



BEGRÜNDUNG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 der Gemeinde Flintbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet südöstlich der Straße 'Bokseer Weg'
und nordöstlich der Straße 'Am Fehltmoor'

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand: 05.02.2021, 10.06.2021, 30.09.2021

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** - **§ 10 BauGB**

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	6
3.	VERFAHREN NACH § 13 BAUGB	6
4.	STAND DES VERFAHRENS	7
5.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGROÖE	7
6.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	7
6.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	8
6.2	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes - Entwurf 2018.....	8
6.3	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	8
6.4	Flächennutzungsplan	9
7.	RECHTLICHE VORGABEN ZUM KNICKSCHUTZ.....	9
8.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN	10
8.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung	11
8.2.1	Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	11
8.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	11
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
8.2.4	Grundflächenzahl (GRZ)	13
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
8.3.1	Bauweise	13
8.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	13
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	13
8.5	Gestaltung der baulichen Anlagen	14
8.5.1	Fassaden	14
8.5.2	Dacheindeckungen	14
8.5.3	Dachneigung.....	15
8.5.4	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	15
8.5.5	Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen	16
8.6	Erschließung	16
8.7	Grünordnung	16

8.7.1	Vermeidung und Minderung von Eingriffen	16
8.7.2	Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung	17
8.7.3	Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen.....	17
9.	VER- UND ENTSORGUNG	18
10.	ALTLASTEN.....	19
11.	DENKMALSCHUTZ	19
12.	KAMPFMITTEL.....	19
13.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
14.	ANLAGE	20

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Flintbek stellte in dem Zeitraum von 2018 bis 2020 den Bebauungsplan Nr. 51 auf. Die Gemeinde fasste am 29.04.2020 den Satzungsbeschluss. Der Bebauungsplan Nr. 51 trat am 14.05.2020 in Kraft.

Bei der Umsetzung der Planung zeigte sich, dass der Knick, der das Baugebiet an der Ostseite einfasst, falsch vermessen wurde. Zu dem Zeitpunkt, als der Knick von dem öffentlich bestellten Vermesser aufgemessen wurde, war die Westseite des Knickwalles mit dichtem Brombeergebüsch bewachsen, so dass dieser nicht zu erkennen war. Die Vermessung des Knickwalles und hier besonders des Fußes des Knickwalles erfolgte behelfsmäßig mit einer Stange, die durch das Gebüsch gesteckt wurde und mit der der Knickwall ertastet wurde.

Als im Zuge der Erschließungsarbeiten der Zaun errichtet werden sollte, der als Abgrenzung zwischen dem Knickschutzstreifen und den Baugrundstücken verlaufen soll, fiel auf, dass der Knickschutzstreifen nicht die festgelegte Breite von 3,00 m aufwies. Es wurde vielmehr festgestellt, dass die Breite des Knickschutzstreifens zwischen 1,69 m und 3,00 m variiert. Bezogen auf die gesamte Länge des Knicks lässt sich feststellen, dass die Breite des Knickschutzstreifens vorwiegend in der Spanne von 2,35 m und 2,70 m variiert.

Zu dem Zeitpunkt, als der Fehler in der Vermessung auffiel, waren zum einen die Baugrundstücke bereits verkauft worden und war zum anderen die Teilungsvermessung bereits durchgeführt worden. Die Kaufverträge für die Baugrundstücke waren abgeschlossen und notariell beurkundet.

Die fehlerhafte Vermessung führt dazu, dass der Bebauungsplan Nr. 51 in Bezug auf den festgesetzten Knickschutzstreifen nicht umsetzbar ist.

Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 besteht darin, den gesetzlich geschützten Knick in der korrekten Breite darzustellen. Daraus ergibt sich, dass die Breite des Knickschutzstreifens angepasst werden muss. Das Maß, um das sich die Knickdarstellung verbreitert, führt zu einer entsprechenden Verschmälerung der Darstellung des Knickschutzstreifens. Die Größe der Baugrundstücke, die als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt sind, ändert sich nicht.

