsmerkmalen „leichte 1 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 70 – 90 cm“ des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Die Strauchpflanzung ist dauerhaft und als geschlossener Bestand zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Anpflanzung dient zur Eingrünung des Gebietes, aber auch zur Abschirmung der privaten Gärten zu den Nachbargrundstücken.

7.7.3 Anpflanzung von Bäumen

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Retentionsmulde geschaffen, um einen Teil des anfallenden Regenwassers zu verdunsten und ggf. einen Teil zu versickern. Um den Boden zu lockern und die Sickerfähigkeit zu verbessern, sollen in diesem Bereich vier Bäume gepflanzt werden.

Für die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu pflanzen' festgesetzten Bäume an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind Bäume in der Pflanzqualität 'Hochstamm', 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang' der Arten Hainbuche oder Schwarzerle zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte (siehe Teil A: Planzeichnung) dürfen um max. 5,00 m verschoben werden.

Weiter ist die Anpflanzung von sechs Bäumen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze geplant. Neben der Durchgrünung dienen die Baumplantagen auch der Kompensation der entfallenden Bäume.

Für die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu pflanzen' festgesetzten Bäume im Teilgebiet WA 1 parallel zur 'Kleinflintbeker Straße' sind Bäume in der Pflanzqualität 'Hochstamm', 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang' der Arten Zierapfel (*Malus 'Evereste'* oder *Malus toringo sargentii* 'Sämling'), Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt' (*Prunus padus* 'Schloss Tiefurt'), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte (siehe Teil A: Planzeichnung) dürfen um max. 5,00 m verschoben werden.

Je Baum ist eine mindestens 8m² große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen sowie ein den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) entsprechender durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m³.

7.7.4 Anpflanzung von Hecken

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Heckenpflanzung als Abgrenzung zur 'Kleinflintbeker Straße' hin festgesetzt.

Im Teilgebiet WA 1 ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine ebenerdige, zweireihige und geschnittene Laubgehölzhecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn mit einer Höhe von maximal 0,80 m zu pflanzen. Die Hecke ist in einem Abstand von mindestens 0,30 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft als geschlossene Hecke zu erhalten. Zäune sind nur in Zusammenhang mit einer Laubgehölzhecke auf der grundstückszugewandten Seite zulässig.

Zur Eingrünung der im Teilgebiet WA 1 notwendigen Stellplatzanlage wird ebenfalls eine Heckenpflanzung festgesetzt.

Stellplatzanlagen mit vier oder mehr Stellplätzen sind durch ebenerdige, geschnittene Laubgehölzhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn mit einer Höhe von mindestens 1,00 m entlang ihrer äußeren Ränder einzugrünen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugänge.

Bei Sammelstellplatzanlagen mit Garagen oder Carports ist alternativ zur Hecke eine Fassadenbegrünung möglich.

Weiter soll der an der Gebietszufahrt notwendige Müllsammelplatz durch eine Heckenpflanzung eingegrünt werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Sammelstandorte für Mülltonnen/Müllbehälter auf den privaten Grundstücken durch ebenerdige, geschnittene Laubgehölzhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn mit einer Höhe von mindestens 1,00 m entlang ihrer äußeren Ränder einzugrünen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugänge. Alternativ zur Eingrünung der Müllsammelplätze ist die Nutzung von Unterflursystemen zulässig.

7.7.5 Gestaltung der Gartenbereiche

Die unbebauten Flächen (Gartenflächen) der privaten Wohngrundstücke sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

7.8 Klimaschutz

Nutzung von Solarenergie insbesondere durch Photovoltaik

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Durch die verpflichtende Nutzung von Solarenergie soll dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Auf den Gebäuden soll ein Anteil von mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet sind Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solar-

mindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest); Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich in die Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Punkten möglich ist)

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauleuten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie das Ziel der Treibhausgas-Neutralität.

8. Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurde durch das Büro Bioplan eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die geplanten Gebäudeabriss- als auch potenzielle Baumfällungen möglich sind. Der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird bei Einhaltung folgender Maßnahmen ausgeschlossen:

AV1 (Brutvögel & Fledermäuse), Bauzeitenregelung:

Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2020) sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse als auch keine Brutvögel in den Bäumen aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit)

durchzuführen. Vor dem Fälltermin ist im Zeitraum vom 20.07. bis 30.11. oder im Zeitraum vom 15.03. bis 30.04. eine Endoskopie durchzuführen. Sollte ein Fledermausbesatz festgestellt werden, ist der Baum nicht zu fällen. Wird kein Besatz festgestellt, ist die Winterquartiergeeignete Höhle mit Maschendraht zu verschließen, um eine Fällung problemlos zu einem späteren Zeitpunkt außerhalb der Vogelbrutzeit durchführen zu können. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn der Baum auch innerhalb von 12 Monaten gefällt wird. Ist das nicht absehbar, dürfen die Baumhöhlen nicht verschlossen werden, damit die Quartierstrukturen der Fledermausfauna weiterhin zur Verfügung stehen. Vor der konkreten Fällung ist eine erneute Endoskopie erforderlich.

AV2 (Fledermäuse), Bauzeitenregelung:

Die Abrissarbeiten an den Nebengebäuden (ehemalige Schlachtereie) (Gebäude für Fledermäuse) sind außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Bevor das Einfamilienhaus abgerissen wird, ist eine erneute Gebäudeuntersuchung sowie Ausflugszählung erforderlich, um einen aktuellen Fledermausbesatz ausschließen zu können.

AA1 (Gehölzverluste), nicht vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

Der Verlust der sieben Einzelbäume mit den betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist in einem Verhältnis von 1:3 und der Verlust der Gehölzfläche von 1.426 m² ist in einem Verhältnis von 1:2 in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet (im selben Naturraum, hier: Östliches Hügelland) auszugleichen: es sind somit 21 Einzelbäume sowie eine Gehölzfläche (Sträucher, Hecken) von 2.852 m² neu anzulegen. Dabei sind standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen. Diese Maßnahme ist zeitnah (innerhalb von max. 5 Jahren nach der Baufeldfreimachung) umzusetzen. Sollte sich für die 10 Einzelbäume im Garten des Einfamilienhauses nach der Endoskopie vor Fälltermin eine tatsächliche Sommer- bzw. Winterquartiereignung herausstellen, ist auch hier ein Ausgleich für den Quartierverlust für Fledermäusen zu erbringen.

Die vollständige Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Trotz intensiver Suche konnte in der Gemeinde Flintbek und der näheren Umgebung keine geeignete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gefunden werden. Daher wird für die arten- und naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf eine in der Gemeinde Ascheffel befindliche, aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche zurückgegriffen.

Laut dem Artenschutzbericht zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 34 muss die Ersatzgehölzpflanzung mind. im selben Naturraum (östliches Hügelland) erfolgen; das ist gewährleistet. Die ausgewählte Fläche befindet sich westlich der Ortslage Ascheffel im Naturpark Hüttener Berge und grenzt unmittelbar an den ausgedehnten Brekendorfer Forst an. Östlich angrenzende Flächen gehören laut der Landschaftsrahmenplanung des Landes Schleswig-Holstein zu einem ausgedehnten Schwerpunktraum zum Aufbau des landesweit bedeutsamen Biotopverbund- und Schutzgebietssystems. Zudem befindet sich das überplante Flurstück in einem Landschaftsschutzgebiet. Die den Brekendorfer Forst umgebenden Flächen sind von Knicks gegliedert und gehören daher zu einer durch Knicks geprägten historischen Kulturlandschaft, einer sogenannten Knicklandschaft.

Das für die Ausgleichsmaßnahmen ausgewählte Flurstück 82/1 der Flur 9 in der Gemarkung Ascheffel wird als Mähgrünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich grenzt der Brekendorfer Forst an, der an dem überplanten Abschnitt von einem Knick begrenzt wird. Im

Norden wird die landwirtschaftliche Fläche ebenfalls von einem Knick begrenzt. Der Grundeigentümer möchte die intensiv genutzten Flurstücke 82/1 sowie 87/4 umwandeln in extensives arten- und strukturreiches Grünland, das zukünftig Ausgleichsfunktionen übernehmen kann.

