



BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Selent, Kreis Plön

Für das Gebiet östlich des 'Wehdenweges', südlich der Straße 'Kösterberg', westlich der 'Blumenburger Allee' und nördlich der Straße 'An der Goosbek'

Bearbeitung:

B2K und DN Ingenieure

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

ALSE GmbH

Dorfplatz 3 - 24238 Selent - Fon: 04384 / 59 74-0 - Fax: 04384 / 59 74-17 - planung@alse.de

Stand: 27.10.2022

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren für die Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 b 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

Teil I: Begründung

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	5
3.	STAND DES VERFAHRENS	5
4.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	6
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2018.....	6
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3	Flächennutzungsplan	7
6.	STANDORTWAHL.....	7
7.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.2.1	Grundfläche und Geschossfläche	10
7.2.2	Anzahl der Wohnungen	11
7.2.3	Grundstücksgröße	11
7.2.4	Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	11
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
7.3.1	Bauweise	12
7.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
7.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	13
7.5	Gestaltung der baulichen Anlagen	13
7.5.1	Dachform und -neigung	13
7.5.2	Dacheindeckung der Hauptgebäude	14
7.5.3	Dacheindeckung der Nebenanlagen	14
7.5.4	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	15
7.5.5	Fassaden	15
7.5.6	Einfriedungen.....	15
7.5.7	Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen	16
7.6	Grünordnung	16
7.6.1	Vermeidung und Minderung von Eingriffen	16
7.6.2	Massnahmen zur Ein- und Durchgrünung.....	16

7.7	Klimaschutz	17
7.8	Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen	18
8.	ERSCHLIEßUNG	19
9.	VER- UND ENTSORGUNG	20
10.	WALD UND WALDABSTAND	21
11.	IMMISSIONEN - GEWERBELÄRM.....	22
12.	BRANDSCHUTZ.....	22
13.	DENKMALSCHUTZ.....	22
14.	ATTLASTEN	23
15.	KAMPFMITTEL.....	23
16.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
17.	ANLAGEN	23

Teil II: Umweltbericht

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

Erstellt durch:

ALSE Landschaftsökologie & Artenschutz, Selent

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Selent möchte sich städtebaulich weiterentwickeln. In den letzten fünf Jahren hat ein starker Zuzug in den Baugebieten 'Sonnenberg' (B-Plan Nr. 10) und 'Wiesenu' (B-Plan Nr. 11) stattgefunden. Es wurden in dieser Zeit ca. 110 Bauplätze veräußert, von denen die meisten zwischenzeitlich bebaut wurden. In den beiden Baugebieten konnte vorwiegend die Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken bedient werden.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde ein vielfältiges Angebot schaffen, das mit einem wesentlichen Anteil kompakte Wohnformen umfasst. Hierzu zählen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in Reihenhäusern. Besonders junge Menschen sowie Personen mit einem geringen oder mittleren Einkommen suchen Wohnungen. Auch bei Alleinstehenden (sog. Single-Haushalte) und bei Alleinerziehenden mit Kind bzw. Kindern besteht ein Bedarf an Wohnungen.

Eine weitere Personengruppe, die einen Bedarf an Wohnungen hat, sind Senioren, die aus gesundheitlichen, körperlichen oder sonstigen Gründen nicht mehr den Wunsch haben, in ihrem derzeitigen Einfamilienhaus zu wohnen. Diese Personen suchen altersgerechte Wohnungen.

Die Gemeinde Selent ist ein ländlicher Zentralort und verfügt über eine gute Infrastruktur. Zu dieser zählen zwei Supermärkte, zwei Bäcker, zwei Banken, eine Apotheke, verschiedene Ärzte, die Amtsverwaltung und verschiedene Läden und Anbieter von Dienstleistungen (z.B. eine Praxis für Physiotherapie oder ein Friseursalon).

Zusätzlich zu der Nachfrage nach Wohnungen besteht weiterhin eine Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken. Die Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken ist in der Region nach wie vor hoch. Die Nähe bzw. die gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Kiel und der Städte Preetz, Lütjenburg und Plön macht die Gemeinde Selent zu einem attraktiv gelegenen Wohnstandort.

Die räumliche Lage in Verbindung mit der guten Infrastruktur und der reizvollen Landschaft (Selenter See, Holsteinische Schweiz) sorgt für eine große Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde. Hinzu kommt, dass in der Gemeinde mit der ASKLEPIOS Klinik und der Mutter-Kind-Klinik zwei Betriebe mit insgesamt ca. 120 Arbeitsplätzen angesiedelt sind. Die Nachfrage nach Wohnraum unterteilt sich hierbei in die Segmente 'Wohnungen' und 'Einfamilienhäuser'.

Die Gemeinde ist gemäß dem Landesentwicklungsplan aufgrund ihrer Funktion als ländlicher Zentralort als 'Schwerpunkt für den Wohnungsbau' eingestuft (vgl. LEP 2010, Kap. 2.5.2, Seite 45). Im Landesentwicklungsplan ist ausgeführt, dass die Schwerpunkte "eine besondere Bedeutung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs" haben und "eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen" sollen (vgl. s.o., Seite 45).