Zwischen dem Knick und der Straße 'Am Fehlmoor' (= Planstraße C im ursprünglichen B-Plan) gibt es einen Höhenunterschied. Das geplante Geländenniveau der Baugrundstücke orientiert sich an dem Höhenniveau der Straße. Die Planung ist so angelegt, dass es im Übergang von der Straße zu den östlich angrenzenden Baugrundstücken keinen Höhenversprung gibt. Das bedeutet, dass auf den Baugrundstücken mit dem Höhenunterschied, der zwischen der Straße und dem Knick besteht, umgegangen werden muss.

Die betreffenden Grundstücke haben eine West-Ost-Ausrichtung. Es ist davon auszugehen, dass die Bauherren aus Gründen der optimalen Ausnutzung der Besonnung auf ihren Grundstücken den größeren Flächenanteil ihres Gartens im Westen des Grundstücks anlegen werden. Die Terrassen werden aller Voraussicht nach vorwiegend an der Westseite der Gebäude errichtet werden. Daraus ergibt sich, dass die Gebäude bevorzugt im östlichen Bereich der Grundstücke errichtet werden. Da die Bauherren in den meisten Fällen den Wunsch haben werden, ein ebenes Grundstück herzustellen, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, ergibt sich die Situation, dass an der Ostseite der Grundstücke mit

dem Höhenunterschied zum Knick bzw. zum Knickschutzstreifen umgegangen werden muss.

Auf den zehn Grundstücken, die westlich an den Knick angrenzen und die östlich der Straße 'Am Fehlmoor' liegen, ergeben sich Höhenunterschiede zum Knickschutzstreifen von 0,35 m bis 1,70 m. Bei diesen Angaben ist schon eingerechnet, dass die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses jeweils bis zu 0,30 m über den für die einzelnen Grundstücke festgesetzten Höhenbezugspunkten liegen darf. Die Höhenunterschiede können durch Böschungen angeglichen werden. Da für die Ausbildung von Böschungen Fläche benötigt wird, ist es denkbar, dass die Grundstückseigentümer es vorziehen werden, Stützmauern zu errichten.

Für den Schutz des Knicks und zur Stabilisierung des Knickschutzstreifens ist es wichtig, dass das Bodenmaterial des Knickschutzstreifens nicht zu den Baugrundstücken hin abbröckelt oder abrutscht. Da die Bauherren für sich die Entscheidung treffen, wieviel Boden sie auf ihren Grundstücken abtragen werden, stehen sie vor der Aufgabe, für die Sicherung der Böschung bzw. des Hanges eine Lösung zu finden. Je größer der Höhenunterschied zum angrenzenden Knickschutzstreifen ist, desto wirksamer müssen die Sicherungsmaßnahmen für den Hang sein. Da die Durchführung der Sicherungsmaßnahmen in der Verantwortung der Grundstückseigentümer liegt, besteht die Gefahr, dass der Hang von den Grundstückseigentümern nicht ausreichend gesichert wird.

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Knicks und des vorgelagerten Knickschutzstreifens. Die Gemeinde trägt als Eigentümerin die Verantwortung dafür, dass der Knick, der gemäß Landesnaturschutzgesetz unter Schutz steht, weder in seinem Gehölzbestand noch in seiner Funktionalität beeinträchtigt wird. Eine besondere Bedeutung für den Knickschutz hat der Knickschutzstreifen. Durch den Knickschutzstreifen sollen störende Einflüsse auf den Knick abgepuffert werden. Der Knickschutzstreifen dient sowohl dem Schutz des Gehölzbestandes als auch dem Schutz der Biotopfunktion, die der Knick für viele Tierarten übernimmt. Dadurch, dass der Knickschutzstreifen extensiv gepflegt wird (d.h. eine Mahd im Jahr), stellt dieser ebenfalls einen wertvollen Lebensraum für viele Tierarten dar.

Die Sicherheit des Knickschutzstreifens und damit des Knicks soll dadurch erhöht werden, dass der Höhenunterschied, der zwischen den Baugrundstücken und dem Knickschutzstreifen entstehen wird, von vornherein reduziert wird. Indem den Bauherren eine zusätzliche Überschreitung der Höhenbezugspunkte durch die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ermöglicht wird, d.h. über die bisher zulässige Überschreitung von 0,30 m hinaus, wird ihnen die Möglichkeit eingeräumt, dass sie auf ihren Grundstücken weniger Boden abtragen müssen, um die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m ausschöpfen zu können.

