

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Apfelkoppel“ der Gemeinde Flintbek,  
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

für das Gebiet östlich und nördlich der Straße „Am Wasserwerk“, südlich der  
Bebauung am „Butenschönsredder“ und westlich der Bebauung am „Tulpenweg“  
(Flurstücke 38/152, 38/151 und 47/60 der Flur 5, Gemarkung Großflintbek)

**Bearbeitung:**

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER – GUNDELACH** - Architekten und Stadtplaner  
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

**Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel** – Landschaftsarchitekten  
Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - info@matthiesen-schlegel.de

**Stand: 21.11.2016, 27.11.2017, 18.03.2018, 28.09.2018**

Art des Verfahrens:  
Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) -  
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

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

## Inhalt

1	Allgemeines .....	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen .....	3
1.2	Stand des Verfahrens .....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung.....	5
1.4	Anlass sowie Ziele und Inhalte der Planung.....	6
1.5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....	6
1.5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....	7
1.5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).....	7
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	8
2	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46.....	9
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen .....	10
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen .....	10
2.2.2	Grundfläche (GR).....	10
2.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse .....	10
2.3	Baugestalterische Festsetzungen .....	11
2.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr .....	13
2.4.1	Erschließung, fließender Verkehr .....	13
2.4.2	Parkplätze, Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....	13
2.4.3	Mit Rechten zu belastende Flächen .....	14
2.4.4	Fußwegeverbindungen .....	14
2.5	Grünordnung.....	14
2.5.1	Schutz des Boden- und des Wasserhaushaltes .....	15
2.5.2	Anpflanzungsgebote .....	15
2.5.3	Erhaltungsgebote.....	16
2.5.4	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches .....	18
2.6	Ver- und Entsorgung .....	18
2.7	Hinweise .....	19
2.8	Bodenordnende Maßnahmen.....	20
2.9	Kosten.....	20
3	Auswirkungen dieser Bauleitplanung .....	21
4	Anlagen zu der Begründung.....	22

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung Flintbek hat in ihrer Sitzung am 13.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Apfelkoppel“ für das Gebiet östlich und nördlich der Straße „Am Wasserwerk“, südlich der Bebauung am „Butenschönsredder“ und westlich der Bebauung am „Tulpenweg“ (Flurstücke 38/152, 38/151 und 47/60 der Flur 5, Gemarkung Großflintbek) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.12.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Apfelkoppel“ erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) geändert worden ist, 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 Art. 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I, S. 1972), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVObI. Schl.-H. S. 162) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Für den Bebauungsplan Nr. 46 „Apfelkoppel“ wird die Überleitungsvorschrift des § 245 c Abs. 1 BauGB angewendet. (1) Abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 können Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB bleibt unberührt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.04.2014 sowie am 15.06.2015 durchgeführt. Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde ab dem 01.03.2016 durchgeführt, somit ist die Überleitungsvorschrift anzuwenden. Ein entsprechender Hinweis zur Übergangsvorschrift des § 245 c Abs. 1 BauGB erfolgt auf der Satzung.

## **1.2 Stand des Verfahrens**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 wird als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Dennoch fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung der Gemeinde Flintbek am 07.04.2014 statt.

Am 11.02.2016 wurde durch den Bauausschuss der Gemeinde Flintbek der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 46 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 02.03.2016 bis 01.04.2016 abzugeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2016 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 08.04.2016 abzugeben.

Aufgrund privater Stellungnahmen dieses Beteiligungsverfahrens haben sich Änderungen und Ergänzungen der Planung des Bebauungsplanes Nr. 46 ergeben, die zum erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB führten. Aus diesem Grund wurde durch den Bauausschuss der Gemeinde Flintbek der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 46 am 01.12.2016 erneut gefasst. Die erneute Beteiligung erfolgte im Regelverfahren, da es sich bei den Änderungen nicht nur um inhaltliche Ergänzungen und Klarstellungen handelte, sondern der bestehende Entwurf überarbeitet wurde. Folgende Änderungen wurden dabei vorgenommen:

- Fortfall des Regenrückhaltebeckens;
- Durch die Vorlage eines neuen Hochbaukonzeptes sind die Baufenster angepasst worden, hervorzuheben dabei das nördliche Baufenster;
- Die Baugrenzen der zwei südlichen Bauflächen wurden von der östlichen Grundstücksgrenze um 2 m weiter abgerückt mit der Folge, dass größere Abstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden können;
- Ergänzungen der Planzeichenerklärung in Anlehnung der v.g. Änderungen;
- Anpassung des Teil B Textes;

Die vorgenannten Änderungen an der Planung wurden vorgenommen, um eine mögliche Verschattung der östlich befindlichen Wohngebäude bzw. Grundstücke zu reduzieren.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 01.12.2016 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden geprüft. Aufgrund der v.g. Änderungen und Ergänzungen wurde der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 25.01.2017 bis zum 24.02.2017 erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in dem Zeitraum 25.01.2017 bis zum 28.02.2017.