Aus dem Artenschutzbericht von Bioplan-Partner Hammerich und Hinsch ergeben sich als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen eine 2.852 m² große naturnahe sträucherdominierte Gehölzpflanzung sowie die Pflanzung von 21 Einzelbäumen. 10 im Baugebiet festgesetzte Bäume können angerechnet werden, so dass noch 11 Laubbäume extern zu pflanzen sind.

Im vorliegenden Fall wird eine Aufwertung des Waldrandes durch eine naturnahe flächige Gehölzpflanzung auf diesem artenarmen Grünland als naturschutzfachlich sinnvoll angesehen. Laut dem Ergebnis der landesweiten Biotopkartierung existieren im Nahbereich gesetzlich geschützte Knicks. Daher wird mit der naturnahen Gehölzpflanzung ein Abstand zu den Knicks (7 m zur Flurstücksgrenze) eingehalten. Der vom Land SH als gesetzlich geschützter Biotop aufgenommene, im Grünland liegende Steilhang muss von der Pflanzmaßnahme ausgespart werden.

Die im Plan ausgewiesene ca. 2.850 m² große feldgehölzartige Pflanzung ist vollständig flächig mit knicktypischen Sträuchern wie Hasel, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Holunder, Weißdorn, Hundsrose, Gemeiner Schneeball und Schlehe anzulegen. Die Gehölze sind in Reihen zu pflanzen und gegeneinander versetzt anzuordnen, wobei die Pflanzdichte 1 Stück je 2 m² beträgt. Die Gehölze gebietseigener Herkunft (Zertifikat erforderlich) müssen mindestens den Qualitätsmerkmalen „leichte 1 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 70 - 90 cm“ des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.

Entlang des Randes dieser Pflanzung im Übergang zum verbleibenden Grünland sind in lockerer Anordnung 11 Stück Laubbäume (die gebietseigene Herkunft ist auch im Falle dieser Bäume mit einem Zertifikat nachzuweisen) als Überhälter zu pflanzen (Pflanzqualität 'Hochstamm', 3xv, 12 bis 14 cm Stammumfang), wobei Arten wie Elsbeere, Edel- / Esskastanie, Vogelkirsche, Winterlinde und Stieleiche zu verwenden sind.

Die Strauch- und Baumpflanzung ist dauerhaft und als geschlossener Bestand zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Für einen Zeitraum von mind. 8 Jahren ist die Pflanzung durch einen 1,60 m hohen Zaun gegen Wildverbiss zu schützen. Wegen des hohen Dammwildbestandes im betreffenden Gebiet müssen die 11 Überhälterbäume dauerhaft mit einem sogenannten Dreibock mit Schafdraht und Antiknapp vor Wildverbiss geschützt werden. Es ist eine 5-jährige Entwicklungspflege durchzuführen.

9. Immissionen

Der Ortsteil Kleinflintbek ist landwirtschaftlich geprägt, so dass sich für das Plangebiet mögliche Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben ergeben können. Aus diesem Grund wurde durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eine Immissionsschutz-Stellungnahme erstellt und die Ausbreitung der Geruchsmissionen landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung im Ortsteil Kleinflintbek untersucht. Als mögliche immissionsrelevante Anlage wurde eine Schweinehaltung im 'Burkamp 2' untersucht. Weitere immissionsrelevante Tierhaltungen sind in der unmittelbaren Umgebung des Standortes nicht vorhanden.

Für das geplante Vorhaben ist gemäß TA Luft in einer Ausbreitungsrechnung mit dem Programmsystem AUSTAL die Geruchsimmissionshäufigkeit ermittelt worden, die nach den bisherigen Auslegungshinweisen der TA Luft für Wohngebiete bis maximal 10 % der Jahresstunden betragen soll.