In den Bereichen, in denen Höhenunterschiede von mehr als 1,00 m bestehen, hält die Gemeinde es für angebracht, auf einen besseren Schutz des Hanges hinzuwirken. Dies soll durch geeignete Festsetzungen zur zulässigen Überschreitung der Höhenbezugspunkte durch die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss erreicht werden.

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 25.01.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 02.02.2021 bis zum 16.02.2021 durch einen Aushang öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVBl. S. 425), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

3. Verfahren nach § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann gewählt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplanes nicht die Grundzüge der Planung berührt werden. Mit der 1. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 51 sollen vorrangig die Darstellung des gesetzlich geschützten Knicks an der Ostseite des Plangebietes sowie die Festsetzung des parallel zum Knick verlaufenden Knickschutzstreifens angepasst werden. Wie bereits oben dargelegt wurde, ergab eine Nachvermessung, dass der Knick im Bestand breiter ist, als er im Bebauungsplan Nr. 51 dargestellt ist. Die Änderung der Darstellung des Knicks führt dazu, dass sich die Breite des Knickschutzstreifens entsprechend verringert. Die westliche Grenze des Knickschutzstreifens wird nicht verändert, da die Grundstücke bereits verkauft wurden.

Die Darstellung des Knicks und die Festsetzung des Knickschutzstreifens stellen keinen Grundzug der Planung dar.

Die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der Höhenbezugspunkte, die in einem städtebaulich vertretbaren Ausmaß erfolgen soll, betrifft sieben Grundstücke. Da die Erweiterung zum einen in einem geringen Ausmaß erfolgen soll und zum anderen nur sieben Grundstücke von dieser Änderung betroffen sind, werden durch diese Änderung ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung berührt.

Die Gemeinde möchte von den folgenden Regelungen, die § 13 Abs. 2 BauGB ermöglicht, Gebrauch machen:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

4. Stand des Verfahrens

Es wurde gemäß den Bestimmungen des § 13 Abs. 2 BauGB sowohl auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Gemeinde fasste am 10.06.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.07.2021 bis zum 30.08.2021 statt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.07.2021 bis zum 30.08.2021 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am geprüft und abgewogen.

Die Gemeinde beschloss am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

5. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Flintbek befindet sich im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet grenzt im Nordosten an die Landeshauptstadt Kiel an und liegt ca. 25 km nordöstlich von Neumünster und 20 km nordwestlich von Preetz. Die Gemeinde mit ihren ca. 7.250 Einwohnern besteht aus den Ortsteilen Großflintbek, Kleinflintbek und Voorde von denen Großflintbek der Hauptort ist.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 umfasst den östlichen Randbereich des Baugebietes, das durch den Bebauungsplan Nr. 51 vorbereitet wurde. Das Plangebiet umfasst den Knick, der das Baugebiet an dessen Ostseite einfasst, den parallel zum Knick verlaufenden Knickschutzstreifen sowie die Baugrundstücke, die an diesen Knickschutzstreifen angrenzen.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,4 ha.

6. 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 planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 zu berücksichtigen:

6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (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 zu dem 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 zum Thema 'Wohnungsbauentwicklung' folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 2.5.2. ist dargelegt, dass die 'Zentralen Orte' und die Stadtrandkerne (I. und II. Ordnung) sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen die Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind. "Die Schwerpunkte für den Wohnungsbau haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen" (vgl. LEP, Kap. 2.5.2, 2 G, S. 45).

Bewertung

Die Gemeinde Flintbek darf als Stadtrandkern II. Ordnung und aufgrund der Lage auf der Siedlungsachse 'Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm' sowohl für den örtlichen Bedarf als auch für den regionalen Bedarf Wohnungen schaffen.

6.2 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes - Entwurf 2018

Durch die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes erhalten die Gemeinden, die nicht als 'Zentrale Orte' eingestuft sind, für den Zeitraum '2019 bis 2030' ein neues Kontingent für die wohnbauliche Entwicklung. Da die Gemeinde Flintbek als Stadtrandkern II. Ordnung zu den 'Zentralen Orten' zählt, wird ihre wohnbauliche Entwicklung nicht durch Vorgaben des Landesentwicklungsplanes beschränkt. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes hat für die Gemeinde Flintbek keine Auswirkungen.

6.3 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. 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.

