



## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Flintbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet: Nordöstlich der Bebauung der Straße 'Saalbeek' und südöstlich angrenzend an die Straße 'Bokseer Weg'

**Bearbeitung:**

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

**Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel** - Landschaftsarchitekten  
Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - info@matthiesen-schlegel.de

**Stand: 17.09.2019**

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

Stand des Verfahrens:  
§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

# Inhalt

## Teil I: Begründung

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>STAND DES VERFAHRENS .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
<b>5.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....</b>	<b>5</b>
<b>5.2</b>	<b>Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....</b>	<b>6</b>
<b>5.3</b>	<b>Flächennutzungsplan (1969).....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>7</b>
<b>7.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
<b>7.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
7.2.1	Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten .....	8
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	8
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	9
7.2.4	Grundflächenzahl (GRZ) .....	9
<b>7.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>10</b>
7.3.1	Bauweise .....	10
7.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
<b>7.4</b>	<b>Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....</b>	<b>10</b>
<b>7.5</b>	<b>Gestaltung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>11</b>
7.5.1	Fassaden:.....	11
7.5.2	Dacheindeckungen:.....	11
7.5.3	Dachneigung:.....	12
7.5.4	Solar- und Photovoltaikanlagen:.....	12
7.5.5	Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen: .....	13
<b>7.6</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>13</b>
<b>7.7</b>	<b>Geh-, Fahr und Leitungsrecht.....</b>	<b>14</b>
<b>7.8</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>14</b>
7.8.1	Vermeidung und Minderung von Eingriffen .....	14

7.8.2	Massnahmen zur Ein- und Durchgrünung.....	15
7.8.3	Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich .....	16
7.8.4	Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen.....	16
<b>8.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>ALTLASTEN.....</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ.....</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>KAMPFMITTEL.....</b>	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 42.....</b>	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>14.</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>19</b>

## **Teil II: Umweltbericht mit integrierter Grünordnung**

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**

Die Gemeinde Flintbek hat für die überörtliche wohnbauliche Entwicklung eine besondere Bedeutung. Die Gemeinde ist als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft und liegt sowohl im Verdichtungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel als auch auf der Siedlungsachse 'Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'.

In Kiel sowie im Kieler Umland besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Die Nachfrage bezieht sich sowohl auf Baugrundstücke für Einfamilienhäuser als auch auf Mietwohnungen. Die Gemeinde Flintbek stellt aufgrund ihrer Infrastruktur, ihres Freizeitangebotes und ihrer landschaftlichen Umgebung einen attraktiven Wohnort dar.

Mit der vorliegenden Planung soll ein Wohngebiet geschaffen werden, in dem ein Nebeneinander von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll.

Es wird das städtebauliche Ziel 'Schaffung von Wohnraum' verfolgt.

## **2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinde fasste am 28.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 03.05.2018 bis zum 22.05.2018 durch einen Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

## **3. Stand des Verfahrens**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 31.01.2019 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 19.01.2018 bis 07.02.2019 durchgeführt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Flintbek hat am 17.09.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der vorliegende Entwurf dient der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

#### **4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Großflintbek. Das Plangebiet liegt südöstlich des 'Bokseer Weges' und nordöstlich der Bebauung in der Straße 'Saalbeek'. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Südosten ragt das Plangebiet bis an den offenen Gewässerlauf der 'Flintbek' heran.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von einer Ackerfläche eingenommen. Die Ackerfläche wird entlang des 'Bokseer Weges' und entlang des Wirtschaftsweges jeweils durch einen Knick eingefasst. An der Süd- und Südwestseite des Plangebietes verläuft die 'Flintbek', an der südlichen Plangebietsgrenze als offenes Fließgewässer, an der südwestlichen Seite ist der Bach weitestgehend verrohrt. Lediglich an der nordwestlichen Ecke des Plangeltungsbereiches verläuft die 'Flintbek' wieder als offenes Gewässer.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,5 ha.

#### **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. 51 zu berücksichtigen:

##### **5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Flintbek die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel. Sie gehört hierbei zu dem Verdichtungsraum.
- Die Gemeinde ist ein Stadtrandkern II. Ordnung (im System der 'Zentralen Orte').
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Landeshauptstadt Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'.