Mit der vorliegenden Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnraum zu schaffen.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 19.03.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 2022).

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang im Zeitraum 17.01.2022 bis 17.02.2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 01.02.2022 bis zum 10.03.2022 durchgeführt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am durch die Gemeindevertretung gefasst.

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

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Selent liegt im Kreis Plön und ist Sitz des Amtes Selent-Schlesien. Das Gemeindegebiet liegt ca. 20 km östlich von Kiel, ca. 14 km nördlich von Plön und ca. 10 km westlich von Lütjenburg. Die Gemeinde Selent hat ca. 1.580 Einwohner.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im Westen der Ortslage und liegt zwischen dem 'Wehdenweg' im Westen und dem Baugebiet 'Wiesenaus' im Südosten. Im Nordosten grenzt Wald an den Plangeltungsbereich an.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Zudem wurde der Geltungsbereich um eine Teilfläche westlich des 'Wehdenweg' und nördlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens ergänzt, die derzeit als Schafweide genutzt wird.

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 4,73 ha.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, 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. 14 der Gemeinde Selent zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2018

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.

Am 01.01.2022 trat die Fortschreibung 2021 des LEP in Kraft, die den LEP von 2010 ersetzt.

Der Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021 enthält für die Gemeinde Selent die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde ist dem ländlichen Raum zugeordnet.
- Die Gemeinde ist ein 'ländlicher Zentralort'.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines weiträumigen 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.

Gemäß Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die Zentralen Orte, zu denen die 'ländlichen Zentralorte' zählen, und die Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen jeweils Schwerpunkte für den Wohnungsbau. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion.

Die Schwerpunkte für den Wohnungsbau haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs. Sie sollen deshalb eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.

Bewertung

Die Gemeinde Selent ist als 'ländlicher Zentralort' als 'Schwerpunkt für den Wohnungsbau' eingestuft. Die Entwicklung eines Wohngebietes entspricht den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

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. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde ist ein 'ländlicher Zentralort'.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines weiträumigen 'Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung'.

Bewertung

Es werden im Regionalplan hinsichtlich der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 14 keine Aussagen getroffen, die über die Aussagen des Landesentwicklungsplanes hinausgehen.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selent ist am 04.11.1986 in Kraft getreten. In diesem ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

Die Gemeinde stellt im Parallelverfahren die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält die folgenden Darstellungen:

- Wohnbaufläche
- Grünflächen mit den Zweckbestimmungen 'Parkanlage' und 'Spielplatz'
- Entwässerungsmulde

Mit der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, um im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ein Wohngebiet festsetzen zu können.

6. Standortwahl

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Im Landesentwicklungsplan werden in dem Kapitel 2.5.2 'Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden' die für die Wohnungsbauentwicklung geltenden Ziele der Raumordnung dargelegt. Es gilt das raumordnerische Ziel, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Dazu wird ausgeführt:

"Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotentiale ausschöpfen können" (LEP, 6Z, Seite 46).

In der Gemeinde bestehen im Innenbereich derzeit sieben Bauplätze bzw. Baulücken.

Standort	Baurecht	Eigentum	Bemerkungen
Straße 'Am Wald'	B-Plan Nr. 2	Privateigentum	1 Bauplatz
Buchenweg	B-Plan Nr. 2	Privateigentum	1 Bauplatz
Straße 'Lehmberg'	B-Plan Nr. 2	Privateigentum	1 Bauplatz
Blomenburger Allee	B-Plan Nr. 10	Privateigentum	1 Bauplatz
Graf-Blome-Weg	B-Plan Nr. 10	Privateigentum	1 Bauplatz
Fichtenweg	nach § 34 BauGB	Privateigentum	1 Bauplatz
Straße 'Steenkamp'	nach § 34 BauGB	Privateigentum	1 Bauplatz
		Summe:	7 Bauplätze

Die drei Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die beiden Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB bestehen schon seit mehreren Jahrzehnten. Die beiden Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 bestehen seit 2003.

Es ist nicht absehbar, wann die sieben Baurechte umgesetzt werden. Da sich die Grundstücke in Privateigentum befinden, liegt es in der Entscheidung der Eigentümer, ob bzw. wann sie jeweils von ihrem Baurecht Gebrauch machen. Es besteht keine Verpflichtung für die Eigentümer, dass sie ihre Baurechte nutzen. Das bedeutet, dass die Gemeinde die betreffenden Flächen nicht in ihre Planungsüberlegungen zu der städtebaulichen Entwicklung einbeziehen kann.