Bewertung

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben, die über die des Landesentwicklungsplanes hinausgehen.

6.4 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich gilt die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 30.03.2020 vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration genehmigt wurde. Das Plangebiet ist in der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes als 'Wohnbaufläche' dargestellt.

Bewertung

Der Bebauungsplan Nr. 51 und damit auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan.

7. Rechtliche Vorgaben zum Knickschutz

In Bezug auf den gesetzlichen Schutz des Knicks sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind Knicks gesetzlich geschützte Biotope. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder zu einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope (hier: Knick) führen, verboten.

Um den Schutz des Knicks zu gewährleisten, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Der Knick geht ins Eigentum der Gemeinde über.
- An der Westseite des Knicks wird ein Knickschutzstreifen festgesetzt. Die Breite des Knickschutzstreifens variiert zwischen 1,69 m und 3,00 m. Bezogen auf die gesamte Länge des Knicks lässt sich feststellen, dass die Breite des Knickschutzstreifens vorwiegend zwischen 2,35 m und 2,70 m beträgt. Die Gemeinde wird Eigentümerin des Knickschutzstreifens.
- An der Westseite des Knickschutzstreifens, d.h. zu den Baugrundstücken hin, wird durch den Erschließungsträger ein stabiler Zaun errichtet. Dieser Zaun geht in das Eigentum der Gemeinde über.
- Die Gemeinde wird den Knick alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock setzen.
- Die Gemeinde wird bei Bedarf in einem Abstand von mindestens drei Jahren die Zweige der Knickgehölze, die in den Knickschutzstreifen hineinragen und möglicherweise den Zaun überragen und damit in die privaten Gärten hineinragen, seitlich einkürzen. Die vorgenannte Pflegemaßnahme ist gemäß § 21 Abs. 4 LNatSchG zulässig. Sie ist somit mit dem gesetzlichen Knickschutz vereinbar.
- Der Abstand zwischen den östlichen Baugrenzen auf den Baugrundstücken und der westlichen Grenze des Knickschutzstreifens beträgt 3,00 m. Das bedeutet, dass der

Abstand zwischen den Baugrenzen und dem Knickwallfuß zwischen 4,69 m und 6,00 m variiert.

Bewertung

Durch die oben aufgeführten Maßnahmen stellt die Gemeinde den Schutz des Knicks sicher. Eine Zerstörung oder eine erhebliche Beeinträchtigung des Knicks ist nicht zu erwarten, da die Gemeinde Eigentümerin des Knicks, des Knickschutzstreifens und des Zaunes sein wird.

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass weder im Landesnaturschutzgesetz noch in den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' eine Regelung zu der erforderlichen Breite eines Knickschutzstreifens in Baugebieten getroffen wird. Da der Knickschutzstreifen in den rechtlichen Vorgaben weder als Begriff noch als Schutzmaßnahme im Zusammenhang mit Baugebieten erwähnt wird, kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit im eigenen Ermessen entscheiden, durch welche Maßnahmen sie den Schutz eines Knicks sicherstellen möchte, sofern diese Maßnahmen im Einklang mit den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes und mit den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' stehen. Entscheidend ist hierbei, dass durch die Maßnahmen das Ziel erreicht werden kann, den Schutz des Knicks sicherzustellen.

Von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde wird in der Regel eine Breite von 3,00 m für einen Knickschutzstreifen gefordert. Hierbei handelt es sich um eine gute fachliche Praxis, die sich in den zurückliegenden Jahren bewährt hat und die von der Gemeinde Flintbek ausdrücklich anerkannt wird. Wie bereits in Kap. 1 ausführlich dargelegt wurde, kann im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 eine durchgängige Breite von 3,00 m für den Knickschutzstreifen nicht realisiert werden. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall ausnahmsweise von der fachlichen Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde abgewichen.

8. Inhalte der Planung - Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 51 wird das 'Allgemeine Wohngebiet' in sieben Teilgebiete unterteilt. Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 sind nur Baugrundstücke betroffen, die dem Teilgebiet 'WA 3' zugeordnet sind.

Ferner liegen im Geltungsbereich der Knick, der das Baugebiet im Osten einfasst, sowie der an der Westseite des Knicks vorgelagerte Knickschutzstreifen.