- Die 'Eider' ist eine Biotopverbundachse von landesweiter Bedeutung.  
Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zum Thema 'Wohnungsbauentwicklung' folgende Ausführungen zu entnehmen:

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

### **Bewertung**

Die Gemeinde Flintbek darf als Stadtrandkern II. Ordnung und aufgrund der Lage auf der Siedlungsachse 'Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm' sowohl für den örtlichen Bedarf als auch für den regionalen Bedarf Wohnungen schaffen. Die Ausweisung eines großen Wohngebietes für den örtlichen und überörtlichen Bedarf ist somit zulässig.

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

### **Bewertung**

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

## **5.3 Flächennutzungsplan (1969)**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

### **Bewertung**

Um das Planvorhaben umsetzen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Gemeinde stellt im Parallelverfahren die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Der Bereich des Plangebietes wird in der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes als 'Wohnbaufläche' dargestellt (= Teilbereich 2 der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes).

## 6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Siedlungserweiterung in Bezug auf den Hauptort 'Großflintbek' im Osten (am 'Bokseer Weg'), im Süden (am 'Schönhorster Weg' und am 'Bönnhusener Weg') und im Norden (an der 'Dorfstraße') möglich.

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zwei Baugebiete planungsrechtlich vorbereitet und ein bereits bebautes Gebiet nachträglich als Wohngebiet dargestellt (= 3 Teilbereiche):

- Teilbereich 1: Östlich der Bebauung in der 'Gartenstraße', südlich der Bebauung in den Straßen 'Birkenring' und 'Ecksaal' und westlich des 'Schönhorster Weges', Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50;
- Teilbereich 2: Nordöstlich der Bebauung der Straße 'Saalbeek' und südöstlich angrenzend an die Straße 'Bokseer Weg', Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51;
- Teilbereich 3: Baugebiet 'Vierwenden/Ecksaal'.

Die Gemeinde hat sich entschieden, den Teilbereich 2 zuerst baulich zu entwickeln.

Die vorliegende Planung sieht für das Plangebiet eine Mischung verschiedener Gebäudetypen aus ca. 5 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 bis 8 Wohnungen, 5 Reihenhauszeilen mit insgesamt 18 - 20 Reihenhauseinheiten, 1 - 4 Doppelhäusern und ca. 34 bis 38 Einfamilienhäusern vor.

Die unterschiedlichen Gebäudetypen sind dabei so angeordnet, dass sich eine gewisse Zonierung innerhalb des Gebietes ergibt, mit einer dichteren Bebauung aus Reihenhauszeilen und Mehrfamilienhäusern am Gebietseingang im Norden, die sich über zweigeschossige Doppelhäuser und Einfamilienhäuser im zentralen Bereich bis zu eingeschossigen Einfamilienhäusern an den östlichen und südlichen Gebietsgrenzen zur freien Landschaft hin auflockert.

## 7. Inhalte der Planung - Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 der Gemeinde Flintbek sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen.

Aufgrund differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden sieben Teilgebiete [WA 1 – 7] ausgewiesen.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise 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 Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig, so dass hier im Einzelfall durch die Gemeinde entschieden werden kann, ob sich die jeweiligen Betriebe in das Wohngebiet einfügen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten**

In dem Teilgebiet WA 1 ist in Hausgruppen maximal eine Wohnung pro Hausgruppenscheibe und in den Teilgebieten WA 4 und WA 5 in Doppelhäusern maximal eine Wohnung pro Doppelhausscheibe zulässig. In den Teilgebieten WA 3, 4, 5, 6 und 7 sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gewährleistet, dass die Bebauung in den als Einfamilienhausbebauung geplanten Bereichen nicht zu massiv wird. Zudem würde es durch eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten sowohl zu einer Zunahme des fahrenden, als auch des ruhenden Verkehrs kommen, die für das Plangebiet nicht verträglich wäre. Stattdessen wird eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf das Teilgebiet WA 2 beschränkt.

### **7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden maximale Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>) für die Teilgebiete WA 1 bis 7 [WA 1 – 7] über der Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) festgesetzt.

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 gleichnah gelegen, ist der jeweils niedrigere Höhenbezugspunkt maßgeblich.

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



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

Für die einzelnen Teilgebiete mit unterschiedlichen Bauweisen werden jeweils unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt, die sowohl Bezug auf die jeweils geplante Bauform nehmen als auch gewährleisten, dass sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Im Teilgebiet WA 2, in dem eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist, ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,50m zulässig. Zu den Gebietsrändern nimmt die Gebäudehöhe ab, so dass für die Reihenhausbauung in dem Teilgebiet WA 1 eine Gebäudehöhe von 9,50m zulässig ist, für Einzel- und Doppelhäuser in den Teilgebieten WA 3 bis 7 eine maximale Gebäudehöhe von 9,00m.