Die Gemeinde hat in den Jahren 2002 und 2003 mit den Bebauungsplänen Nr. 9, 10 und 11 ihre letzten großen Baugebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 9 umfasst das Gewerbegebiet 'Haverkamp', das nordwestlich des Plangebietes der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 wurde das Wohngebiet 'Wiesenaus', das im Süden und im Südosten an das Plangebiet angrenzt, entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 10 bezieht sich auf das Gelände der Blumenburg, auf das südlich daran angrenzende ehemalige Technologiezentrum, das heute zusammen mit der Blumenburg als Klinik genutzt wird, sowie auf das Baugebiet 'Sonnenberg'.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt zwischen dem Wohngebiet 'Wiesenaus' und dem Gewerbegebiet 'Haverkamp'. Das Plangebiet stellt einen Lückenschluss zwischen den beiden bestehenden Baugebieten dar. Das geplante Baugebiet wird sich in das Siedlungsgebiet einfügen. Ferner wird das abseits gelegene Wohngebiet 'Wiesenaus' durch das geplante Baugebiet mit dem alten Siedlungsbestand verbunden. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort für eine Siedlungserweiterung geeignet.

Eine denkbare Alternativfläche für eine Siedlungserweiterung befindet sich am westlichen Ortseingang nördlich der Bundesstraße B 202 und westlich der Siedlung 'Krummacker'. Es handelt sich um einen Flächenanteil einer großen Ackerfläche. Es ist nicht absehbar, wie lange die Fläche noch einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen wird. Zur Zeit steht die Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Sollte in der Gemeinde in den nächsten Jahren und Jahrzehnten ein Bedarf an einer weiteren städtebaulichen Entwicklung bestehen, wird die Verwertbarkeit dieser Fläche vorrangig zu prüfen sein.

Wesentlich schlechter geeignet als die zuvor beschriebene Fläche ist eine landwirtschaftliche Fläche, die am östlichen Ortseingang südlich der Bundesstraße B 202 liegt. Durch diese Fläche würde das Siedlungsgebiet, das sich entlang der Bundesstraße B

202 erstreckt, weiter nach Osten verlängert werden. Eine Bebauung dieser Fläche ist grundsätzlich vorstellbar, allerdings würde dort ein Baugebiet entstehen, das vom übrigen Siedlungsgebiet abgesetzt wäre. Diese Fläche wäre als Notlösung zu betrachten, wenn die besser geeignete Fläche am westlichen Ortseingang nicht zur Verfügung steht.

Die Fläche, die Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 14 ist, stellt die Fläche dar, die aus städtebaulicher Sicht am besten für eine bauliche Entwicklung geeignet ist.

Da im Westen das Gewerbegebiet 'Haverkamp' an das Plangebiet angrenzt, ist im Planverfahren zu prüfen, ob die Lärmemissionen, die im Gewerbegebiet entstehen bzw. bei einer vollen Auslastung maximal entstehen könnten, zu immissionsrechtlichen Konflikten im Plangebiet führen können. Hierzu wurde eine Voruntersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in Kapitel 11 'Immissionen - Gewerbelärm' dargestellt und erläutert. An dieser Stelle kann bereits darauf hingewiesen werden, dass sich nur in einem geringen Umfang Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung ergeben. Diese Konflikte lassen sich dadurch lösen, dass zwischen dem Gewerbegebiet und den am nächsten gelegenen Wohngebäuden ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

Das Plangebiet ist über Straßen 'Wehdenweg' und 'Kösterberg' mit dem Ortszentrum verbunden. Über die Straße 'Haverkamp' ist eine gut ausgebaute Anbindung an die Bundesstraße B 202 gegeben.

7. Inhalte der Planung - Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 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 Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

Des Weiteren ist in dem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 13a BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO „sonstigen nicht störende Gewerbebetrieben“ zulässige Nutzung Ferienwohnungen 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 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 ein erhöhtes Verkehrsaufkommen negativ auf die Wohnbebauung auswirken.

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 würden somit dem Ziel der Planung entgegenstehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundfläche und Geschossfläche

In der Planzeichnung (Teil A) wird jeweils separat für die Bauflächen 1 bis 7 eine Grundflächenzahl (GRZ) oder maximal zulässige Grundfläche (GRmax.) festgesetzt. Dabei richten sich diese nach den jeweils zulässigen Bauweisen und geplanten Bauformen.

In den Bauflächen 1 und 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. In diesen Bereichen ist die Entstehung von Mehrfamilienhäusern geplant, so dass die GRZ relativ hoch angesetzt wird.

Zudem ist in den Teilgebieten BFL 1 und 2 eine Mindestgröße der Geschossflächen von 600 m² je Gebäude festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass tatsächlich Mehrfamilienhäuser mit einer entsprechenden Geschossfläche gebaut werden und auch zu einem späteren Zeitpunkt keine kleinteilige Bebauung z.B. mit Einfamilienhäusern in den Bauflächen 1 und 2 entsteht.

In der Baufläche 3 ist eine Bebauung mit Reihenhäusern geplant. Für diese eher kleinteilige Bebauung ist eine Grundfläche von maximal 120m² je Hausscheibe zulässig. Gleiches gilt für die Baufläche 5, in der sowohl Doppelhäuser als auch Reihenhäuser geplant sind.

In den Bauflächen 4 und 6 ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. In der Baufläche 4 ist eine maximale Grundfläche von 180m², in der Baufläche 6 von 220m² zulässig. Dies ergibt sich zum einen aus den unterschiedlichen Grundstückszuschnitten, die in der Baufläche 6 etwas großzügiger ausfallen. Zum anderen bedienen die unterschiedlichen Grundstücks- und Hausgrößen unterschiedliche Zielgruppen.