Die beiden im Norden liegenden Grundstücke sollen durch eine Hecke eingegrünt werden.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzung für das Plangebiet wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen 'Nicht störende Handwerksbetriebe' und 'Anlagen für sportliche Zwecke'.

Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Betriebe des Beherbergungsgewerbes', 'Anlagen für Verwaltungen', 'Gartenbaubetriebe' und 'Tankstellen' nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen 'Der Versorgung des Gebietes dienende Läden' sowie 'Schank- und Speisewirtschaften' sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die vorgenommenen Ausschlüsse gelten für alle Teilgebiete des 'Allgemeinen Wohngebietes' im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51. Sie gelten somit auch für das Teilgebiet 'WA 3', das im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 liegt. Die Ausschlüsse sind notwendig, um zu gewährleisten, dass sich das 'Allgemeine Wohngebiet' in seiner Gesamtheit (Teilgebiete 'WA 1' bis 'WA 7') harmonisch in die direkte Umgebung einfügt und sowohl die geplante Wohnbebauung im Gebiet selbst als auch die überwiegend wohnbaulich genutzte unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung vor Störungen und Immissionen 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 durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen negativ auf die Wohnbebauung auswirken.

Die Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig, so dass hier im Einzelfall durch die Gemeinde entschieden werden kann, ob sich die jeweiligen Betriebe in das Wohngebiet einfügen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

In dem Teilgebiet 'WA 3' sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gewährleistet, dass die Bebauung in den als Einfamilienhausbebauung geplanten Bereichen nicht zu massiv wird. Zudem würde es durch 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.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

In dem Teilgebiet 'WA 3' wird eine maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) von 9,00 m über der Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) festgesetzt. Für jedes Baugrundstück wird ein Höhenbezugspunkt (HBP) festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte orientieren sich an dem Höhenniveau der Fahrbahnoberkante der am nächsten gelegenen Erschließungsstraße.

Da das anstehende Gelände auf einigen Baugrundstücken sehr bewegt ist, wird eine Über- bzw. Unterschreitung der Höhenbezugspunkte durch die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) in einem begrenzten Maß zugelassen. Hierdurch wird ein gewisser Spielraum gewährt, um auf den Grundstücken mit dem Geländeprofil umzugehen. Außerdem soll durch den Spielraum erreicht werden, dass an der Ostseite der Grundstücke zu dem angrenzenden Knick hin kein Geländeversprung von mehr als 1,20 m entsteht. Für die Standsicherheit des Knicks und des westlich vorgelagerten Knickschutzstreifens ist es wichtig, dass die Eigentümer der Baugrundstücke die westliche Geländekante des Knickschutzstreifens dauerhaft sichern. Die Geländekante wird dadurch entstehen, dass die

Bauherren auf ihren Grundstücken den Boden abtragen, um ein ebenes Gelände auf ihrem Grundstück zu erhalten.

Das Maß der zulässigen Überschreitung der Höhenbezugspunkte richtet sich nach dem Höhenunterschied, der sich zum Knick hin ergeben würde, wenn die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt bezogen würde. Es würden sich dort, wo das Gelände am stärksten bewegt ist, Höhenunterschiede zwischen 60 cm und 2,00 m ergeben.

Es wird für alle Grundstücke, die an den Knick bzw. an den Knickschutzstreifen angrenzen, eine Überschreitung des Höhenbezugspunktes zugelassen. Die Überschreitung variiert zwischen 30 cm und 80 cm. Die Baugrundstücke bzw. Bereiche sind mit unterschiedlichen Buchstaben gekennzeichnet, wobei der Buchstabe jeweils für ein bestimmtes Maß der Überschreitung steht:

- Buchstabe 'a': Der Höhenbezugspunkt, der für das jeweilige Grundstück festgesetzt ist, darf um max. 30 cm überschritten werden.
- Buchstabe 'b': Der Höhenbezugspunkt, der für das jeweilige Grundstück festgesetzt ist, darf um max. 45 cm überschritten werden.
- Buchstabe 'c': Der Höhenbezugspunkt, der für das jeweilige Grundstück festgesetzt ist, darf um max. 60 cm überschritten werden.
- Buchstabe 'd': Der Höhenbezugspunkt, der für das jeweilige Grundstück festgesetzt ist, darf um max. 70 cm überschritten werden.
- Buchstabe 'e': Der Höhenbezugspunkt, der für das jeweilige Grundstück festgesetzt ist, darf um max. 80 cm überschritten werden.