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.

### **7.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

In den Teilgebieten 1, 2, 4 und 7 sind maximal zwei Vollgeschosse, in den Teilgebieten 3, 5 und 6 maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Durch die Differenzierung bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird, wie bei den Gebäudehöhen auch, sowohl auf die jeweils geplante Gebäudeform als auch auf die direkte Umgebung eingegangen. Im zentralen Bereich sowie an den Gebietsrändern, die sich an bereits bebaute Gebiete anschließen, ist eine Zweigeschossigkeit zulässig. So ist eine gute Ausnutzung bei der dichteren Bebauung im Bereich der Mehrfamilien- und Reihenhäuser gegeben. In der Gebietsmitte sowie am südwestlichen Gebietsrand, der an die höher gelegenen Grundstücke der Straße 'Saalbek' angrenzt ist ebenfalls eine zweigeschossige Einzelhaus- und teilweise Doppelhausbebauung zulässig, so dass beispielsweise eine Bebauung mit Stadtvillen möglich ist. In den Teilgebieten 3, 5 und 6 ist hingegen maximal ein Vollgeschoss zulässig, so dass die Bebauung in diesem Bereich weniger massiv wird und einen Übergang zur freien Landschaft hin bildet.

### **7.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Teilgebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, in dem Teilgebiet WA 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. In den Teilgebieten WA 3 bis 7 wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen gehen auf die jeweils geplanten Gebäudetypen ein und lassen eine dichtere Bebauung im Bereich der geplanten Mehrfamilien- und Reihenhäuser zu, während die Bereiche mit Einzel- und Doppelhausbebauung durch eine geringere GRZ etwas lockerer bebaut werden.

In dem Teilgebiet WA 1 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 0,6 zulässig, in dem Teilgebiet WA 2 ist eine Überschreitung durch eben diese Anlagen bis 0,7 zulässig.

In den Teilgebieten WA 1 und 2 ist durch die dichtere Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern eine verhältnismäßig hohe Anzahl an Wohnungen auf den Grundstücken möglich. Um neben den notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen vor allem genügend Stellplätze auf den Grundstücken unterbringen zu können, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen ermöglicht.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **7.3.1 Bauweise**

In dem Teilgebiet WA 1 wird eine Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt. In den Teilgebieten WA 4 und 5 ist eine Bebauung sowohl mit Einzel- als auch mit Doppelhäusern zulässig, in den Teilgebieten WA 3, 6 und 7 ist nur Einzelhausbebauung zulässig.

Im Teilgebiet WA 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser sind Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 25m und einer maximalen Gebäudebreite von 16m zulässig.

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 Nordwesten mit Hausgruppen sowie den in abweichender Bauweise vorgesehenen Mehrfamilienhäusern und einer etwas aufgelockerteren Bebauung nach Süden hin mit einigen Doppelhäusern im zentralen Bereich, vorwiegend jedoch Einzelhäusern. Durch die abweichende Bauweise im Teilgebiet WA 2, die eine Beschränkung der Gebäudelänge und -breite festsetzt, wird gewährleistet, dass trotz der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eine eher kleinteilige Bebauung im Gebiet entsteht, die sich in das Ortsbild der Umgebung einfügt.

#### **7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

In den Teilgebieten WA 1 bis 7 werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Baugrenzen in den Teilgebieten WA 2 bis 7 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. In dem Teilgebiet WA 1 werden durch die Baugrenzen kleinere Baufenster vorgegeben. Auf diese Weise sind Hausgruppen mit jeweils drei bis vier Reihenhausscheiben möglich, die zwar eine dichtere Bebauung als in den Einzelhaus-Bereichen zulassen, sich aber für eine Reihenhausbauung relativ kleinteilig in das Gebiet und die umgebende Bebauung einfügen.

### **7.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

In den Teilgebieten WA 1 und 2 sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.

In den Teilgebieten WA 3 bis 7 sind je Hauptwohnung mindestens zwei [2] Stellplätze und je untergeordneter Wohnung mindestens ein [1] Stellplatz auf den privaten Grundstücken herzustellen.

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

Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO – SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Ebenerdige Stellplätze ohne Überdachung oder Sichtschutzwände sind auch mit einem geringeren Abstand zu den Straßenverkehrsflächen zulässig.

