



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Flintbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde

für das Gebiet „östlich und südöstlich der Gartenstraße, südlich der Bebauung der
Straßen Birkenring und Ecksaal und westlich der Straße Schönhorster Weg“

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k-dni.de

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel - Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 13.04.2023, 02.08.2023

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

Teil I: Begründung

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
3.	STAND DES VERFAHRENS	5
4.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	6
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	6
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	7
5.3	Flächennutzungsplan	7
6.	STANDORTWAHL.....	8
7.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	9
7.2.1	Grundfläche / Grundflächenzahl	9
7.2.2	Grundstücksgrößen.....	10
7.2.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	10
7.2.4	Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	11
7.2.5	Bauweise.....	12
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind und Bereiche ohne Einfahrten	13
7.5	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	14
7.6	Aufschüttungen und Abgrabungen	14
7.7	Gestaltung der baulichen Anlagen	15
7.8	Topografie.....	19

7.9	Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	19
7.10	Grünordnung	20
7.11	Klimaschutz	23
7.12	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	24
7.13	Anbauverbotszone	25
8.	ERSCHLIEßUNG	25
9.	VER- UND ENTSORGUNG	26
10.	VERKEHRSLÄRM	27
11.	HINWEISE	29
11.1	Altlasten	29
11.2	Denkmalschutz	29
11.3	Kampfmittel	30
12.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
13.	ANLAGEN	31

Teil II: Umweltbericht

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2 a BauGB

Erstellt durch:

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Landschaftsarchitekten

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, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Nachdem alle Wohngrundstücke im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 51 bereits vergeben sind, besteht weiterhin Bedarf nach neuen Wohnungen. Daher sieht sich die Gemeinde zur Aufstellung des B-Planes Nr. 50 veranlasst.

Durch den Bebauungsplan Nr. 50 entstehen im Plangebiet ca. 350 bis 400 neue Wohneinheiten. Dabei handelt es sich bei etwa 110 bis 120 Wohneinheiten um Wohnraum im Einzel-, Doppel- und Reihensegment. Bei den übrigen Wohnungen um Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, darunter auch sozialer Wohnungsbau sowie ein generationenübergreifendes Wohnprojekt mit Gemeinschaftseinrichtungen.

Die Haupterschließung erfolgt über einen neuen Kreisverkehr am „Schönhorster Weg“ und verbindet diesen künftig mit der „Gartenstraße“ im Westen. Ein Teilbereich im Norden wird in Verlängerung über die Straße „Vierwenden“ erschlossen. Neben der verkehrlichen Erschließung, gibt es in dem Gebiet eine Vielzahl an fußläufigen Verbindungen, die sich in den das Gebiet durchziehenden Grünzonen befinden. Durch diese Grünzonen, großteils entlang bestehender und neuer Knicks, wird das Plangebiet optisch in mehrere Quartiere aufgeteilt. Gleichzeitig bilden die Fußwege Verbindungen zwischen diesen Quartieren und sollen als Erholungs- und Begegnungsraum fungieren. Im Norden wird über eine Grünachse ein bestehender Spielplatz angebunden. Aufgrund des Höhenversprungs durch einen Steilhang wird eine serpentinartige Wegeverbindung sowie eine Rutsche im Hang geschaffen. Auf diese Weise wird auch das angrenzende Quartier an das Plangebiet und das Wegesystem angeschlossen und der Spielplatz zu einem verbindenden Element zwischen alter und neuer Bebauung.

Die Grünflächen werden von einem System aus Gräben und Mulden durchzogen, um das Oberflächenwasser zu versickern und in die südlich gelegene Retentionsfläche zu leiten. Neben dieser technischen Funktion, können die flachen Mulden aber auch als gestalterisches Element und als Spielflächen genutzt werden.

Im Südwesten des Wohngebiets wird eine Fläche für Gemeinbedarf zum Bau einer zunächst sechszügig geplanten Kindertagesstätte ausgewiesen. Durch die Lage an der Anbindung an die „Gartenstraße“ ist der Standort auch aus den angrenzenden Gebieten gut zu erreichen und bildet eine weitere Verbindung an die bestehenden Nachbarschaften. Durch die der Kita vorgelagerten Stell- und Parkplatzfläche wird eine multifunktionale Fläche geschaffen, die während des Kita-Betriebs vor allem den Eltern als Parkfläche dient, jedoch auch als Veranstaltungsplatz für Feste oder Quartiersveranstaltungen genutzt werden kann.

Im Südwesten schließen sich Grün- und Retentionsflächen an das Wohngebiet an. Diese dienen in erster Linie als Ausgleichsflächen sowie für die Entwässerung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet. Rund um die Retentionsflächen wird aber auch das Fußwegesystem weitergeführt, so dass die Flächen ebenfalls eine Erholungsfunktion haben.

Der Bebauungsplan Nr. 50 entwickelt sich aus der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (2019) sowie aus der derzeit in Aufstellung befindlichen 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.10.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 50 in der Gemeinde Flintbek für das Gebiet „südlich des Birkenrings, westlich der Bebauung der Straßen Ecksaal/Vierwenden und östlich angrenzend an die Gartenstraße“ gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 06.12.2022, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2021).

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 21.09.2021 im Rahmen einer Informationsveranstaltung statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 08.04.2022 bis 08.05.2022 durchgeführt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 13.04.2023 durch den Bauausschuss der Gemeinde Flintbek gefasst.

Der vorliegende Entwurf dient der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und 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 des Bebauungsplanes Nr. 50 befindet sich im Südosten des Ortsteiles Großflintbek. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und hat eine Größe von insgesamt ca. 20,3 ha. Davon entfallen ca. 14 ha auf das geplante Wohngebiet mit Grünstrukturen, Erschließungsstraßen, Landesstraße und Kreisverkehr. Ca. 6 ha der Gesamtfläche entfallen

auf naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und Retentionsflächen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers südlich des geplanten Wohngebietes.

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 des Bebauungsplanes Nr. 50 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 des Bebauungsplanes Nr. 50 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 den Bebauungsplan Nr. 50 gilt derzeit die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (2019), die einen Großteil des Plangebietes als Wohnbauflächen darstellt, sowie für den südlichen Bereich die Urschrift des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1969. Da die Urschrift des Flächennutzungsplanes für den betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft darstellt, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. In dieser werden folgende Darstellungen vorgenommen:

- Die Wohnbaufläche, die Gegenstand der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes war, soll geringfügig nach Süden erweitert werden. Die Ausarbeitung des Baukonzeptes und des Erschließungskonzeptes hat ergeben, dass die ausgewiesene Wohnbaufläche zu klein bemessen ist.
- Am südlichen Randbereich des geplanten Baugebietes soll ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit einem Wanderweg angelegt werden. Zudem wird für den

westlichen Bereich die Zweckbestimmung „Spielplatz“ ergänzt, um optional einen Außen-spielbereich im Umfeld der Kita zu ermöglichen.

- Das Oberflächenwasser soll in einem naturnahen Muldensystem im Baugebiet gesammelt und dann nach Süden abgeführt werden. Dort soll eine flache, ausgedehnte Retentionsfläche angelegt werden. Das Oberflächenwasser soll bis zu einer Höhe von ca. 50 cm aufgestaut werden. Die geringe Aufstauhöhe führt dazu, dass die Versickerungs- und Verdunstungsfläche entsprechend groß ist.
- Die Fläche, die westlich der geplanten Versickerungs- und Verdunstungsmulde liegt, soll zu einer naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche entwickelt werden. Durch die Ausgleichsfläche wird das geplante Baugebiet eingefasst und ein naturnaher Übergang zur angrenzenden Landschaft hergestellt.
- Ein bestehender Gehölzbestand wird als „Fläche für Wald“ dargestellt.