Ferner ist es auf allen Grundstücken zulässig, dass die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses maximal 30 cm unterhalb des festgesetzten Höhenbezugspunktes liegt. Diese Regelung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 51 übernommen. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich. Da es nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese Regelung von einzelnen Bauherren im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 bereits in Anspruch genommen wurde, soll sie unverändert zulässig sein.

Für jedes Gebäude gilt der dem Gebäude nächstgelegene Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung). Sind mehrere Höhenbezugspunkte dem Gebäude gleich nah gelegen, ist der jeweils niedrigere Höhenbezugspunkt maßgeblich.

Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Durch das relativ stark bewegte Gelände im Gebiet ist eine Festsetzung der jeweiligen Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt sinnvoll. Auf diese Weise bezieht sich die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) und damit auch die Gebäudehöhe direkt auf das vorhandene Gelände des jeweiligen Grundstückes bzw. auf die geplanten Straßenhöhen.

Die Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden. Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile

und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

In dem Teilgebiet 'WA 3' ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Das Teilgebiet 'WA 3' liegt am östlichen Rand des Baugebietes. Östlich des Baugebietes grenzt die freie Landschaft an. Dadurch, dass nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig sind, wird ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

8.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Teilgebiet 'WA 3' wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Bei Grundstücksgrößen zwischen ca. 590 m² und 790 m² ergibt sich eine bebaubare Fläche von ca. 148 m² bis 198 m². Selbst auf den kleinsten Grundstücken, die Größen von ca. 590 bis 610 m² aufweisen, lassen sich große, familiengerechte Einfamilienhäuser errichten.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.3.1 Bauweise

In dem Teilgebiet 'WA 3' ist ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 umfasst den östlichen Randbereich des neuen Baugebietes. In dem Randbereich soll eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern erfolgen, damit sich ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft ergibt.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Baugrenzen werden grundstücksübergreifend festgesetzt, so dass eine hohe Flexibilität in der Bebaubarkeit und Aufteilung der Grundstücke gegeben wird. Trotzdem werden durch die Baugrenzen ausreichende Abstände zu Straßen und Grünstrukturen gewährleistet.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

In dem Teilgebiet 'WA 3' sind je Hauptwohnung mindestens zwei [2] Stellplätze und je untergeordneter Wohnung mindestens ein [1] Stellplatz auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Durch die Festsetzung einer Mindestanzahl an Stellplätzen soll gewährleistet werden, dass ausreichend Parkraum, auch für Zweitfahrzeuge, auf den privaten Grundstücken vorhanden ist, so dass die öffentlichen Parkplätze weitestgehend dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen.

Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien Nebenanlagen gemäß LBO SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen. Ebenerdige Stellplätze ohne Überdachung oder Sichtschutzwände sind auch mit einem geringeren Abstand zu den Straßenverkehrsflächen zulässig.

Da die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig ist, wird diese Einschränkung vorgenommen, um Sichtbeziehungen freizuhalten und somit die Verkehrssicherheit, vor allem beim Herunterfahren von den Grundstücken, zu erhöhen. Zudem sollen die Vorgartenbereiche aus gestalterischen Gründen von hochbaulichen Nebenanlagen freigehalten werden.

8.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

8.5.1 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 überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind unzulässig.

Für die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des 'Allgemeinen Wohngebietes' optisch an die umgebende Wohnbebauung anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien und die Festlegung eines Mindestmaßes hinsichtlich ihrer Verwendung ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild des 'Allgemeinen Wohngebietes' gewährleistet. Durch einheitliche Materialien und eine strukturierte Verwendung erhält das geplante Wohngebiet in seiner Gesamtheit das Bild eines in sich geschlossenen Quartiers und passt sich gleichzeitig durch die abgestimmten Materialien an die angrenzende Wohnbebauung an.

Holzblockbohlenhäuser sind unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb des Gebietes besitzen würden und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

8.5.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

Dachflächen von Nebenanlagen mit einer flachen Neigung ($\leq 10^\circ$) sind vollständig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaues von 15 - 20 cm voraussetzt.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese - im Gegensatz zu den Fassadenflächen - trotz Vegetationswachstum (Bäume) auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes' vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farben der Bedachung festgesetzt.

Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung Flintbeks und die Durchgrünung des Geltungsbereiches, zusätzlich zu den nicht-hochglänzenden Dacheindeckungen, auch Gründächer zulässig. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

Hochglänzende Dacheindeckungen haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortsbildes.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Materialien und Farben zulässig, da diese sowohl aus kurzer Distanz als auch in der Fernwirkung weniger zu sehen sind. Für flache und flach geneigte Dachflächen von Nebenanlagen sind Gründächer mit extensiver Dachbegrünung verbindlich. Auf diese Weise werden zumindest in einem kleinen Rahmen die vorhabenbedingten Folgen des Bauprojektes gemindert und das Regenwasser zurückgehalten.

8.5.3 Dachneigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Durch die Festsetzung einer Dachneigung von 20° bis 45° wird ein weiterer Rahmen an Möglichkeiten gegeben, so dass den Anforderungen unterschiedlichster Hausformen entsprochen werden kann.

8.5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Allerdings müssen diese parallel zur Dachfläche aufgestellt werden und die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch die Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden. Dies hat den Hintergrund, dass bei einer großflächigen Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen die benachbarte Bebauung nicht negativ durch eine Erhöhung der Gesamtgebäudehöhe beeinflusst werden soll.

8.5.5 Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen

Oberirdische Lagerbehälter (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.

Aus städtebaulichen Gründen und um das strukturierte Bild innerhalb des Plangebietes weiter zu stärken, sind das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen im Gebiet nicht zulässig, da sowohl von oberirdischen Lagerbehältern als auch von oberirdischen Leitungen störende optische Wirkungen ausgehen können

8.6 Erschließung

Das 'Allgemeine Wohngebiet' wird über die Straßen 'Am Fehltmoor' und 'Moorkoppel' erschlossen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Stichstraße, die zu der Straße 'Am Fehltmoor' gehört und die als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' dargestellt ist. Es handelt sich zum einen um einen verkehrsberuhigten Bereich und zum anderen um einen kleinen Fußgängerbereich, durch den eine Anbindung zu dem Wirtschaftsweg hergestellt werden soll, der östlich des Knicks verläuft.

8.7 Grünordnung

8.7.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützter Knickbestand. Dieser Knick mit seinen Überhängen ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren.

Der Knick ist in einem Rhythmus von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Eine gärtnerische Pflege des Knicks sowie Beeinträchtigungen des Knickwalles und der Knickgehölze sind nicht zulässig. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Knickschutzstreifen

Zum Schutz sowie zur Unterhaltung des Knicks entlang des östlichen Plangebietsrandes ist ein Knickschutzstreifen einzurichten, der zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs extensiv zu pflegen ist. Bodenbesfestigungen, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Aufstellung von Spielgeräten, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gartenabfällen oder sonstigen Materialien sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig. Um dies zu gewährleisten ist der Knickschutzstreifen durch einen festen, mindestens 1,40 m hohen Zaun von den privaten Grundstücksflächen abzutrennen.

Die Eigentümer der Baugrundstücke, die an den Knickschutzstreifen angrenzen, haben für den Fall, dass sie an der westlichen Seite des Knickschutzstreifens Abgrabungen durchführen, die hierbei entstehende Geländekante dauerhaft zu sichern.

Der Knick sowie der angrenzende Schutzstreifen dürfen aus Gründen des Fledermausschutzes nicht beleuchtet werden.

In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Schutzzäune) Beeinträchtigungen des geschützten Knicks zu vermeiden.

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzten Bäume, sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, 3 x verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu ersetzen.

Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume sowie die sonstigen Gehölze 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. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzäune sowie Maßnahmen zum Stammschutz erzielen.

8.7.2 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Straße 'Bokseer Weg' befindet sich ein Brombeergebüsch. Um eine heckenartige Eingrünung des 'Allgemeinen Wohngebietes' herzustellen, sollen reine Brombeergebüsche durch neue Laubgehölzpflanzungen der Arten Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Holunder und Schlehe ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Neupflanzung einzubeziehen.