Es wurden bei der erneuten Beteiligung Anregungen und Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen führten. Insbesondere ist dabei die Stellungnahme des Kreises, die Untere Naturschutzbehörde zu nennen. Aufgrund verschärfter Einhaltungsrichtlinien bei geschützten Biotopen waren Korrekturen erforderlich. Für den Bebauungsplan Nr. 46 wurden Vorgaben zum Umgang mit den vorhandenen Knickstrukturen ge-

macht und aufgrund des fehlenden Bezugs zum Außenbereich wurden die geplanten Neuanlagen von Knicks nicht anerkannt. Die Grünstrukturen als solche sollten weiterhin Bestandteil dieser Planung sein, jedoch festgesetzt als Anpflanzungsflächen (erhalt und neu anzulegen). Weitere Korrekturen ergaben sich durch einen Wechsel der Vorhabenträger Mitte 2017, hierbei wurden insbesondere die Baugrenzen optimiert zugunsten der angrenzenden Wohnbebauung am „Tulpenweg“. Im dem Zuge dessen wurden auch die Flächen für Nebenanlagen von der Darstellung vereinfacht und optimiert.

Durch die Überarbeitung der Planunterlagen wurden die Grundzüge der Planung berührt, so dass der Bauausschuss den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 18.01.2018 fassen musste.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 31.01.2018 bis zum 01.03.2018. Es wurden dabei keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 22.01.2018 bis zum 27.02.2018. Bei der Beteiligung wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die jedoch nicht zur Veränderung der Planung führten.

Der Satzungsbeschluss erfolgte durch die Gemeindevertretung am 27.09.2018.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung**

Die Gemeinde Flintbek liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein und gehört kommunalpolitisch zum Amt Flintbek. Das Gemeindegebiet liegt räumlich zwischen der Landeshauptstadt Kiel und der Stadt Neumünster. Die Gemeinde besteht aus den drei Ortsteilen Großflintbek, Kleinflintbek und Voorde und zählt ca. 7.360 Einwohner (Stand 2011).

Durch den Anschluss Blumenthal/Flintbek an die Bundesautobahn 215 sowie einen Anschluss der Deutschen Bahn ist die Gemeinde überregional sowie an die Städte Kiel und Neumünster gut angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Apfelkoppel“ befindet sich im Ortsteil Großflintbek, nahe des Ortszentrums gelegen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 14.921 m<sup>2</sup> und besteht aus drei Flurstücken, wobei der größte Flächenanteil aus dem Flurstück 47/60 hervorgeht, der im Wesentlichen mit dieser Bauleitplanung überplant wird. Die Fläche der „Apfelkoppel“, Flurstück 47/60 wurde landwirtschaftlich genutzt.

Die angrenzenden Flurstücke 38/151 und 38/152 sind im Eigentum der Gemeinde Flintbek. Die dort stehende Gehölzgruppe wurde als Wald nach Landeswaldgesetz klassifiziert und wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu einer bestehenden Anpflanzungsfläche umgewidmet werden. Der zweite Bereich ist eine Grünfläche welche als gemeindeeigener Spielplatz genutzt wird. Beide v.g. Flächen sind ehemalige Flächen des Wasserwerkes. Mittlerweile wurde die Nutzung jedoch an diesem Standort aufgegeben.

In der Umgebung befinden sich hauptsächlich Wohngebäude, im Norden, Osten und Süden vorwiegend als Einfamilienhausbebauung, im Westen und Südwesten als Geschosswohnungsbau. Die Planung für den Geltungsbereich dient der Nachverdichtung der im Innenbereich befindlichen Fläche.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Wasserwerk“. Das Ortszentrum mit Geschäften des täglichen Bedarfs und der Kirche befindet sich in fußläufiger Entfernung, sodass das Gebiet vor allem auch für ältere Menschen interessant ist.

## **1.4 Anlass sowie Ziele und Inhalte der Planung**

Die Gemeinde Flintbek ist durch ihre optimale Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Kiel ein attraktiver Wohnstandort. Die Nähe des Plangebietes zum Ortszentrum von Flintbek macht die Wohnbaufläche besonders attraktiv. Aus diesem Grund ist ein Erschließungsträger an die Gemeinde mit der Anfrage herangetreten, das betroffene Gebiet als Wohngebiet zu entwickeln.

Ziel der Planung ist, die Fläche der „Apfelkoppel“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 4 BauNVO) mit drei Geschosswohnungsbauten zu entwickeln.

Die Neubebauung soll zum Teil als barrierefreies Wohnen erfolgen. Es sollen ca. 45 bis 55 Wohnungen entstehen.

Die Bebauung orientiert sich an den südlich und westlich gelegenen Geschosswohnungsbauten an den Straßen „Am Wasserwerk“ und „Altenkircher Straße“.

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer, welche als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll. In der Mischverkehrsfläche sollen eine größere Anzahl an öffentlichen Parkplätzen untergebracht werden.