6. Standortwahl

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In der Gemeinde Flintbek stehen keine Flächen für eine Entwicklung im Innenbereich zur Verfügung, insbesondere nicht für die Entwicklung eines vergleichbar großen Baugebietes.

Durch den Bebauungsplan Nr. 50 sollen in der Gemeinde Flintbek bis zu 400 neue Wohneinheiten entstehen. Eine entsprechende bauliche Entwicklung soll im Haupt-Ortsteil Großflintbek stattfinden.

Das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 entsteht am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Großflintbek. Die Entwicklung der Fläche stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes von Flintbek dar. Zudem bieten die umliegenden Wohngebiete eine gute Anbindung der neu entstehenden Bebauung an den Ort. Es handelt sich um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Siedlungsgebietes.

7. Inhalte der Planung - Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (mit den Teilgebietsbezeichnungen BFL 1 - 32) festgesetzt.

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.

Im südwestlichen Bereich wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt, um an dieser Stelle den Bau einer Kindertagesstätte umzusetzen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

7.2.1 Grundfläche / Grundflächenzahl

In der Planzeichnung (Teil A) wird jeweils separat für die Bauflächen 1 bis 32 und die Fläche für Gemeinbedarf eine maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt sowie im Teil B Text eine zulässige Grundfläche (GR) oder Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen. Dabei richten sich diese nach den zulässigen Bauweisen und geplanten Bauformen in den jeweiligen Teilbereichen. Es wird darauf geachtet, dass ein verträgliches Maß an Versiegelung und Bebauungsdichte im Gebiet entsteht. Gleichzeitig richtet sich sowohl die zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude als auch die für die Nebenanlagen nach aktuellen Baustandards und Flächenbedarfen, die in ähnlichen Gebieten ermittelt wurden.

In den Bauflächen 2, 6, 8, 11, 16, 17, 19, 20, 25, 27 und 29 mit Einzelhausbebauung ist je Grundstück eine Grundfläche von 160m² zulässig. Zudem dürfen je Grundstück Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche von insgesamt 180 m² errichtet werden.

In den Bauflächen 24a und b ist ebenfalls eine Einzelhausbebauung mit einer kleinteiligeren Bebauung bis zu einer Grundfläche von 130m² zulässig. Eine Bebauung mit Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Grundfläche von insgesamt 120 m² zulässig.

In den Bauflächen 7, 14, 18 und 28 dürfen Doppelhäuser oder Hausgruppen mit jeweils maximal 100m² je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenscheibe entstehen sowie je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenscheibe Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche von insgesamt 120 m² errichtet werden.

Da in den Teilgebieten BFL 1, 9, 23a + b und 26 Sammelstellplatzanlagen entstehen sollen, wird für diese Bauflächen eine relativ kleine Grundfläche für Nebenanlagen auf den einzelnen Grundstücken zugelassen sowie eine separate Grundfläche für die gemeinschaftlich genutzten Stellplatzanlagen, Müllsammelplätze, gemeinsame Zufahrten und Zuwegungen.

In den Bauflächen 1, 9a + b, 23a + b und 26, in denen Hausgruppen mit jeweils maximal 100m² je Hausgruppenscheibe gebaut werden können, dürfen je Hausgruppenscheibe Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche von insgesamt 30 m² errichtet werden.

Zusätzlich dürfen in den Teilgebieten innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit folgender Grundfläche errichtet werden:

BFL 1: 800 m²

BFL 9a + b: 570 m²

BFL 23a + b: 490 m²

BFL 26: 400 m²

In den Bauflächen 3, 4, 5 (a, b, c), 10, 12, 13, 15, 21, 22, 30, 31 und 32 ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geplant. In diesen Bereichen werden maximale Grundflächen festgesetzt, die in etwa einer GRZ zwischen 0,35 und 0,4 entsprechen, so dass eine für ein Allgemeines Wohngebiet übliche Bebauungsdichte entsteht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,7 zulässig, so dass eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze und weiteren Nebenanlagen möglich ist.

In der Fläche für Gemeinbedarf wird eine maximal zulässige Grundfläche von 1500m² festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Flächenbedarf einer siebenzügigen Kita. Zudem ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,7 zulässig.

7.2.2 Grundstücksgrößen

Im Plangebiet werden Mindestgrundstücksgrößen für die Teilbereiche mit Einzelhausbebauung festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Grundstücke ein ausreichendes Maß haben, um die Bebauung sowie die notwendigen Nebenanlagen auf dem Grundstück unterzubringen. Zudem wird in Zusammenhang mit den als absolutes Maß festgesetzten maximalen Grundflächen gewährleistet, dass der Anteil von Bebauung und Versiegelung auf ein verträgliches Maß beschränkt bleibt.

Für Grundstücke in den Teilgebieten 2, 6, 8, 11, 16, 17, 19, 20, 25, 27 und 29 wird eine Mindestgröße von 450 m² je Einzelhaus festgesetzt.

Für Grundstücke in den Teilgebieten 24a und 24b wird eine Mindestgröße von 380 m² je Einzelhaus festgesetzt.

7.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Da es aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen für Hausgruppenmittel- und Endscheiben sowie für Doppelhäuser, zum Teil in Zusammenhang mit Sammelstellplatzanlagen, sehr schwierig ist Mindestgrundstücksgrößen festzusetzen, wird für die Teilgebiete 1, 7, 9a und b, 14, 18, 23a und b, 26 und 28 eine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt (siehe Planzeichnung – Teil A). Auf diese Weise wird gewährleistet, dass auch ohne die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, die Bebauung und Versiegelung in einem verträglichen Verhältnis zur Größe der Baufläche steht.

Weiterhin wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser begrenzt.

In den Teilgebieten BFL 1, 7, 9a+ b, 14, 18, 23a und b, 26 und 28 ist je Doppelhaus- oder Hausgruppenscheibe maximal eine (1) Wohnung zulässig.

In den Teilgebieten BFL 2, 6, 8, 11, 16, 17, 19, 20, 24a und b 25, 27 und 29 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen 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. Stattdessen wird eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf die übrigen Baufenster beschränkt.

7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden je nach Bauweise und Lage der Gebäude unterschiedliche Gebäudehöhen und zulässige Vollgeschosse festgesetzt.

Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) festgesetzt (siehe Planzeichnung - Teil A).

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.

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).

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf den in der Planzeichnung (Teil A) für jedes Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) nicht unterschreiten. Ausnahmen bis zu 0,50 m können zugelassen werden, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass im Falle eines Rückstaus ein Abwasseraustritt im Gebäude durch geeignete Maßnahmen (Rückstausicherung) verhindert wird.

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 überschreiten. Bei Überschreitung des Höhenbezugspunktes ist die jeweils zulässige Gebäudehöhe um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

Auf diese Weise soll eine abgestimmte Höhenentwicklung sichergestellt werden, aber auch eine Verschattung der Nachbargebäude in dem topografisch stark bewegten Gebiet verhindert werden.

Für die Einzelhausbebauung in den Teilgebieten BFL 2, 11, 20 und 29 wird eine Gebäudehöhe von maximal 9,00 m bei einem Vollgeschoss festgesetzt. In ihrer Lage an den Gebietsrändern soll diese Bebauung ein wenig niedriger entstehen, vor allem im Süden als Übergang zur freien Landschaft.

Zudem wird in den Teilgebieten BFL 11, 20 und 29 eine beidseitige maximale Traufhöhe (THmax) von 4,40 m über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) für das Hauptdach festgesetzt. Die maximale Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Durch diese Festsetzung soll ein harmonisches Ortsbild geschaffen werden. Da die Bauflächen 11, 20 und 29 nicht nur am südlichen Gebietsrand, sondern auch am künftigen Ortsrand von Flintbek liegen, wird in diesem Bereich besonderer Wert auf ein geordnetes Erscheinungsbild, auch in der Fernwirkung, gelegt.