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

## **7.5 Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **7.5.1 Fassaden:**

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

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

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

### **7.5.2 Dacheindeckungen:**

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

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

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

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

Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung Flintbeks 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 Ortsbildes.

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

### **7.5.3 Dachneigung:**

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

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

Durch die Festsetzung einer Dachneigung von 20° bis 45° wird ein weiterer Rahmen an Möglichkeiten gegeben, so dass den Anforderungen unterschiedlichster Bauformen entsprochen werden kann. So werden bei einer Gebäudehöhe zwischen 9,00 und 10,50m sowohl eingeschossige Gebäude z.B. mit klassischem Satteldach als auch eine Bebauung, vor allem bei den Reihen- und Mehrfamilienhäusern, mit flacher geneigten Dächern zur Errichtung von zwei Vollgeschossen und ggf. Staffelgeschoss ermöglicht.

### **7.5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen:**

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

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Allerdings müssen diese parallel zur Dachfläche aufgestellt werden und die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch die Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.

Dies hat den Hintergrund, dass bei einer großflächigen Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen die benachbarte Bebauung nicht negativ durch eine Erhöhung der Gesamtgebäudehöhe beeinflusst werden soll.

### **7.5.5 Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen:**

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

Aus städtebaulichen Gründen und um das strukturierte Bild innerhalb des Plangebietes und des Ortskerns weiter zu stärken, sind das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen im Gebiet nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe sowie oberirdische Leitungen besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter und oberirdische Leitungen gestört.

## **7.6 Erschließung**

### Verkehrliche und fußläufige Erschließung

Das Allgemeine Wohngebiet wird durch eine Zufahrt vom 'Bokseer Weg' aus erschlossen. Die Planstraße A als Haupteerschließungsstraße und Zufahrtsstraße in das Gebiet wird als Verkehrsfläche mit parallelem Parkstreifen und Gehweg ausgebildet.

Die Planstraßen B und C sowie zwei kleinere Stichstraßen, die als Zufahrten zu lediglich ein bis zwei Grundstücken dienen, werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese Straßen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden, die durch alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt genutzt werden.

Neben der Hauptzufahrt vom 'Bokseer Weg' aus, wird das Gebiet fußläufig durch mehrere Wege an die umliegenden Straßen angeschlossen. Dabei fungiert die Verbindung zur Straße 'Saalbek' auch als Notzufahrt und kann in dem Fall, dass die Hauptzufahrt vom 'Bokseer Weg' aus versperrt ist, durch Rettungsfahrzeuge oder zum Verlassen des Gebietes genutzt werden.

### Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl werden in einem Parkstreifen parallel zur Planstraße A sowie in mehreren Parktaschen für Querparker im Gebiet bereitgestellt. Zudem sind in der Planstraße C straßenbegleitend mindestens sechs [6] öffentliche Parkplätze herzustellen. Um eine Grundstückseinteilung und damit die Anordnung von Zufahrten flexibel gestalten zu können, können die in der Planzeichnung festgesetzten Parkplätze innerhalb der Planstraße C variabel angeordnet werden, die Anzahl von mindestens sechs Parkplätzen ist dabei jedoch zwingend einzuhalten.

Je zwei [2] Parkplätze in der Planstraße C ist ein Baum entsprechend der textlichen Festsetzung Ziffer 9.6 zu pflanzen. Dabei ist entsprechend der textlichen Festsetzung Ziffer 9.6 eine Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten Standorte innerhalb der Planstraße C zulässig.

## 7.7 Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Begleitgrün' entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen der Zuwegung zur Straße 'Saalbek' und dem Regenrückhaltebecken wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Flintbek sowie der zuständigen Ver- und Entsorger festgesetzt. In diesem Bereich verläuft das teils verrohrte Fließgewässer 'Flintbek' sowie eine Schmutzwasserleitung aus dem angrenzenden Wohngebiet. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für die Möglichkeit von Wartungs- und Reparaturmaßnahmen festgesetzt. Da auch das Regenrückhaltebecken über diese Fläche zu erreichen ist, wird der Bereich künftig umzäunt, so dass er für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.

## 7.8 Grünordnung

### 7.8.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

#### Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie im südöstlichen Bereich des Plangebietes entlang der 'Flintbek' befindet sich gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützter Knickbestand. Dieser Knick mit seinen Überhälterbäumen ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren.