In den Bauflächen 1 und 2 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.

In den Bauflächen 3 und 5 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 100m² errichtet werden.

In den Bauflächen 4 und 6 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 150m² errichtet werden.

Auch bei den Grundflächen für die Nebenanlagen richten sich diese nach Art und Größe der Bebauung sowie dem jeweiligen Flächenbedarf und sollen gewährleisten, dass neben den notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen vor allem genügend Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden können.

7.2.2 Anzahl der Wohnungen

In dem Teilgebiet BFL 3 ist je Hausgruppenscheibe maximal eine (1) Wohnung zulässig.

In dem Teilgebiet BFL 5 ist je Doppelhaushälfte und Hausgruppenscheibe nur eine (1) Wohnung zulässig.

In den Teilgebieten BFL 4 und BFL 6 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 Teilgebiet BFL 1 und 2 beschränkt.

7.2.3 Grundstücksgröße

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden in den Teilgebieten BFL 3 bis 6 Mindestgrößen für die einzelnen Grundstücke festgesetzt.

Für Grundstücke in den Teilgebieten BFL 4 und BFL 6 wird eine Mindestgröße von 550 m² je Einzelhaus festgesetzt.

Für Grundstücke mit Doppelhäusern (D) in dem Teilgebiet BFL 5 wird eine Mindestgröße von 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Für Grundstücke mit Hausgruppen (H) in den Teilgebieten BFL 3 und BFL 5 wird eine Mindestgröße von 240 m² je Hausgruppenscheibe festgesetzt.

Durch die Mindestgrundstücksgrößen 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.

7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) über Höhenbezugspunkt festgesetzt (siehe Teil A: Planzeichnung). 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.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf maximal 0,30 m oberhalb oder unterhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) liegen.

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.

Durch die jeweils separat festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich diese direkt auf das vorhandene Gelände des jeweiligen Grundstückes bzw. die geplanten Straßenhöhen.

Für die einzelnen Teilgebiete mit unterschiedlichen Bauweisen werden jeweils unterschiedliche Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, die sowohl Bezug auf die jeweils geplante Bauform nehmen als auch gewährleisten, dass sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügt.

Im den Teilgebieten BFL 1 und 2, in dem eine Mehrfamilienhausbebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen ist, ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,50m zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingend festgesetzt. Dies soll sicherstellen, dass in diesen Bereichen tatsächlich Mehrfamilienhäuser mit einer entsprechenden Geschossfläche entstehen.

In den Teilgebieten BFL 4, 5 und 6 ist jeweils eine Gebäudehöhe von 9,00m zulässig sowie eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Dies entspricht einem üblichen Maß für die geplanten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Im Teilgebiet 3 ist eine Gebäudehöhe von 7,50m und ein Vollgeschoss zulässig. In diesem Bereich sind zwar ebenfalls Reihenhäuser geplant, dabei ist jedoch vorgesehen, diese ebenerdig zu errichten, um eine barrierearme Bebauung beispielsweise für Senioren zu schaffen.

Die Gebäudehöhen dürfen im gesamten Gebiet 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.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Bauweise

In den Teilgebieten BFL 1 und 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der Baufläche 3 ist eine Bebauung mit Hausgruppen zulässig, in der Baufläche 5 sind sowohl Hausgruppen als auch Doppelhäuser zulässig. In den Teilgebieten BFL 4 und 6 ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Durch die Festsetzung der unterschiedlichen Bauweisen in den Teilgebieten in Kombination mit den jeweiligen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine gewisse Zonierung des Plangebiets erreicht, mit einer dichteren Bebauung im Westen mit Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen, im zentralen Bereich eine Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und nach Osten hin eine Bebauung mit Einzelhäusern auf etwas größeren Grundstücken.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

In den Teilgebieten BFL 1 bis 6 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. Zudem werden durch die Baugrenzen ausreichende Abstände zu den Gewerbebetrieben im Westen und zum Wald im Osten eingehalten.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze, 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 sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

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.

In den Teilgebieten BFL 1 und 2 ist mindestens ein Stellplatz je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 60 m² sowie mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche über 60 m² auf dem Grundstück herzustellen.

In den Teilgebieten BFL 3 und 5 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Hausgruppenscheibe auf dem Grundstück herzustellen.

In dem Teilgebiet BFL 5 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Doppelhaushälfte auf dem Grundstück herzustellen.

In den Teilgebieten BFL 4 und 6 sind je Einzelhaus mindestens zwei (2) Stellplätze je Hauptwohnung und ein (1) Stellplatz je untergeordneter Wohnung (≤60 m²) auf dem Grundstück 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. Für den ländlichen Raum wird pro Wohneinheit von einer Anzahl von zwei Fahrzeugen ausgegangen. Da im Gebiet aber auch kleinere Wohnungen für z.B. alleinstehende oder ältere Menschen entstehen sollen, bei denen häufig nur ein Fahrzeug vorhanden ist, ist für Wohnungen bis 60m² Größe jeweils nur ein Stellplatz herzustellen.