Für untergeordnete Bauteile (Gauben, Erker, Friesengiebel, Kapitängiebel usw.) gilt die Festsetzung der maximalen Traufhöhe nicht, da sie keine so große Auswirkung auf das Ortsbild haben.

In den Teilgebieten BFL 8, 16, 17, 19, 25 und 27, gleichermaßen mit Einzelhausbebauung, wird ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt, hier sind jedoch zwei Vollgeschosse zulässig, da in diesen Bereichen innerhalb des Gebietes auch eine etwas massivere Bebauung ortsbildverträglich ist.

In dem Teilgebiet BFL 6 mit Einzelhausbebauung ist bei zwei Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig. Diese etwas höhere Gebäudehöhe soll es in einem kleinen Teilbereich ermöglichen, die sogenannten „Stadtvillen“ mit zwei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einem flachgeneigten Zeltdach zu bauen.

Für die Hausgruppen in den Teilbereichen BFL 1, 9a und b, 23a und b und 25 sowie die Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung in den Teilbereichen BFL 7, 18 und 28 wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m zugelassen. Dadurch soll eine gute Ausnutzung trotz der geringen Grundfläche von maximal 100m² möglich sein.

Für das Baufeld 14 mit Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Diese etwas niedrigere Gebäudehöhe resultiert wiederum aus der Lage am Gebietsrand. Auf diese Weise soll einer Beeinträchtigung der nördlich befindlichen Bestandsbebauung entgegengewirkt werden.

Für die Mehrfamilienhausbebauung sind unterschiedliche Gebäudehöhen zwischen 12,00 und 18,00 m Gebäudehöhe in Verbindung mit einer Zahl der Vollgeschosse von zwei bis vier zulässig. Dabei ist an den Gebietsrändern im Osten und Westen eine höhere Bebauung mit drei bis vier Geschossen, im Gebietsinneren mit zwei Geschossen geplant.

Im Westen schließt das Gebiet an die bestehende Bebauung im Bereich der Gartenstraße an. Da im Bereich der Gartenstraße bereits Mehrfamilienhausbebauung vorhanden ist und das Plangebiet zudem niedriger liegt als das Gelände der Gartenstraße, bildet eine drei bis viergeschossige Bebauung an dieser Stelle einen Übergang zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung.

Im Osten wird in den Baufeldern 21 und 31 eine dreigeschossige, in den Baufeldern 22, 30 und 32 eine viergeschossige Bebauung als zwingend festgesetzt. In diesem Bereich soll zum einen sichergestellt werden, dass eine größere Zahl an Wohnungen entsteht, zum anderen soll die Bebauung einen Abschluss des Gebietes zum „Schönhorster Weg“ darstellen.

7.2.5 Bauweise

In den Teilgebieten BFL 2, 6, 8, 11, 16, 17, 19, 20, 24a und b, 25, 27 und 29 wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. In den Teilgebieten BFL 7, 14, 18 und 28 ist eine Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen und in den Baugebieten 1, 9, 23a + b und 26 nur mit Hausgruppen zulässig.

In den Bauflächen 3, 4, 5, 10, 12, 13, 15, 31 und 32, in denen eine Mehrfamilienhausbebauung geplant ist, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In den Teilgebieten 21, 22 und 30 sollen ebenfalls Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise entstehen. Aufgrund der Länge der Bauflächen und der Lage entlang des „Schönhorster

Weges“ ist hier jedoch eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine maximale Gebäudelänge von 40m zulässt. Durch diese Beschränkung der Gebäudelänge soll die gradlinige Bebauung entlang der Landesstraße am künftigen Ortseingang etwas aufgelockerter wirken.

Durch die Festsetzung der unterschiedlichen Bauweisen in den Teilgebieten in Kombination mit den jeweiligen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine gewisse Zonierung und gleichzeitig Durchmischung des Plangebiets erreicht. Das Plangebiet wird durch die Knicks und Grünzonen optisch in vier verschiedene Bereiche bzw. Nachbarschaften geteilt. Durch die Festsetzung der unterschiedlichen Bauweisen entsteht eine gute Mischung in allen vier Bereichen.

In der Fläche für Gemeinbedarf ist ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser sind Gebäude in offener Bauweise jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 60 m zulässig. Dies entspricht in etwa der Länge des Baufensters, so dass dieses durch das Gebäude optimal genutzt werden kann.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Teilgebieten BFL 1 bis 32 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Baugrenzen im Gebiet werden relativ kleinteilig festgesetzt. Vor allem bei der Einzelhausbebauung werden in den meisten Bereichen einzelne Baufenster für die jeweiligen Grundstücke festgesetzt. Zwar würden grundstücksübergreifende Baufenster ein höheres Maß an Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke und der Gebäudestellung ermöglichen. Aufgrund der starken Topografie im Gebiet ist jedoch eine gezieltere Anordnung der Gebäude sinnvoll, um Aufschüttungen und Abgrabungen auf das notwendige Maß zu reduzieren und eine Verschattung von Nachbargebäuden bei Höhenversprüngen zwischen den Grundstücken zu vermeiden.

Um die Baugrenzen unter diesen Gesichtspunkten so klein wie möglich zu halten und trotzdem eine gewisse Flexibilität in der Gebäudestellung zu geben, dürfen an das Hauptgebäude angebaute Terrassen die Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten. Auf diese Weise können z.B. Aufschüttungen, die nur im Baufenster zulässig sind, vermieden werden. Trotzdem ist die Nutzung der Grundstücksflächen durch aufgeständerte Terrassen in einem gewissen Maße möglich.

Eine Überschreitung der für das jeweilige Grundstück festgesetzten Grundfläche [GR] durch die Fläche der Terrasse ist unzulässig, ebenso als würde diese innerhalb der Baugrenzen gebaut.

7.4 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind und Bereiche ohne Einfahrten

Von Westen nach Osten wird das Plangebiet durch die Planstraße A als Haupteinfahrt durchquert. Um die Gehwege entlang dieser Haupteinfahrt möglichst wenig zu unterbrechen und entlang der Straße möglichst viele Parkplätze anordnen zu können, werden in den Teilgebieten BFL 9b, 10, 11, 16, 23b, 24a, 25 und 26 Bereiche festgesetzt, in denen keine Einfahrten zulässig sind. Ein weiterer Grund für die Unzulässigkeit von Einfahrten ist das stark bewegte Gelände. Da die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung in der Regel im Bereich der Einfahrt liegen, muss vor allem bei Grundstücken, die potentiell von zwei Straßen aus erschlossen werden könnten, eine Möglichkeit ausgeschlossen werden, um die Höhen der Ver- und Entsorgungsanlagen planen und damit verbunden auch die Höhenbezugspunkte auf den Grundstücken festsetzen zu können.

In den gleichen Bereichen, in denen Einfahrten unzulässig sind, werden auch in einem Streifen von 3m ab der Grundstücksgrenze Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, festgesetzt.

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen in den Teilgebieten BFL 9b, 10, 11, 16, 23b, 24a, 25 und 26 sind von überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO SH freizuhalten. 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.

Diese Festsetzung dient vor allem dazu, die Bereiche entlang der Haupteerschließung optisch frei zu halten, so dass eine offene Achse durch das Gebiet entsteht. Für die übrigen, entlang der Planstraße A befindlichen Grundstücke ist eine Freihaltung durch Bebauung durch die Festsetzung Ziffer 12.1 sichergestellt, durch die entsprechende Nebenanlagen in einem Abstand von 5,00 m ab der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche ausgeschlossen werden.

7.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Zwischen den Teilgebieten BFL 9a und b liegt eine Fläche für Nebenanlagen, die als Sammelstellplatzanlage der beiden Bauflächen geplant ist. Um eine Durchfahrbarkeit, insbesondere für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie für die Anwohner der Bauflächen 7 und 8 zu schaffen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung durch die Fläche führen zu können, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Rettungsdienste sowie der Anlieger der Bauflächen 7, 8, 9a und 9b festgesetzt.