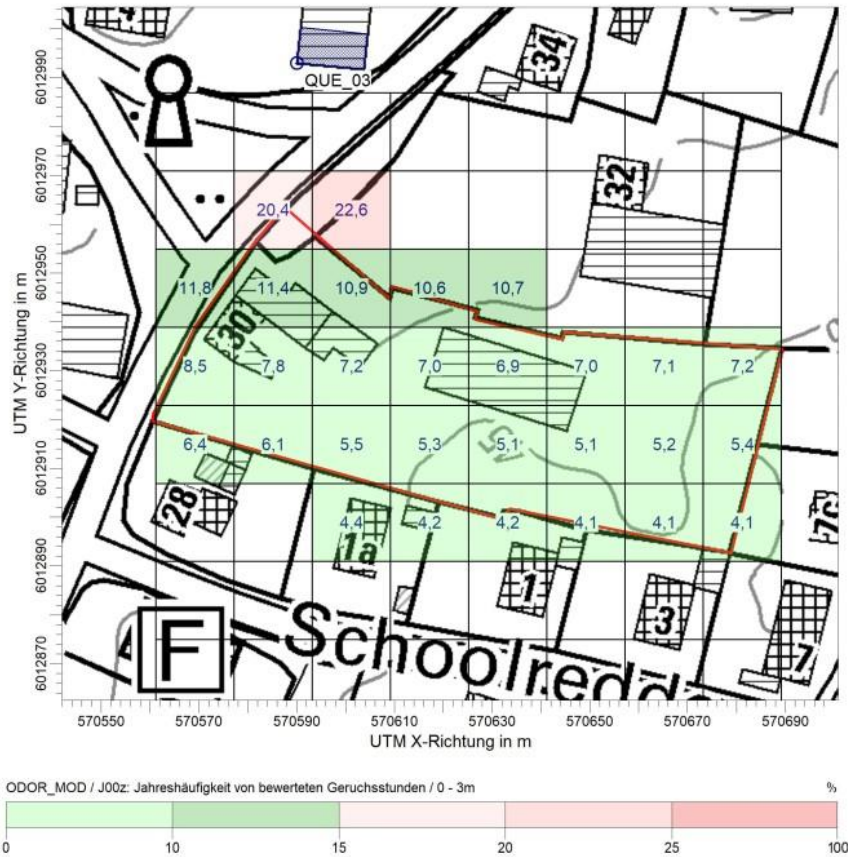


Abb.: Kleinflintbeker Straße 30, 24220 Flintbek - Ergebnisgrafik Wohnbebauung
Jahreshäufigkeit gewichteter Geruchsstunden in %

Die Ergebnisgrafik zeigt, dass im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches die Jahreshäufigkeit gewichteter Geruchsstunden unter 10% liegt und somit im zulässigen Bereich für Wohngebiete. Lediglich im Nordwesten werden Werte erreicht, die über 10% liegen und in der äußersten nordwestlichen Ecke Werte über 20%.

Im Rahmen des Entwurfs wurde darauf geachtet, dass sich die geplante Bebauung vollständig innerhalb des für Wohngebiete zulässigen Bereichs befindet und die Baugrenzen entsprechend festgesetzt.

Die vollständige Immissionsschutz-Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigelegt.

10. Erschließung

Das Plangebiet wird von Westen von der 'Kleinflintbeker Straße' aus erschlossen. Geplant ist eine private Erschließungsstraße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in das Gebiet zu führen. Dazu wird in diesem Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Gemeinde, der Ver- und Entsorger sowie der Rettungsdienste festgesetzt. Vorgesehen ist eine Erschließungsfläche mit einer Breite von 4,75 m und einer kleinen Wendeanlage für PKW mit einem Durchmesser von 8,00 m im Osten.

Die Stellplätze für die privaten Fahrzeuge werden auf den jeweiligen Grundstücken geschaffen (siehe Pkt. 7.6).

Drei Stellplätze für Besucher werden südlich der Erschließungsfläche parallel zu dieser angeordnet. Da die Stellplätze an der privaten Erschließungsfläche und somit auf privatem Grund liegen, stehen sie nur den Bewohnern und ihren Besuchern zur Verfügung.

11. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Netz der Stadtwerke Kiel AG.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Kiel AG genutzt werden. Das Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel AG ist auf eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserversorgung dimensioniert. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten - im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes - zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405.