7.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

7.5.1 Dachform und -neigung

In den Teilgebieten BFL 1 und 2 sind für Hauptgebäude Flachdächer (FD) sowie geneigte Dächer (GD) bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

In dem Teilgebiet BFL 3 sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung von 15°-35° zulässig.

In den Teilgebieten BFL 4 bis 6 sind für Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss nur geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 30°-45° Grad zulässig, bei zwei Vollgeschossen nur geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 10°-35° Grad.

Durch die unterschiedlichen Dachneigungen in den Teilgebieten und teilweise auch unterschieden nach der Zahl der Vollgeschosse soll ein harmonisches Gesamtbild im Gebiet entstehen. Zudem soll den Anforderungen unterschiedlichster Hausformen entsprochen und gleichzeitig sichergestellt werden.

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in gleicher Dachform und gleicher Dachneigung gemäß vorgenannter Festsetzungen zu errichten. Sofern kein durchgehender First hergestellt wird, sind die Firste parallel anzuordnen.

Durch diese Festsetzung soll eine abgestimmte Bebauung gewährleistet werden.

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

Dies ist damit zu begründen, dass auf den Nebenanlagen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt wird.

7.5.2 Dacheindeckung der Hauptgebäude

Dacheindeckungen für die Hauptgebäude sind in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit zulässig. Zusätzlich sind Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen wie glasierte Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

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

Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung und die Durchgrünung des Geltungsbereiches, zusätzlich zu den nichthochglänzenden 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 Ortes.

Glasierte Dachziegel werden daher ausgeschlossen, stattdessen ist z.B. die Verwendung von engobierten, also mattglänzenden Dachziegeln möglich.

7.5.3 Dacheindeckung der Nebenanlagen

Dachflächen von Nebenanlagen sind vollständig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaues von 15 - 20 cm voraussetzt. Ausgenommen sind Wintergärten und Gewächshäuser.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und 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 zurück gehalten.

7.5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- oder Photovoltaikanlagen sind in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachfläche anzubringen. Überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind auf geneigten Dächern ausgeschlossen. Sie sind lediglich auf Hauptgebäuden mit Flachdächern in den Bauflächen 1 und 2 sowie auf Carports und Garagen zulässig.

Diese Vorgaben zur Positionierung auf den Dachflächen werden gemacht, um Störungen der Nachbarschaft und des Ortsbildes auszuschließen.

7.5.5 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, Gelb, 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.

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

7.5.6 Einfriedungen

Einfriedungen der privaten Grundstücke zu Straßen, Wegen und öffentlichen Flächen sind abweichend von § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO S.-H. in jeglicher Art und Ausführung in einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig. Sichtschutzwände sind je Grundstücksseite in einer maximalen Höhe von 2,00m und einer maximalen Länge von 5,00m zulässig.

Durch die Regelung der Höhe der Einfriedungen, soll ein harmonisches und offenes Siedlungsbild gefördert werden und durch klare Vorgaben nachbarschaftlichen Konflikten entgegengewirkt werden. Die Festsetzung richtet sich dabei nach den Vorgaben der Landesbauordnung in der Fassung von 2016 und weicht somit von der aktualisierten Fassung der Bauordnung von 2022 ab.

In den Teilgebieten BFL 1, 3 und 6 ist entlang der Grundstücksgrenzen hin zu der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlagen und Spielplatz ein mindestens 1,20m hoher Zaun zu errichten.

Dies dient dem Schutz der Grünfläche sowie der dort vorkommenden Arten. Durch einen Zaun soll zum einen verhindert werden, dass sich Grundstückseigentümer die öffentliche Fläche aneignen und z.B. versiegeln oder in den Randbereichen Gartenabfälle entsorgen. Zum anderen soll eine Störung, beispielsweise von Fledermäusen, minimiert werden.

In den Teilgebieten BFL 1, 2 und 3 ist entlang der westlichen Grundstücksgrenzen hin zu der Straße „Wehdenweg“ ebenerdig eine zweireihig und versetzt gepflanzte Laubgehölzhecke zu pflanzen. Wie auch bei den übrigen Einfriedungen im Gebiet, ist die Höhe der Hecke auf 1,50m begrenzt. Zulässig sind die Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn. Die Hecke ist dauerhaft als geschnittene, geschlossene Laubgehölzhecke zu erhalten.

Diese Maßnahme dient der Eingrünung des Gebietes und der optischen Abgrenzung vom 'Wehdenweg'.

7.5.7 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 und des Ortskerns 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.

7.6 Grünordnung

7.6.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen befinden sich gesetzlich geschützte Knickstrukturen, die jedoch nur im Osten und Süden teilweise in den Geltungsbereich selbst hineinragen.

Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand am östlichen und südlichen Plangebietsrand mit den Überhälterbäumen 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 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.

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 zu ersetzen.

Bei Ersatz sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, dreimal verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden.

7.6.2 Massnahmen zur Ein- und Durchgrünung

Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum

Für die als 'zu pflanzen' festgesetzten Bäume entlang der Planstraße sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, 3 x verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden.