Im Osten der Teilgebiete BFL 23a und b wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Rettungsdienste sowie der Anlieger der Bauflächen 23a und b festgesetzt, um eine Erreichbarkeit der einzelnen Hausgruppenparzellen zu gewährleisten.

Zudem werden im Gebiet insgesamt elf Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der angrenzenden Grundstücke festgesetzt. Diese Leitungsrechte dienen vor allem der Schmutz- und Regenwasserentsorgung. Aufgrund der starken Geländebewegungen im Gebiet, müssen die Ver- und Entsorgungsleitungen an diese angepasst werden. Um die notwendigen Gefälle der Leitungen zu gewährleisten ist es nicht möglich, jedes Grundstück an Leitungen in der nächstgelegenen Straße anzuschließen. Aus diesem Grund werden die Leitungsrechte auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

7.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund des stark bewegten Geländes sind in dem Gebiet Abgrabungen und Aufschüttungen in großem Maße notwendig, sowohl für die Herstellung der Erschließung als auch für die Bebauung auf den Grundstücken. Um die Bodenbewegungen auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten und zu große Höhenversprünge zwischen den benachbarten Grundstücken oder zu den öffentlichen Flächen zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zu den Abfangungen der Geländeversprünge getroffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baufenster sowie im Bereich der Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze, überdachten Stellplätze und Garagen maximal bis zur Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) zulässig.

Durch Abgrabungen oder Aufschüttungen entstehende Höhenunterschiede zwischen den privaten Baugrundstücken sind durch Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 oder

Abfangungen (Stützmauern, Winkelstützwände, Gabionen, Pflanzsteine/Pflanzringe und Natursteinwälle) mit einer Höhe von maximal 1,50 m abzufangen, wobei 1,50 m die Höhe der gesamten Abfangung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze darstellt und nicht je angrenzendem Grundstück gilt.

Gemäß der Landesbauordnung (LBO SH) notwendige Absturzsicherungen und Brüstungen sind bis zu einer Gesamthöhe (Abfangung zuzüglich Absturzsicherung) von maximal 2,10 m zulässig.

Abweichend davon sind zwischen den Bauflächen 25 und 26 sowie zwischen den Bauflächen 27 und 28 Abfangungen mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig sowie gemäß der Landesbauordnung (LBO SH) notwendige Absturzsicherungen und Brüstungen bis zu einer Gesamthöhe (Abfangung zuzüglich Absturzsicherung) von maximal 2,60 m, um den großen Höhenunterschied in diesem Bereich abzufangen.

Durch Abgrabungen oder Aufschüttungen entstehende Höhenunterschiede zu den öffentlichen Flächen (öffentliche Grünflächen, Fußwege, Straßenverkehrsflächen) sind durch Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 oder Abfangungen (Stützmauern, Winkelstützwände, Gabionen, Pflanzsteine/Pflanzringe und Natursteinwälle) mit einer Höhe von maximal 1,00 m abzufangen. Die vorgenannten Abfangungen sind zugunsten einer Begrünung mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu errichten (siehe auch Text Ziffer 10.4 i.V.m. Ziffer 11.6.1).

Gemäß der Landesbauordnung (LBO SH) notwendige Absturzsicherungen und Brüstungen sind bis max. 1,60m Gesamthöhe (Abfangung zuzüglich Absturzsicherung) zulässig.

Die Abfangungen zu den öffentlichen Flächen sowie zwischen den privaten Grundstücken sind vollständig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen oder durch Hecken oder Sträucher zu verdecken (siehe auch Text Ziffern 11.6.1 und 11.6.2). Böschungen sind zu begrünen.

Auf diese Weise soll trotz der Abfangungen, die in der Regel aus Beton oder Steinen bestehen, ein ansprechendes Ortsbild geschaffen und das Gebiet durchgrünt werden.

7.7 Gestaltung der baulichen Anlagen

In dem Allgemeinden Wohngebiet werden gestalterische Festsetzungen zu den Hauptgebäuden sowie zu den Nebenanlagen getroffen, um ein harmonisches Orts- und Siedlungsbild zu schaffen, sowohl innerhalb des Gebietes als auch zur umgebenden Bebauung. Trotzdem wird bei der Gestaltung eine gewisse Bandbreite an Möglichkeiten gegeben, um die Bebauung zwar abgestimmt, aber nicht monoton wirken zu lassen und den Bauherren ein gewisses Maß an Flexibilität zu geben.

Dachform und -neigung sowie Dacheindeckung

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Festsetzungen zu Dachform und -neigung der Hauptgebäude für die einzelnen Teilgebiete BFL 1 bis 32 getroffen (siehe Planzeichnung, Teil A). Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben und Vordächer, für die neben den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachformen und -neigungen auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig sind.

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und Hausgruppen 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.

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 davon sind Gebäudeteile mit Glasdach wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Vordächer/ Eingangsüberdachungen.

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 Dachformen und ortstypische sowie zurückhaltende Dacheindeckungen festgesetzt. Die festgesetzten Dachformen richten sich zudem nach den geplanten Haustypen und sollen sich so sowohl der Bestandbebauung der Umgebung anpassen, als auch eine sinnvolle Ausnutzung der jeweiligen Hausform ermöglichen.

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

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, da Dachflächen von Nebenanlagen vollständig zu begrünen sind. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus von mindestens 15 cm aufweist.

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.

Ausgenommen von einer Dachbegrünung sind Nebenanlagen mit Glasdach wie Gewächshäuser, Wintergärten und Glaspavillons.

Solar- und Photovoltaikanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind alle Gebäude mit Solar- oder Photovoltaikanlagen auszustatten (siehe Teil B-Text, Ziffer 14 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.

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 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.

Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen der privaten Grundstücke zu Straßen, Wegen, öffentlichen Flächen sowie angrenzenden Privatgrundstücken werden abweichend von § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO SH getroffen. Die Landesbauordnung lässt im Innenbereich Stützwände und geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m zu. Um in dem Gebiet einen offenen und durchgrüntem Charakter zu erhalten, wird die zulässige Höhe, je nach Einfriedung, reduziert festgesetzt. Zudem werden zugunsten eines geordneten Siedlungsbildes die Einfriedungen auf ein ausgewähltes Spektrum an Möglichkeiten reduziert.

Die das Gebiet durchziehenden Grünachsen und Wanderwege machen eine Besonderheit des künftigen Quartiers aus. Dieser grüne Charakter soll auch durch die zulässigen Einfriedungen verstärkt werden. Insbesondere entlang der öffentlichen Flächen wird daher großer Wert auf die Art der Einfriedungen gelegt.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Flächen (öffentliche Grünflächen, Fußwege, Straßenverkehrsflächen) sind nur Laubgehölzhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Hecken sind 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 und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

Alternativ zur Laubgehölzhecke sind an der Grundstücksgrenze mit Rank- und Kletterpflanzen begrünte Natursteingabionen bis zu einer Höhe von 1,20 m oder bepflanzte Friesenwälle zulässig, wobei der Friesenwall eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten darf und eine Gesamthöhe mit Bepflanzung von maximal 1,60m zulässig ist.

Alternativ zu den genannten Einfriedungen sind Abfangungen und Absturzsicherungen gemäß Teil B - Text Ziffer 10.3 zulässig. Diese sind mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen oder durch vorgepflanzte Laubgehölzhecken zu verdecken.

Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den privaten Grundstücken wird die Auswahl an möglichen Einfriedungen erhöht, da diese zwar immer noch einen Einfluss auf das Siedlungsbild haben, jedoch in einem geringeren Maße.

Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken sind in einer maximalen Höhe von 1,60m zulässig. Dabei sind folgenden Einfriedungen zu verwenden:

- Laubgehölzhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn;
- Zäune in Zusammenhang mit einer Laubgehölzhecke;
- Holzzäune;
- mit Rank- bzw. Kletterpflanzen begrünte Zäune anderer Materialien;
- mit Rank- und Kletterpflanzen begrünte Natursteingabionen.
- bepflanzte Friesenwälle, wobei der Friesenwall eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten darf und eine Gesamthöhe mit Bepflanzung von maximal 1,60m zulässig ist.

Alternativ zu den genannten Einfriedungen sind Abfangungen und Absturzsicherungen gemäß Teil B - Text Ziffer 10.2 zulässig. Diese sind mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen oder durch vorgepflanzte Laubgehölzhecken zu verdecken.

Um die Privatsphäre der Anwohner auch in ihren Gärten zu gewährleisten sind Sichtschutzwände an den Grenzen zwischen den privaten Grundstücken zulässig, jedoch je Grundstücksseite auf eine Länge von 5,00m beschränkt und in einer maximalen Höhe von 2,00m. Auf diese Weise können beispielsweise im Bereich der Terrassen Sichtschutzwände errichtet werden, trotzdem bleibt insgesamt eine freie Sicht im Gebiet erhalten.

Für Sichtschutzwände sind folgende Formen zulässig:

- Sichtschutzwände aus Holz;
- mit Rank- bzw. Kletterpflanzen begrünte Wände anderer Materialien;
- mit Rank- und Kletterpflanzen begrünte Natursteingabionen.
- Alternativ zu Sichtschutzwänden ist auch Sichtschutz durch lebende Pflanzen wie Hecken oder Sträucher zulässig, wenn dieser die zulässige Länge und Höhe für Sichtschutzwände nicht überschreitet.

Bei Errichtung von Sichtschutz oberhalb von Abfangungen entsprechend Ziffer 10.2 ist die Höhe der Sichtschutzwand um die Höhe der Abfangung zu reduzieren.

Stellplatzanlagen und Müllstandorte / Müllsammelplätze

Um das Gebiet weiter zu durchgrünen und auch private Stellplatzanlagen und Müllsammelplätze zu strukturieren werden Festsetzungen zu Baum- und Heckenpflanzungen gemacht.

Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Stellplätzen sind durch ebenerdige, geschnittene Laubgehölzhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn mit einer Höhe von maximal 1,20 m entlang ihrer äußeren Ränder einzugrünen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugänge.

Ebenso sind Sammelstandorte für Mülltonnen/Müllbehälter auf den privaten Grundstücken durch ebenerdige, geschnittene Laubgehölzhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn entlang ihrer äußeren Ränder einzugrünen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugänge.

Alternativ zur Eingrünung der Müllsammelplätze ist die Nutzung von Unterflursystemen zulässig.

Standorte der Mülltonnen/Müllbehälter für Einzelhaushalte auf den privaten Grundstücken sind einzufassen oder durch Hecken oder Rankbepflanzung einzugrünen.

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, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) im Gebiet nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Plangebietes würde durch oberirdische Lagerbehälter gestört.

7.8 Topografie

Das Plangebiet ist geprägt durch eine starke Geländebewegung. Im Rahmen des Planungsprozesses wurde versucht, die bestehende sowie die künftig geschaffene Topografie möglichst detailliert zu betrachten und entsprechend differenzierte Festsetzungen vor allem zur Höhe baulicher Anlagen, Aufschüttungen- und Abgrabungen und zu den Einfriedungen zu treffen. In einzelnen Grundstücksbereichen kann es jedoch im Verlauf der Erschließungsarbeiten und der Bebauung und Gestaltung der Grundstücke dazu kommen, dass große Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken zu unzumutbaren Härten führen. In diesen Fällen ist eine Befreiung von den Festsetzungen durch die Gemeinde möglich.

7.9 Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

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 Straßenverkehrsfläche mindestens 5,00 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 straßenseitigen Grundstücksflächen dient in erster Linie der Verkehrssicherheit. Vor allem Garagen und Carport sollen einen Abstand zur Straßenverkehrsfläche 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 den Teilgebieten BFL 3, 4, 10, 12, 13, 15, 21, 22, 30, 31 und 32, in denen Mehrfamilienhausbebauung geplant ist, 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 den Teilgebieten BFL 5 a, b und c ist mindestens ein Stellplatz je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen. Im Teilgebiet 5 ist ebenfalls eine Mehrfamilienhausbebauung geplant, allerdings soll in diesem Bereich ein Wohnprojekt entstehen, bei dem auch Car-Sharing und eine nachhaltige Lebensweise, unter anderem durch die Reduzierung der Fahrzeuge, eine Rolle spielen soll. Aus diesem Grund wird die Zahl der Stellplätze in diesem Teilgebiet etwas niedriger angesetzt.

In den Teilgebieten BFL 1, 7, 9a + b, 14, 18, 23a + b, 26, 28 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Hausgruppenscheibe oder Doppelhaushälfte auf dem Grundstück herzustellen.

In den Teilgebieten BFL 2, 6, 8, 11, 16, 17, 19, 20, 24a + b, 25, 27 und 29 sind je Einzelhaus mindestens zwei (2) Stellplätze je Hauptwohnung und ein (1) Stellplatz je untergeordneter Wohnung (≤ 70 m²) auf dem Grundstück herzustellen.

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

In den Teilgebieten BFL 1, 3, 4, 5 (a, b, c), 9a und b, 14, 15, 23 a und b, 26, 21, 22, 30, 31 und 32 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zulässig. Dies betrifft vor allem die Mehrfamilienhausbereiche, aber auch Bereiche mit Doppel- und Reihenhausbauung für die Sammelstellplatzanlagen geplant sind.

7.10 Grünordnung

Wie bereits beschrieben, wird das Plangebiet durch Grünzonen durchzogen, die eine technische Funktion für die Oberflächenentwässerung besitzen. Gleichzeitig stellen sie im Gebiet ein wichtiges gestalterisch Element dar und dienen als Erholungs- und Begegnungsort. Die Grünzonen ziehen sich großteils entlang bestehender oder neu zu pflanzender Knicks. Diese sowie eine Vielzahl neu zu pflanzender Bäume im Straßenraum und in den Grünzonen, aber auch die Festsetzungen zu den Einfriedungen durch Hecken oder Rankpflanzen auf den privaten Grundstücken sollen dem Gebiet einen grünen Charakter verleihen.

Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes

Das Gebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch zwei gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knicks durchzogen. Dieser Knickbestand einschließlich der Überhälterbäume ist vollständig und dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Der Knick ist extensiv zu pflegen und in einem Rhythmus von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Eine gärtnerische Pflege des Knicks ist nicht zulässig. Beeinträchtigungen des Knickwalles und der Knickgehölze sind nicht zulässig. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Entlang der Knicks ist ein mindestens 3,00 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten und von angrenzenden privaten Grundstücken durch eine nach Teil B - Text Ziffer 11.6 zulässige Einfriedung abzugrenzen.

Bodenbefestigungen, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Aufstellung von Spielgeräten, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gartenabfällen oder sonstigen Materialien sind im Knickschutzstreifen nicht zulässig.

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

Versetzen von gesetzlich geschützten Knickabschnitten

Knickabschnitte, die vorhabenbedingt nicht erhalten werden können, sind an geeignete Stellen innerhalb des Plangebietes fachgerecht zu versetzen. Das Knickmaterial darf nicht entsorgt werden, sondern ist für das Verschließen von vorhandenen Knicklücken und den Aufbau neuer Knicks am Plangebietsrand zu verwenden.