Die Anpflanzung ist in einer Breite von mindestens 2,00 m auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Gestaltung der Vorgartenbereiche

Um eine attraktive Gestaltung der Vorgärten zu gewährleisten, sind die Gartenflächen der privaten Wohngrundstücke auf der straßenzugewandten Seite in einer Tiefe von mindestens 5,00 m 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 in diesem Grundstücksbereich nicht zulässig.

Begrünung von Dachflächen

Um die vorhabenbedingten Folgen des Bauprojektes zu mindern und um das Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten, sind Dachflächen von Nebenanlagen mit einer flachen Neigung ($\leq 10^\circ$) vollständig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaues von 15 cm bis 20 cm voraussetzt.

8.7.3 Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Im Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 51, der der Begründung als Anlage 1 beigelegt ist, werden die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen aufgeführt. Diese Regelungen beziehen sich auf die folgenden Sachverhalte:

- Einhaltung von festgelegten Bauzeiten;
- Erhalt des Knicks;
- Vermeidung von Lichtemissionen für lichtempfindliche Fledermausarten in den Nachtstunden während der Bauphase im gesamten Plangebiet;

- Vermeidung der Beleuchtung des Knicks einschließlich des angrenzenden Knickschutzstreifens;
- Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Warmlicht-Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber Lichtquelle mit Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger) im Außenbereich der Grundstücke;
- Aufstellung eines temporären Amphibienzaunes während der Bauphase im südöstlichen Randbereich des Baufeldes, d.h. an der Grenze zur Niederung des Gewässerlaufes der 'Flintbek'.

Die im Artenschutzbericht näher erläuterten Vorkehrungen und Maßnahmen sind, sofern sie sich auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 beziehen, umzusetzen bzw. einzuhalten.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung ist die Stadtwerke Kiel AG zuständig.

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 zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Kiel AG genutzt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Das Schmutzwasser wird zum Klärwerk der Gemeinde geleitet.

Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird in die im Bereich der Straßen herzustellende Kanalisation abgegeben und von dort in das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 neu errichtete Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort wird das Oberflächenwasser gedrosselt in die 'Flintbek' eingeleitet.

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 (Strom)

Für die Stromversorgung ist die SW Kiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG, zuständig.

Versorgung mit Gas

Für die Gasversorgung ist ebenfalls die SW Kiel Netz GmbH zuständig.

Müllentsorgung

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

10. Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

11. Denkmalschutz

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Es wurden daher im Zeitraum zwischen Februar und April 2019 Untersuchungen durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein vorgenommen.

Die Flächen wurden zur Bebauung freigegeben. Es wird jedoch auf § 15 DSchG verwiesen:

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. 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 nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb 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

Die Planung führt zu einer Verschmälerung des Knickschutzstreifens, der im Bebauungsplan Nr. 51 mit einer durchgängigen Breite von 3,00 m festgesetzt war. Die Breite des Knickschutzstreifens wird nun mit einer variierenden Breite zwischen 1,69 m und 3,00 m festgesetzt.

Ferner wird für sieben Grundstücke festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) die jeweils für die einzelnen Grundstücke festgesetzten Höhenbezugspunkte um mehr als 30 cm überschreiten darf. Für die sieben Grundstücke sind Überschreitungen von 45 cm bis 80 cm zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass auf den Grundstücken weniger Boden abgetragen werden muss, um eine Gebäudehöhe von 9,00 m realisieren zu können. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Geländeversprung an der östlichen Grenze der Baugrundstücke auf maximal 1,20 m begrenzt werden kann. Diese Begrenzung dient dem Schutz des Knickschutzstreifens. Es soll verhindert werden, dass das Bodenmaterial an der Kante zu den Baugrundstücken aus dem Bereich des Knickschutzstreifens durch Witterungseinflüsse nach und nach abbröckelt oder in größeren Menge abrutscht und der Knickschutzstreifen dadurch in seinem Bestand gefährdet wird. Sowohl für den Erhalt des Knicks als auch für dessen Unterhaltung ist es unerlässlich, dass der Knickschutzstreifen in seinem Bestand dauerhaft gesichert wird.

14. Anlage

1. Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Flintbek, *erstellt durch Bioplan Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG, Großharrie, 2019*

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Flintbek, den

Unterschrift/Siegel

.....
Olaf Plambeck
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 30.09.2021



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de