Zulässig sind folgende Arten: Ahorn (Feldahorn, Spitzahorn in Sorten), Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere, Dornarten (wie Apfeldorn, Scharlach-Weißdorn, Hahndorn), Zierapfel, Zierbirne, Stiel- und Traubeneiche sowie Linde.

Je Baum ist eine mindestens 8m² große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen sowie ein den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) entsprechender durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m³. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen Überfahren zu sichern.

Die entlang der Planstraße festgesetzten Baumstandorte (siehe Teil A: Planzeichnung) dürfen um max. 3 m straßenparallel verschoben werden.

Die als zu pflanzen festgesetzten Bäume dienen der Durchgrünung des Gebietes und der Gliederung des Straßenraumes. Die in der Planstraße festgesetzten Baumstandorte dürfen

um 3m straßenparallel verschoben werden, um nachträgliche, geringfügige Änderungen in der Straßenplanung zu ermöglichen.

Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken der Teilgebiete BFL 1 und 2 ist auf den Stellplatzanlagen je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Dafür sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, 3 x verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden. Zulässig sind folgende Arten: Ahorn (Feldahorn, Spitzahorn in Sorten), Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere, Dornarten (wie Apfeldorn, Scharlach-Weißdorn, Hahnendorn), Zierapfel, Zierbirne, Stiel- und Traubeneiche sowie Linde.

Ähnlich wie im öffentlichen Straßenraum dienen auch die festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken der Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzflächen.

Anpflanzung von Hecken

In den Teilgebieten BFL 2 und 3 ist entlang der westlichen Grundstücksgrenzen hin zu der Straße „Wehdenweg“ ebenerdig eine zweireihig und versetzt gepflanzte Laubgehölzhecke zu pflanzen. Zulässig sind die Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn. Die Hecke ist dauerhaft als geschnittene, geschlossene Laubgehölzhecke zu erhalten.

Diese Maßnahme dient der Eingrünung des Gebietes und der optischen Abgrenzung vom 'Wehdenweg'.

Gestaltung der Gartenbereiche

Die unbebauten Flächen (Gartenflächen) der privaten Wohngrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen 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.

7.7 Klimaschutz

Nutzung von Solarenergie insbesondere durch Photovoltaik

In den Bauflächen 1 und 2 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

In den Bauflächen 3 und 5 sind die Dachflächen je Gebäude mit mindestens 40m² an Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

In den Bauflächen 4 und 6 sind die Dachflächen je Gebäude mit mindestens 50m² an Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

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 sowie den Folgen der Energiekrise Rechnung getragen werden.

Auf den Mehrfamilienhäusern 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.

In den Bauflächen 1 und 2 sind bei der Errichtung von Gebäuden 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 von der 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 in den Bauflächen 1 und 2 auch aufgeständerte Anlagen zulässig.

In den Bauflächen 4 und 6 sind die Dachflächen je Gebäude mit mindestens 50m² an Photovoltaikmodulen auszustatten. Der dadurch erzeugte Strom entspricht in etwa dem Verbrauch einer vierköpfigen Familie.

In den Bauflächen 3 und 5 ist der Anteil der mit Photovoltaikmodulen auszustattenden Fläche mit 40% etwas kleiner. Dadurch soll sichergestellt werden, dass in den auch bei den Grundflächen etwas kleiner bemessenen Gebäuden die Festsetzung umgesetzt werden kann.

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 Bauherrn 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 Klimaneutralität bzw. Treibhausgasneutral zu werden.

7.8 Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Im Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 14, der der Begründung als Anlage beigefügt ist, werden die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Vorkehrungen und

Maßnahmen aufgeführt. Diese enthalten Regelungen zu Fledermäusen, Amphibien sowie Brutvögeln.

V1, Fledermäuse:

Zur Vermeidung des Störungsverbotes dürfen die Flugrouten nicht zerschnitten, bzw. unterbrochen werden.

Deshalb sind die Flugrouten unbedingt als Dunkelkorridore zu erhalten. Die Lichteinwirkung auf die Flugroute (auf den Korridor von 3 m Breite ab dem Fuß der Gehölzstruktur) ist auf $\leq 0,1$ lx zu begrenzen. Die Vorgaben des umweltverträglichen Beleuchtungskonzeptes (siehe Anlage zur Begründung) sind zu beachten.

V2, Amphibien (Kammolch):

Durch technische Vorkehrungen an Schächten, Einläufen oder anderen Entwässerungsbauwerken sowie an Lichtschächten von unterkellerten Bereichen ist eine Fallenwirkung für Amphibien zu verhindern (z.B. durch geeignete Gitter, Lochbleche und Ausstiegshilfen). Solche Maßnahmen sind im Rahmen eines dauerhaften Amphibienleitsystems im Vorhabengebiet zu installieren, um dem Kammolch eine gefahrenarme Durchwanderung des Vorhabengebietes zu ermöglichen.

Außerdem sind sämtliche Erd-, Erschließungs- und Bauarbeiten außerhalb der Frühjahrswanderung des Kammolches (ca. Februar bis März, es ist Rücksprache mit der UNB zu halten) durchzuführen. Andernfalls ist der Baustellenbereich, bzw. der Knick und der Waldrand durch einen Amphibienschutzzaun zu sichern.