Erhalt des am nordwestlichen Plangebietsrand existierenden gehölzbestandenen Steilhangs

Am nordwestlichen Plangebietsrand befindet sich ein als Biotop gesetzlich geschützter Steilhang. Dieser ist mit seinem Gehölzbestand als wertvolle Landschaftsstruktur zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Nördlich des Steilhangs, außerhalb des Plangebiets befindet sich ein Spielplatz. Von Seiten der Gemeinde ist im Zuge der Grünflächengestaltung im Plangebiet auch eine Aufwertung des Spielplatzes und eine Anbindung an das Gebiet vorgesehen. Es ist daher die Herstellung eines serpentinartigen Fußweges als Wegeverbindung zum nördlich gelegenen Spielplatz

sowie eine Nutzung für Spielgeräte auf diesem Steilhang zulässig, sofern diese mit der UNB abgestimmt wurde. Der Steilhang ist dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten.

Erhalt von Bäumen und sonstigem Gehölzbestand

Die in der Planzeichnung (Teil A) als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume und Knick-Überhälter sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Laubbäume zu ersetzen.

Bei Ersatz sind Bäume in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang“ zu verwenden. Bei Befestigung von Flächen im Umfeld der Einzelbäume ist je Baum eine mind. 15 m² große offene Wuchsfläche/Baumscheibe freizuhalten.

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.

Erhalt Wald, Waldabstand

Südlich der geplanten Wohnbebauung und östlich der Retentionsflächen befindet sich eine Waldfläche. Diese in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Waldfläche ist dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Nach § 24 LWaldG SH beträgt der Mindestabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 m (Waldabstand). Sofern seitens der Bauaufsicht keine brandschutztechnischen Bedenken hinsichtlich der später zu errichtenden Gebäude bestehen, stellt die untere Forstbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes um 5 m in Aussicht. Die Ausnahme ist im konkreten Bauantragsverfahren zu beantragen.

Anlage neuer Knicks

Südlich des Allgemeinen Wohngebietes sollen als Abgrenzung zur freien Landschaft neue Knicks entstehen. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten neu zu pflanzenden Knicks sind entsprechend den einschlägigen Bestimmungen des Landes Schleswig-Holstein herzustellen: Der Wall ist mit einer Höhe von ca. 1,20 m und einer Kronenbreite von 1,00 m auszubilden. Die Wallkrone ist auszumulden und der Wallfuß ist mit einer Breite von mindestens 3,00 m herzustellen. Die Bepflanzung erfolgt zweireihig mit den für die Region typischen Straucharten der Knicks. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzliste I des Umweltberichtes zu entnehmen. Alle 50 Meter ist ein Überhälterbaum zu pflanzen, wobei die Baumarten Stiel- eiche und Vogelkirsche zu verwenden sind.

Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum

Zur Durchgrünung des Gebietes und der Gliederung des Straßenraumes werden entlang der Planstraßen Bäume zu pflanzen festgesetzt. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen um 3 m straßenparallel verschoben werden, um nachträgliche, geringfügige Änderungen in der Straßenplanung zu ermöglichen.

Für die in der Planzeichnung (Teil A) als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume entlang der Planstraße sind Bäume in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang“ zu verwenden.

Je Baum ist eine mindestens 8 m² 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. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen ein Überfahren zu sichern.

Anpflanzung von Bäumen und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, also die das Gebiet durchziehenden Grünzonen, sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen mit eingestreuten Blühwiesen zu gestalten und zu unterhalten. Die Pflege soll möglichst extensiv sein.

An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten innerhalb der Grünflächen sind Bäume in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang“ zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen um max. 5,00 m verschoben werden.

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nördlich der Teilgebiete BFL 1 und 2 befindet sich eine Bepflanzung, teilweise im Bereich des als Biotop geschützten Steilhangs. Um die Bepflanzung in diesem Bereich fortzuführen ist innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich der Teilgebiete BFL 1 und 2 eine mindestens 3 m breite flächige Strauchbepflanzung anzulegen. Dabei sind die Arten Holunder, Hasel, Weißdorn, Kornelkirsche, Schlehe, Hundsrose, Heimischer Schneeball zu verwenden. Die Pflanzung ist 3-reihig herzustellen, wobei die Sträucher gegeneinander versetzt anzuordnen sind. Die Pflanzdichte beträgt 80 cm in der Reihe und 80 cm in der Breite. Der Bedarf beträgt 38 Pflanzen auf 10 Metern Heckenlänge. 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.

Naturnahe Ausbildung der Retentionsflächen (Gräben, Mulden)

Die in den Grünflächen festgesetzten Retentionsflächen dienen der Versickerung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Gleichzeitig bieten sie in begrenztem Maße eine Möglichkeit der naturnahen Gestaltung. Die Entwässerungsgräben und -mulden (Flächen für die Retention) mit ihren Aufweitungen sind daher, sofern keine technischen Gründe dem entgegen stehen, naturnah mit gewässertypischem Röhricht- und Hochstaudenbewuchs zu gestalten.

Alternativ ist für flache Entwässerungsmulden eine wiesenartige, extensiv unterhaltene Begrünung zulässig.

Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken

Ebenso wie der Straßenraum sollen auch die privaten Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen gegliedert werden.

Dabei werden Baumstandorte in den Teilgebieten BFL 5 (a, b, c), 23 a und b sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Diese festgesetzten Baumstandorte (siehe Teil A: Planzeichnung) dürfen um max. 3,00 m verschoben werden.

Darüber hinaus ist auf den privaten Grundstücken auf den Stellplatzanlagen mit sechs oder mehr Stellplätzen ein Baum je sechs angefangene Stellplätze zu pflanzen.

Bei den Teilgebieten BFL 5 (a, b, c), 23 a und b können die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume auf die je sechs Stellplätze zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Für Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind Bäume in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang“ zu verwenden. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzliste II des Umweltberichtes zu entnehmen. Je Baum ist eine mindestens 8 m² 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. Die

offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen ein Überfahren zu sichern.

Anpflanzung von Hecken auf den privaten Grundstücken zur Eingrünung von Stellplatzanlagen und Müllsammelplätzen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplatzanlagen und Sammelstandorte für Mülltonnen/Müllbehälter auf den privaten Grundstücken entsprechend der Text Ziffern 11.7 und 11.8 zu begrünen. (s.o. Punkt 7.7 Gestaltung der baulichen Anlagen)

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.

Durch diese Festsetzung soll die Durchgrünung des Gebietes auf den privaten Grundstücken gewährleistet werden. Schotter- und Kiesflächen gelten auch dann als unbegrünt, wenn sie einzelne Pflanzen enthalten. Es sind jegliche Schotter- und Kiesflächen verboten, die nicht flächig bewachsen sind.

7.11 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 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 (Solarmindestfläche). 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)

Um auch auf Flachdächern Photovoltaikmodule installieren zu können, sind auch aufgeständerte Anlagen zulässig.

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.

7.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Im Osten wird das Allgemeine Wohngebiet durch die Landesstraße 307 (Schönhorster Weg) begrenzt. Aus diesem Grund wurde eine Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt. Diese zeigt, dass die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Werte, wenn auch geringfügig und nur in der ersten Baureihe, überschritten werden. Dementsprechend werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei der Festsetzung zu Lärmschutzmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass durch eine geplante Versetzung des Ortsschildes am „Schönhortser Weg“ für den Streckenabschnitt östlich des Allgemeinen Wohngebietes künftig eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig ist.

Aus städtebaulichen Gründen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand entlang des „Schönhorster Weges“ (L 307) ausgeschlossen. Zum Schutz der Wohnbebauung verbleiben daher allein passive Lärmschutzmaßnahmen, die durch eine entsprechende schalldämmende Ausbildung der Außenbauteile die Einhaltung der Innenraumpegel schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ [6] sicherstellen.

Im Feld mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. An den dem „Schönhorster Weg“ (L 307) sowie der Planstraße A abgewandten Gebäudefassaden kann der nächst kleinere Lärmpegelbereich gewählt werden.