Entwässerung

Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt in der Gemeinde Flintbek über das Leitungssystem der Gemeinde. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für das Baugrundstück sind neue Regen- und Schmutzwasseranschlüsse an die vorhandenen öffentlichen Kanälen in der 'Kleinflintbeker Straße' geplant.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird zum Klärwerk der Gemeinde abgeleitet. Die vorhandene Kläranlage verfügt über ausreichend Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlichen Schmutzwassermengen.

Regenwasserbeseitigung

Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit hat ergeben, dass aufgrund der Baugrundverhältnisse eine Versickerung kaum möglich ist. Das anfallende Regenwasser wird daher in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Die Einleitung von Oberflächenwasser ist auf die bestehende Einleitungswassermenge (25,80 l/s) begrenzt. Es erfolgt daher eine Rückhaltung über einen Staukanal DN 500 im Bereich der festgesetzten Erschließungsfläche (GFL). Eine zusätzliche Behandlung gemäß DWA-A 102 ist nicht erforderlich.

Vor Einleitung in den Staukanal sind zur Verbesserung der Verdunstung und des Wasserhaushaltes Maßnahmen geplant. Das anfallende Niederschlagswasser der Fahrflächen wird in eine Retentionsmulde nördlich der Erschließungsstraße mit Anschluss an den öffentlichen Kanal geleitet. Innerhalb dieser Retentionsmulde erfolgt eine Pflanzung von vier Bäumen mit einer Baum-Rigolen-Versickerung. Zudem trägt die geplante Bepflanzung der Grünstreifen im Osten und Süden des Gebietes mit Gehölzen zur Erhöhung der Verdunstungsrate bei.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Flintbek ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Die Möglichkeiten der Breitbandversorgung (Glasfasernetz) sollen genutzt werden.

Versorgung mit Elektroenergie

Das Stromversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

12. Hinweise

12.1 Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

12.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es wird aber auf § 15 DSchG hingewiesen: 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 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.

12.3 Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Flintbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet unwahrscheinlich und eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel nicht erforderlich. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

13. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird eine innerörtliche und teilweise bereits bebaute und wohnbaulich genutzte Fläche nachverdichtet. An die in der 'Kleinflintbeker Straße' bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme kann angeschlossen werden. Auch die verkehrliche Erschließung ist über die 'Kleinflintbeker Straße' gesichert, der zusätzlich entstehende Verkehr kann problemlos aufgenommen werden.

Durch die Planung wird ein neues Wohnbaugebiet geschaffen. Dies hat Auswirkungen für die Anwohner, deren Grundstücke im Umfeld des geplanten Neubaugebietes liegen. Die zusätzliche Bebauung kann von den betroffenen Anwohnern als Verschlechterung ihrer Wohnqualität wahrgenommen werden. Allerdings kann von dem Allgemeinen Wohngebiet keine erhebliche Störung auf benachbarte Wohngebiete ausgehen.

Bei Einhaltung der in der Artenschutzrechtlichen Kurzstellungnahme genannten Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ausgeschlossen. Als Ausgleich für die entfallenden Gehölze werden auf dem Grundstück 10 neue Bäume im Bereich der Retentionsmulde sowie entlang der 'Kleinflintbeker Straße' gepflanzt. Der übrige Ausgleich erfolgt extern auf einer Fläche in der Gemeinde Ascheffel.

14. Anlagen

- 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung
bearbeitet: B2K, Kiel (10.04.2024)
- Immissionsschutz-Stellungnahme
bearbeitet: Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein,
Futterkamp (26.04.2023)
- Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme
bearbeitet: BIOPLAN Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG,
Großharrie (22.01.2023)
- Baugrunduntersuchung
bearbeitet: GSB Grundbauingenieure GmbH, Bredenbek (29.09.2023)
- Grünordnungsplan – Lageplan der artenschutzrechtlich begründeten Ausgleichsmaßnahmen
bearbeitet: Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Altenholz
(11.06.2024)

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Flintbek, den

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt:

B2K
Architekten | Stadtplaner