V3, Brutvögel:

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes „Tötung“ sind Gehölzrückschnitte oder -beseitigungen sowie Mäharbeiten am knickbegleitenden Saum nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag des Monats Februar zulässig (vgl. BNatSchG § 39 Abs. 5(2)).

Um die Wahrscheinlichkeit einer Kollision von Vögeln an Verglasungen zu reduzieren sind außerdem Verglasungen über Eck sowie spezielle Gläser mit einer erhöhten Spiegelung, wie beispielsweise manche Wärme- oder Sonnenschutzgläser mit deutlich verringerter Lichttransmission in Richtung der Gehölze unzulässig.

Die im Artenschutzbericht näher erläuterten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen bzw. einzuhalten.

8. Erschließung

Das Plangebiet liegt am 'Wehdenweg' und wird über diese Straße erschlossen. Am 'Wehdenweg' befindet sich ein Kreisverkehr, von dem aus in westlicher Richtung die Straße 'Haverkamp' in das angrenzende Gewerbegebiet führt. Die Straße 'Haverkamp' bindet an die Bundesstraße B 202 an, die in östlicher Richtung den Ort durchquert und innerorts die Hauptverkehrsstraße darstellt. Die Bundesstraße B 202 stellt zudem die überörtliche Straßenverbindung nach Kiel dar.

Für das geplante Baugebiet ist eine ringförmige Erschließungsstraße vorgesehen. Die Erschließungsstraße soll an den Kreisverkehr angebunden werden.

9. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Straße 'Wehdenweg' vorhanden. Das geplante Baugebiet soll an diese Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband 'Panker-Giekau'.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten im Siedlungsgebiet 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 soll die Trinkwasserleitung genutzt werden.

Der Wasserbeschaffungsverband 'Panker-Giekau' weist darauf hin, dass er keine Garantie dafür übernimmt, dass die im Brandfall benötigte Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass die neuen Trinkwasserleitungen über den erforderlichen Leitungsdruck verfügen, damit sie die technische Voraussetzung erfüllen, im Brandfall die benötigte Löschwassermenge abgeben zu können.

Der Wasserbeschaffungsverband 'Panker-Giekau' ist in die Erschließungsplanung einzu-beziehen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Lütjenburg. Das Plangebiet soll an die örtliche Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen werden.

Nach Auskunft der Stadtwerke Lütjenburg kann das geplante Baugebiet derzeit nicht an die Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen werden. Um einen Anschluss zu ermöglichen, sind folgende Baumaßnahmen erforderlich:

- Erweiterung der Kläranlage, die die Stadtwerke im Auftrag der Stadt Lütjenburg betreiben;
- Verlegung einer größer dimensionierten Abwasserdruckrohrleitung (DN 200) zwischen der Ortslage Selent und der Siedlung Seekrug in der Gemeinde Giekau;
- Vergrößerung der Pumpstation bei der Mutter-Kind-Klinik in der Gemeinde Selent;
- Vergrößerung der Pumpstation in der Ortslage Bellin der Gemeinde Lammershagen.

Die Durchführung der vorgenannten Baumaßnahmen liegt in der Zuständigkeit der Stadtwerke Lütjenburg. Zwischen der Gemeinde Selent und den Stadtwerken besteht Einigkeit darüber, dass die Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, um die Schaffung des Baugebietes zu ermöglichen. Da die Kapazität der Schmutzwasseranlagen bereits heute ausgelastet ist, hätte jedes neue Baugebiet in der Gemeinde Selent die erforderlichen Baumaßnahmen ausgelöst.

Es wurde zwischen den Stadtwerken und der Gemeinde Selent vereinbart, dass die Baumaßnahmen parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 14 durchgeführt werden sollen. Es wird angestrebt, dass die Baumaßnahmen ungefähr zeitgleich mit den Erschließungsarbeiten im Plangebiet abgeschlossen werden. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich für die Bauherren keine Verzögerungen bei der Errichtung ihrer Gebäude ergeben werden.

Regenwasserbeseitigung

Bei der Planung der Oberflächenentwässerung ist der Erlass 'Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung' zu beachten.

Zur Entwässerung des Gebietes ist vorgesehen das bestehende Regenrückhaltebecken westlich des 'Wehdenweg' zu erweitern. Dazu wurde der Plangeltungsbereich um ein Grundstück nördlich des bestehenden Rückhaltebeckens erweitert, das derzeit als Schafweide genutzt wird.

Die geplante Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist so dimensioniert, dass diese für die Niederschlagsentwässerung des gesamten Gebietes ausreichend ist.

Zusätzlich wird im Gebiet in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz eine Entwässerungsmulde angelegt. Diese flach ausgebildete Mulde ist technisch nicht für die Gebietsentwässerung notwendig. Sie soll jedoch bei Starkregenereignissen dazu beitragen, dass das Wasser nicht in den Wege- und Spielbereichen der Grünfläche ansteht und ist ebenfalls an das Rückhaltebecken angeschlossen.