Im Lärmpegelbereich LPB III liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Schönhorster Weg L 307) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbau- teile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Ar- chitekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sach- verständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

Des Weiteren wurden die Schallemissionen einer in der Straße „Vierwenden“ befindlichen Wärme- erzeugungsanlage untersucht. Aufgrund eines ausreichenden Abstandes der geplan- ten Wohngebäude zu dieser Anlage, sind jedoch Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich nicht erforderlich.

Die vollständige Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm sowie die Lärmtechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm der Wärme- erzeugungsanlage sind der Begründung als An- lage beigefügt.

7.13 Anbauverbotszone

In der Anbauverbotszone entlang des „Schönhorster Weges“ (L 307) sind feste (ortsunverän- derliche) bauliche Anlagen, auch die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der Lan- desbauordnung SH, nicht zulässig. Zulässig sind lediglich ortsveränderliche bauliche Anlagen sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports).

Die Festsetzung eines 20m Mindestabstands baulicher Anlagen zur Landesstraße wird vor- gegeben durch § 29 StrWG SH. Die Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (Carports) in dieser Anbauverbotszone wurde im Rahmen der Planung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abgestimmt.

8. Erschließung

Das Plangebiet soll vorrangig über den „Schönhorster Weg“ erschlossen werden. Dafür soll ein neuer Kreisverkehr an der Einmündung in das Gebiet gebaut werden. Die zentrale Er- schließungsstraße wird vom „Schönhorster Weg“ im Osten zur „Gartenstraße“ im Westen ver- laufen. Aktuell endet ein Abschnitt der „Gartenstraße“ am Ortsrand vor dem nun für eine Be- bauung vorgesehenen Acker. An diesen Abschnitt soll künftig das Plangebiet mit der „Plan- straße A“ angeschlossen werden. Die „Gartenstraße“ ist bereits ausgebaut worden und ent- spricht auf Grund der Ausbauqualität der Erschließung weiterer Wohnquartiere.

Das nordwestliche Quartier kann über die Straße „Vierwenden“ erschlossen werden, die in das Plangebiet hinein verlängert wird und dort in einer Wendeanlage mündet. Eine Durchweg- barkeit in die übrigen Quartiere ist für den Fußgänger- und Radverkehr gegeben.

Als Haupterschließung im Gebiet wird die „Planstraße A“ künftig die „Gartenstraße“ und den „Schönhorster Weg“ verbinden, so dass eine Durchfahrbarkeit des Gebietes in Ost-West-Richtung ermöglicht wird. Die „Planstraße A“ soll als Verkehrsfläche mit straßenbegleitenden Parkplätzen und beidseitigem Gehweg ausgebaut werden. In zwei Bereichen, in denen sich Straße und Grünachsen kreuzen, soll die Straße aufgeweitet und eine Art Platzsituation geschaffen werden, bei der die Fußgänger die Verkehrsfläche mit benutzen. Die Planung sieht vor, diese Bereiche in anderer Art zu pflastern als die übrige Verkehrsfläche, so dass eine optische Unterbrechung der Straße entsteht. Auf diese Weise soll zum einen eine Verkehrsberuhigung geschaffen werden, zum anderen soll eine optische Verbindung in die Grünzonen entstehen.

Abgehend von der „Planstraße A“ werden die einzelnen Quartiere durch Ring- oder Stichstraßen erschlossen, die als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden.

Im Bereich der Kita wird ein Teil der Stellplatzfläche als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um so bewusst eine öffentliche Fläche statt einer privaten Stellplatzfläche zu schaffen, die in Verbindung mit der Straßenfläche für Veranstaltungen im Gebiet wie ein Straßenfest o.ä. genutzt werden kann. Dabei wurde ein Standort im Nahbereich zur Gartenstraße gewählt, um auch die angrenzende Nachbarschaft einzubinden.

Zur Integration zeitgemäßer und gemeinschaftlicher Mobilitätsformen wie CarSharing, Bike-Sharing, E-Ladesäulen etc. sollen an drei Punkten in dem Wohngebiet Mobilitätsstationen untergebracht werden. Angedacht sind diese Mobilitätsstationen im Vorbereich der Kita, in einer Parktasche nördlich der Baufläche 15 sowie südlich der Baufläche 22.

Eine verkehrstechnische Vorprüfung mit einer Berechnung der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte anhand einer aktuellen Verkehrserhebung aus dem November 2021 hat ergeben, dass die Knotenpunkte Rosenberg / Dorfstraße / Bönnhusener Weg sowie Dorfstraße / Schönhorster Weg in der Lage sind, das zukünftige Verkehrsaufkommen langfristig leistungsfähig abzuwickeln.

9. 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.

Schmutzwasserbeseitigung

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

Regenwasserbeseitigung

Innerhalb des Wohngebiets werden in den Grünachsen offene Entwässerungsmulden und -gräben in den ausgewiesenen Retentionsflächen vorgesehen, die der Versickerung und Verdunstung des anfallenden Oberflächenwassers dienen und überschüssiges Wasser nach Süden abführen. Im südlichen Anschluss an das neue Quartier wird eine ausgedehnte Fläche für die Retention des Oberflächenwassers vorgehalten. Das ausgedehnte Areal dient in erster Linie der Rückhaltung von Oberflächenwasser, das aus dem nördlich liegenden Siedlungsgebiet des B-Planes Nr. 50 zugeführt wird. Das großflächige Retentionsgebiet soll die Versickerung und Verdunstung des unbelasteten Regenwassers ermöglichen. Auf diese Weise kann auf ein großes Regenwasserrückhaltebecken verzichtet werden, das den Charakter eines technischen Bauwerkes hätte.

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.

10. Verkehrslärm

a) Verkehrslärm bezogen auf den 'Schönhorster Weg' (L 307)

Da das Baugebiet an den 'Schönhorster Weg' heranragt, war zu prüfen, ob der Verkehrslärm, der von dem 'Schönhorster Weg' ausgeht, mit der geplanten Wohnnutzung verträglich ist. Es wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage).

Die lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in den Bauflächen, die an den 'Schönhorster Weg' angrenzen, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teils knapp eingehalten und teils leicht - um 1 dB(A) - überschritten werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass an den Gebäuden, die in den festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und III errichtet werden, Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Dem Lärmgutachten ist zu entnehmen, dass die Berechnungen auf der Grundlage von verschiedenen Annahmen in Bezug auf die zukünftig zulässige Höchstgeschwindigkeit, die für den 'Schönhorster Weg' nach Fertigstellung des Kreisverkehrs neu festgelegt wird, durchgeführt wurden. Das bedeutet, dass sich der Umfang der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen danach richtet, welche zulässige Höchstgeschwindigkeit durch das 'Landesamt für Straßenbau und Verkehr' festgelegt wird.

Die Aussagen des Lärmgutachtens zu den Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Vorgaben zum Bau-Schalldämmmaß, zur Anordnung der Schlafzimmer oder zum Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) müssen von den Bauherren beachtet werden.

b) Zunahme des Verkehrslärms durch das höhere Verkehrsaufkommen auf den Straßen 'Schönhorster Weg', 'Dorfstraße', 'Bönnhusener Weg' und 'Gartenstraße'

Das geplante Baugebiet wird ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.210 Kraftfahrzeugen verursachen. Dieses Verkehrsaufkommen wird sich auf den 'Schönhorster Weg' und die 'Gartenstraße' verteilen. In dem Verkehrsgutachten wird davon ausgegangen, dass ca. 30 % des Verkehrsaufkommens über die 'Gartenstraße' und ca. 70 % des Verkehrsaufkommens über den 'Schönhorster Weg' fließen wird.