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

#### Knickschutzstreifen

Zum Schutz sowie zur Unterhaltung des Knicks entlang des östlichen Plangebietsrandes ist ein mind. 3,0 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und zu unterhalten ist. Der Knickschutzstreifen sollte nicht den privaten Grundstücken zugeordnet werden, sondern, wie der Knick, in öffentlicher Hand bleiben. Bodenbesfestigungen, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Aufstellung von Spielgeräten, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gartenabfällen oder sonstigen Materialien sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig. Um dies zu gewährleisten ist der Knickschutzstreifen durch einen festen, mindestens 1,40m hohen Zaun von den privaten Grundstücksflächen abzutrennen.

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

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

#### Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der bestehende Knick entlang der Straße 'Bokseer Weg' wird aufgrund der Siedlungslage und unzureichender Schutzabstände als solcher entwidmet und zukünftig keinen gesetzlichen Biotopstatus mehr haben. Allerdings soll der Gehölzbestand mit seinen knicktypischen Bäumen und Sträuchern als gliedernde und eingrünende Gehölzstruktur erhalten werden. Der Bereich wird daher als 'Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' festgesetzt und ist flächendeckend zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die Arten Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Holunder und Schlehe zu verwenden.

Die Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung, Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

Der formale Biotopverlust ist entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz durch eine Knickneuanlage an anderer Stelle mindestens in derselben Länge (Ausgleichsverhältnis 1 : 1) zu kompensieren.

#### Erhalt von Bäumen

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

Entstehen befestigte Flächen im Umfeld der Einzelbäume, ist je Baum eine mind. 15 m<sup>2</sup> große offene Wuchsfläche zu erhalten.

Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume sowie die sonstigen Gehölze durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzäune sowie Maßnahmen zum Stammschutz erzielen.

### **7.8.2 Massnahmen zur Ein- und Durchgrünung**

#### Grünflächen

Im südlichen Plangeltungsbereich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'naturnahe Grünfläche' festgesetzt. Diese Bereiche sind derzeit Ackerrandstreifen, durch die sich Trampelpfade in Richtung der Straße 'Himmelreich' und des östlich befindlichen Wirtschaftsweges ziehen. Die Bereiche sollen als Grünflächen in ihrer bestehenden Form weitestgehend erhalten bleiben.

Eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Begleitgrün' befindet sich am westlichen Plangebietsrand und zieht sich vom 'Bokseer Weg' bis zum Fußweg in Richtung der Straße 'Saalbek' entlang der verrohrten 'Flintbek'. Sie umfasst einen ca. 10,00m breiten Pflegeweg und die Flächen rund um das zu errichtende Regenrückhaltebecken. Diese Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Begleitgrün' wird künftig umzäunt, so dass ein Begehen der Fläche nicht möglich ist.

Eine weitere Fläche mit der Zweckbestimmung 'Begleitgrün' befindet sich nördlich der Zufahrt ins Gebiet. Diese öffentliche Grünfläche dient der Eingrünung der Parkplätze am Gebietseingang. Zudem beinhaltet sie eine Fläche für Versorgungsanlagen, auf der künftig ein Trafohäuschen errichtet werden soll.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

### Neupflanzungen von Bäumen

Zur Durchgrünung des Plangebietes und Gliederung des Straßenraumes sind entlang der Planstraßen A und C insgesamt 21 Bäume als zu pflanzen festgesetzt. Für die Neupflanzungen sind die Arten Ahorn (Feldahorn, Spitzahorn in Sorten), Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere, Dornarten (wie Apfeldorn, Scharlach-Weißdorn, Hahndorn), Zierapfel, Zierbirne sowie bei ausreichendem Platzangebot Stiel- und Traubeneiche sowie Linde in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, 3 x verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden.

Je Baum ist eine mindestens 8m<sup>2</sup> große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen, die durch geeignete Maßnahmen wie z. B. große Findlinge, Schutzpoller oder -bügel, gegen Überfahren zu sichern ist.

Die in der Planstraße A festgesetzten Baumstandorte können um max. 5 m straßenparallel verschoben werden, um beispielsweise Zufahrten sinnvoll anzuordnen. Die in der Planstraße C festgesetzten Baumstandorte dürfen entsprechend der tatsächlichen Lage der herzustellenden Parkplätze verschoben werden.

### Gestaltung der Vorgartenbereiche

Um eine attraktive Gestaltung der Vorgärten zu gewährleisten und die Durchgrünung des Gebietes auch auf den privaten Grundstücken fortzusetzen, sind die Gartenflächen der privaten Wohngrundstücke auf der straßenzugewandten Seite in einer Tiefe von mindestens 5 m zu begrünen. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind in diesem Grundstücksbereich nicht zulässig.