Die Mulde ist in der Planzeichnung (Teil A) in der nach derzeitigem Stand der Erschließungsplanung vorgesehenen Position und Größe dargestellt. Sollten sich jedoch aufgrund der Grünflächenplanung oder anderen Beweggründen Änderungen ergeben, ist eine Verschiebung bzw. Anpassung der Mulde möglich. Die Darstellung in der Planzeichnung dient vorwiegend dem besseren Verständnis.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Selent ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Im 'Wehdenweg' liegt bereits ein Versorgungskabel des 'Breitbandzweckverbandes im Kreis Plön'. Die Möglichkeiten der Breitbandversorgung (Glasfasernetz) werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Müllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Plön (AWKP) durchgeführt. Maßgeblich ist die 'Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön'. Die Abfallentsorgung über durch das 'Amt für Abfallwirtschaft' organisiert.

10. Wald und Waldabstand

An der Ostseite des Plangebietes grenzt ein Laubmischwald an. Der Waldschutzstreifen, der nach § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz 30 m beträgt, liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14. In dem Waldschutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

11. Immissionen - Gewerbelärm

Im Nordwesten des Plangebietes grenzt das Gewerbegebiet 'Haverkamp' an. Im Flächennutzungsplan - es handelt sich um die 8. Änderung (2002) - sind 'Gewerbliche Bauflächen' dargestellt. Aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bebauungsplan Nr. 9 entwickelt. In dem Bebauungsplan Nr. 9 ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Das Gewerbegebiet unterteilt sich in sechs Teilgebiete. Die Einschränkung des Gewerbegebietes bezieht sich auf die zulässigen Schallemissionen im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr). Es sind für die sechs Teilgebiete flächenbezogene Schalleistungspegel für den Nachtzeitraum festgesetzt. Für die Teilgebiete, die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 angrenzen - es handelt sich um die Teilgebiete Nr. 2 und 3, ist ein Schalleistungspegel von 48 dB(A)/m² für den Nachtzeitraum festgesetzt.

Für ein 'Allgemeines Wohngebiet' gelten in Bezug auf Gewerbelärm gemäß TA Lärm die folgenden Immissionsrichtwerte:

Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr):	55 dB(A)
Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr):	40 dB(A)

Um festzustellen, ob die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet mit der geplanten Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 verträglich sind, wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

Die lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es in dem Bereich der Wohnbaufläche, der den im Bebauungsplan Nr. 9 ausgewiesenen Gewerbeflächen zugewandt ist - es handelt sich um die Teilgebiete Nr. 2 und Nr. 3, zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum kommen kann. Hiervon betroffen ist ein Bereich mit einer variierenden Tiefe zwischen 15 bis 20 m. Die Länge dieses Bereiches beträgt ca. 110 m. In diesem Bereich dürfen keine Wohngebäude errichtet werden. Es besteht die Überlegung, den betroffenen Bereich für die Anlage von Stellplätzen sowie als Gartenfläche zu nutzen. Die Stellplätze und die Gartenfläche werden auf den Baugrundstücken liegen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die immissionsrechtlichen Konflikte dadurch lösen lassen, dass ein ausreichender Abstand zwischen den geplanten Wohngebäuden und dem Gewerbegebiet eingehalten wird. Dies lässt sich dadurch erreichen, dass die Wohngebäude im östlichen Bereich der Grundstücke errichtet werden. Im westlichen Bereich der Grundstücke werden großzügige Gartenflächen oder Stellplätze entstehen.

In dem geplanten Wohngebiet sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

12. Brandschutz

Die Freiwillige Feuerwehr Selent weist darauf hin, dass sie nicht im Besitz eines Hubrettungsfahrzeuges ist. Dieser Umstand ist bei der Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Bezug auf die Mehrfamilienhäuser zu berücksichtigen.

13. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Da Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich im Boden archäologische Denkmale befinden, ist eine archäologische

Untersuchung erforderlich. Die Durchführung der archäologischen Untersuchung ist mit dem Archäologischen Landesamt abzustimmen.

14. Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Plön ist für die Fläche des Plangebietes weder ein altlastverdächtiger Standort noch ein Altstandort noch eine Alt-ablagerung erfasst.

15. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Selent 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.

16. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einer Wohnbaufläche umgewandelt und so eine bauliche Nutzung vorbereitet.

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 östlich und südlich 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 über den Kreisverkehr 'Haverkamp'/'Wehdenweg' erfolgen. Die Straßen 'Haverkamp' und 'Wehdenweg' können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

17. Anlagen

- Schalltechnischen Untersuchung, ALN Akustik Labor Nord, 28.03.2022
- Umweltfachbeitrag - Bestandskarte, ALSE Landschaftsökologie & Artenschutz, 30.08.2022
- Fachbeitrag zum Artenschutz, ALSE Landschaftsökologie & Artenschutz, 30.08.2022
- Umweltverträgliches Beleuchtungskonzept, B2K und DN Ingenieure GmbH, 21.09.2022

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Selent, den

Unterschrift/Siegel

.....
Sabine Tenambergen
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 27.10.2022



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