Von der 'Gartenstraße' wird der Verkehr über den 'Bönnhusener Weg' und anschließend über die Straße 'Rosenberg' und die 'Dorfstraße' fließen. Es ist somit festzustellen, dass die Straßen 'Schönhorster Weg', 'Gartenstraße', 'Bönnhusener Weg', 'Dorfstraße' und 'Rosenberg' zukünftig ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen haben werden.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms bei Bauleitplanungen wird die DIN 18005, Beiblatt 1, herangezogen. Die DIN gibt als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte vor. Die DIN 18005 ist bei Neubaugebieten anzuwenden und bezieht sich hierbei auf die Nutzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen sind. Hierzu zählt zum Beispiel in Wohngebieten die Wohnnutzung und in Gewerbegebieten die Nutzung von Büroräumen.

Wenn eine Straße neu gebaut wird oder wenn eine bestehende Straße um mindestens einen Fahrstreifen erweitert wird, ist die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes anzuwenden. In dieser Verordnung werden Immissionsgrenzwerte festgelegt.

Beide Rechtsgrundlagen sind nicht für den Fall anzuwenden, dass auf Straßen, die außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen, eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Für den Fall, dass infolge eines Neubaugebietes auf Straßen, die außerhalb des Plangebietes liegen, ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist und dies zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führt, gibt es keine gesonderte Rechtsgrundlage.

Es wurde durch einen Lärmgutachter berechnet, wie sich die Zunahme des Verkehrsaufkommens in den Straßen 'Schönhorster Weg', 'Bönnhusener Weg', 'Dorfstraße' und 'Gartenstraße' auf die Lärmbelastung auswirken wird. Die lärmtechnische Berechnung ist der Begründung in Form einer lärmtechnischen Stellungnahme als Anlage beigefügt.

Betrachtung: Dorfstraße, Schönhorster Weg und Bönnhusener Weg

Das Verkehrsaufkommen wird auf den drei genannten Straßen voraussichtlich wie folgt zunehmen:

Dorfstraße	+ 9 %
Schönhorster Weg	+ 22 %
Bönnhusener Weg	+ 17 %

Diese Zunahme des Verkehrsaufkommens wird zu einem Anstieg der Schalleistungspegel zwischen 0,3 bis 0,7 dB(A) führen. Dieser Anstieg wirkt sich als zusätzliche Schallimmissionen auf die Wohngebäude und damit auf die Anwohner der betroffenen Straßen aus. Der Anstieg der Schalleistungspegel liegt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle, die bei 1,0 dB(A) liegt. Die Erheblichkeitsschwelle, die bei 3,0 dB(A) liegt, wird deutlich unterschritten.

Betrachtung: Gartenstraße

Das Verkehrsaufkommen wird auf der 'Gartenstraße' voraussichtlich wie folgt zunehmen:

Gartenstraße + 100 %

Das Baugebiet wird in der 'Gartenstraße' zu einer Verdoppelung des täglichen Verkehrsaufkommens führen. Diese Zunahme des Verkehrsaufkommens wird zu einem Anstieg der Schalleistungspegel tagsüber um 3,4 dB(A) und nachts um 3,6 dB(A) führen. Dieser Anstieg wirkt sich als zusätzliche Schall-immissionen auf die Wohngebäude und damit auf die Anwohner der 'Gartenstraße' aus. Der Anstieg der Schalleistungspegel liegt damit über der Erheblichkeitsschwelle, die bei 3,0 dB(A) liegt.

Die Verdoppelung des Verkehrsaufkommens wird zu einer deutlich wahrnehmbaren Zunahme der Lärmimmissionen für die Anwohner führen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch zukünftig in der 'Gartenstraße' mit ca. 1.400 Fahrzeugen ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen sein wird und daher auch eine entsprechend geringe Lärmbelastung festzustellen sein wird. Es werden auch zukünftig sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum Lärmschutz unterschritten werden.

11. Hinweise

11.1 Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich (nach Kenntnisstand 06/2023) keine Altablagerungen und keine Altstandorte.

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

11.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessensgebiets. Im Rahmen verschiedener Voruntersuchungen für unterschiedliche Teilbereiche wurden innerhalb des Geltungsbereiches mehrere archäologische Funde gemacht. Diese müssen im Rahmen einer archäologischen Hauptuntersuchung vor Beginn der Bodenarbeiten ausgegraben werden.

Zudem befindet sich das Plangebiet im Nahbereich eines als archäologisches Kulturdenkmal eingetragenen Grabhügels und somit im denkmalrechtlichen Umgebungsbereich eines Kulturdenkmals im Sinne von § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG. Der Grabhügel befindet sich in einem Abstand von etwa 85m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze und ca. 110m von der am nächsten gelegenen Baugrenze entfernt innerhalb einer Waldfläche.

Außerdem wird 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.

11.3 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.

12. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird ein Baugebiet im Außenbereich entwickelt. Das Baugebiet entsteht auf einer landwirtschaftlichen Fläche, die derzeit als Acker genutzt wird. Zusätzlich wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine Retentionsfläche zur Oberflächenentwässerung geschaffen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, die für Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 51 sowie zum B-Plan Nr. 50 dienen. Diese Flächen werden derzeit ebenfalls als Ackerflächen genutzt.

Für die Herstellung der Straßenverkehrsflächen sowie einiger fußläufiger Wegebeziehungen werden die im Gebiet bestehenden, gesetzlich geschützten Knicks an mehreren Stellen durchbrochen. Da im südlichen Randbereich des Allgemeinen Wohngebietes neue Knicks als Abgrenzung des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft entstehen, können diese Knickdurchbrüche im Gebiet ausgeglichen werden und das entnommene Knickmaterial zum Verschließen von vorhandenen Knicklücken oder zur Anlage der neuen Knicks genutzt werden.

Durch die Planung wird ein neues Wohnbaugebiet geschaffen. Dies hat Auswirkungen für die Anwohner, deren Grundstücke im Umfeld des geplanten Neubaugebietes liegen. Die Anwohner, deren Grundstücke westlich und nördlich des Plangebietes liegen, werden die Ortsrandlage und damit die Blickbeziehung in die Landschaft verlieren. Dies kann von den betroffenen Anwohnern als Verschlechterung ihrer Wohnqualität wahrgenommen werden. Diese Verschlechterung der Wohnqualität stellt jedoch keine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Es wird darauf hingewiesen, dass es keinen Rechtsanspruch auf den Erhalt einer Blickbeziehung in die freie Landschaft oder auf die Beibehaltung einer Ortsrandlage gibt.

Durch das Wohngebiet wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen. Die Erschließung des Plangebietes soll vorrangig über den „Schönhorster Weg“ sowie über die „Gartenstraße“ und für einen kleinen Teilbereich über die Straße „Vierwenden“ erfolgen. Diese Straßen können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

13. Anlagen

- Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm,
bearbeitet: Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster (27.03.2023)
- Lärmtechnische Stellungnahme zur Wärmeerzeugungsanlage,
bearbeitet: Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster (23.02.2023)
- Lärmtechnische Stellungnahme zur Veränderung der Verkehrssituation in Bestandsstraßen,
bearbeitet: Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster (09.08.2023)
- Verkehrsgutachten,
bearbeitet: Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster (06.03.2023)
- Grünordnungsplan - Bestand,
bearbeitet: Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel,
Altenholz (03.04.2023)
- Grünordnungsplan - Entwicklung,
bearbeitet: Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel,
Altenholz (28.04.2023)
- Artenschutzbericht - Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß 44 (1) BNatSchG,
bearbeitet: BIOPLAN Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG,
Großharrie (29.03.2023)
- Bemaßung der Baufelder,
bearbeitet: B2K und dn Ingenieure GmbH, Kiel (13.04.2023)

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Flintbek, den

Unterschrift/Siegel

.....

Olaf Plambeck
- Bürgermeister -

Aufgestellt:

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de