### Begrünung von Dachflächen

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

## **7.8.3 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich**

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 erbracht. Die Kompensation im Zusammenhang mit der Bodenversiegelung erfolgt durch landschaftspflegerische Maßnahmen südlich der Ortslage Großflintbek. Dort werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zudem Knicks zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 51 angelegt und dauerhaft erhalten. (Siehe Anlage 4)

## **7.8.4 Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen**

Im Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 51, der der Begründung als Anlage 1 beigelegt ist, werden die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen V1 bis V7 aufgeführt. Diese enthalten Regelungen zu

- Bauzeiten,
- Erhalt der Knicks,
- Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten während der Bauphase,
- Vermeidung der Beleuchtung der Knicks und Erhaltungsflächen einschließlich angrenzender Knickschutz- und Grünstreifen,
- Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten,



- Vermeidung der Beleuchtung des Gebietes um das Regenrückhaltebecken,
  - Aufstellung eines temporären Amphibienschutzzauns während der Bauphase,
- Die im Artenschutzbericht näher erläuterten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen bzw. einzuhalten.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung ist die Stadtwerke Kiel AG zuständig.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

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

### Schmutzwasserbeseitigung

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

### Oberflächenentwässerung

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird in die im Bereich der Straßen herzustellende Kanalisation abgegeben und von dort in das im Gebiet herzustellende Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort wird das Oberflächenwasser gedrosselt in die 'Flintbek' eingeleitet.

### Telekommunikationseinrichtungen - Telefon/Internet

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

### Versorgung mit Elektroenergie (Strom)

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

### Versorgung mit Gas

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

### Müllentsorgung

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

## **9. Altlasten**

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

## **10. Denkmalschutz**

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

Die Flächen wurden zur Bebauung freigegeben. Es wird jedoch auf § 15 DSchG verwiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **11. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Flintbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

## **12. Bebauungsplan Nr. 42**

Im Westen bzw. Südwesten überlagert sich ein Teil des Geltungsbereiches mit einem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 „angrenzend Himmelreich / Schönhorster Weg / Dorfstraße / Bokseer Weg sowie des Gewässers Flintbek (ehemaliges Karstadt-Lagerhaus)“. Bei den sich überlagernden Geltungsbereichen handelt es sich um einen ca. 250m langen und wenige Meter breiten Streifen, der im Bebauungsplan Nr. 42 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gebietseingrünung' festgesetzt wurde. Im Bebauungsplan Nr. 51 wird dieser Streifen ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt, zum Teil mit der Zweckbestimmung 'Begleitgrün' sowie der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, zum Teil mit der Zweckbestimmung 'naturnahe Grünfläche' und der Festsetzung einer Fußwegeverbindung in der öffentlichen Grünfläche.

In dem Bereich der Überlagerung der Geltungsbereiche gelten ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51 dessen Festsetzungen. Der Bebauungsplan Nr. 42 verliert in diesem Teilbereich seine Gültigkeit.

### **13. Auswirkungen der Planung**

Die Planung führt zu der Beseitigung einer Ackerfläche. Die Ortslage wird östlich der Siedlung 'Saalbeek' erweitert. Die Erschließung des geplanten Baugebietes soll über den 'Bokseer Weg' erfolgen. Der 'Bokseer Weg' kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen.

Die Schaffung eines Wohngebietes führt für die angrenzenden Wohngebiete zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen. Es ist davon auszugehen, dass der Verlust der Ortsrandlage und der Blickbeziehung in die Landschaft von den betroffenen Anwohnern als Verschlechterung ihrer Wohnqualität wahrgenommen wird. 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 gibt.

### **14. Anlagen**

1. Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Flintbek, *erstellt durch Bioplan Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG, Großharrie 2019*
2. Grünordnungsplan: Bestand, *erstellt durch Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Altenholz 2019*
3. Grünordnungsplan: Entwicklung, *erstellt durch Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Altenholz 2019*
4. Grünordnungsplan: Konzeption für Ausgleichsmaßnahmen, *erstellt durch Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Altenholz 2019*

## **Teil II: Umweltbericht mit integrierter Grünordnung**

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

erstellt durch:

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Landschaftsarchitekten

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Flintbek, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
Olaf Plambeck  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 17.09.2019



**ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**  
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB  
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460  
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de