Der im Westen des Gebietes befindliche Wald wird als solcher aus dem Waldschutz entlassen und ausgeglichen. Die Fläche wird als Grünfläche beibehalten und soll als parkähnliche Anlage umgestaltet werden. Der Bewuchs soll dabei jedoch größtenteils erhalten bleiben. Der südlich des Waldes gelegene Spielplatz soll ebenfalls erhalten bleiben.

## **1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

### 1.5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt. Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthält für die Gemeinde Flintbek die folgenden Darstellungen:

- Die Gemeinde liegt innerhalb des Verdichtungsraumes und innerhalb des 10 km Ordnungsraumes um das Oberzentrum Kiel.
- Flintbek ist Stadtrandkern 2. Ordnung.
- Flintbek liegt auf der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm und entlang der Landesentwicklungsachse Kiel – Hamburg.
- Die Bahnlinie Kiel – Neumünster quert das Gemeindegebiet, dargestellt als „Bahnstrecke ein- oder mehrgleisig“.
- Flintbek liegt am Ende einer Biotopverbundachse auf Landesebene.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind hierzu folgende Ausführungen zu entnehmen:

*In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Die Siedlungsentwicklung ist durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders zu ordnen und zu strukturieren. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (LEP Kap. 1.3 Ziffer 3G, Z)*

*Stadtrandkerne in den Ordnungsräumen sollen auf den Siedlungsachsen liegen. Stadtrandkerne sollen verkehrlich gut an das Zentrum angebunden sein. Stadtrandkerne sollen baulich so geordnet sein, dass ein Versorgungskern erkennbar ist. (...)*

*Ordnungsräume sind durch einen hohen Siedlungsdruck gekennzeichnet. Zur besseren Steuerung soll die Siedlungsentwicklung auf Siedlungsachsen konzentriert werden. Dafür ist es erforderlich, dass auch die Stadtrandkerne als Siedlungsschwerpunkte in die Siedlungsachsen einbezogen werden. Da die Versorgung in den Stadtrandkernen in Verbindung mit dem übergeordneten Zentrum erfolgt, soll zudem eine gute verkehrliche Anbindung gegeben sein. Bei der städtebaulichen Gestaltung ist darauf zu achten, dass sich die zentralörtlichen Einrichtungen räumlich konzentrieren. (LEP Kap. 2.5.5 Ziffer 2G und B zu 2).*

Bewertung:

Das Vorhaben erfüllt die Kriterien des LEP.

### 1.5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung.

Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde Flintbek liegt innerhalb der Ordnungsraumgrenze um die Stadt Kiel.
- Die Gemeinde Flintbek liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse Kiel mit Grundrichtung Bordesholm.
- Flintbek ist Stadtrandkern 2. Ordnung.
- Der Ortsteil Großflintbek stellt ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes dar.

Bewertung:

Es treten keine relevanten Abweichungen zum LEP auf.

### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

In der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2002 sind die Fläche der „Apfelkoppel“ und die angrenzende Waldfläche als naturnahe Grünfläche dargestellt. Die Fläche des Spielplatzes, die nicht in die 9. Änderung mit einbezogen war, ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1975 als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Benachrichtigung angepasst. Die künftige Darstellung für das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 46 für die „Apfelkoppel“ eine Wohnbaufläche sein, die westlichen Flächen des Waldes und des Spielplatzes werden künftig als Grünflächen dargestellt. Eine Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.



## 2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 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 (Grundfläche und Höhe der baulichen Anlagen) sind zwei Bauflächen (BFL) ausgewiesen worden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

Als Nutzung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 der Gemeinde Flintbek wird ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden in dem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässige 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 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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 (**WA**) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen.

Zudem wird die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung überwiegend wohnbaulich genutzt, die durch Ausschluss der Nutzungen geschützt werden soll.

Als Beispiel für emittierende Nutzungen sind Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zu nennen. Aufgrund eines üblichen Betriebes, beispielsweise der Quell- und Zielverkehr sowie Anlieferungsverkehre, gehen Schallemissionen aus, die aufgrund des Nutzungskataloges vermieden werden können.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **2.2.1 Bauweise, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

#### Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine offene Bauweise [o] festgesetzt. Durch die offene Bauweise wird den Bauherren Flexibilität in der Gestaltung der künftigen Gebäude gegeben, so dass eine gewisse Bandbreite von Gebäudetypen möglich ist. Die maximale Länge eines Gebäudes wird dabei auf 50 m begrenzt (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

#### Baugrenzen

Der Verlauf der Baugrenzen wurde nach dem vorliegenden Hochbaukonzept ermittelt und spiegelt die Lage der drei Baukörper dieses Konzeptes wieder. Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### **2.2.2 Grundfläche (GR)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden für die einzelnen Bauflächen (BFL) die überbaubaren Grundflächen (GR) festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) richtet sich nach der jeweiligen Größe der Baufläche (BFL) bzw. nach dem vorliegenden Hochbaukonzept. Die zulässige Grundfläche (GR) ist der Anteil eines Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Festsetzung mit einzelnen Grundflächen (GR) wird getroffen, um ein strukturiertes und lockeres Siedlungsbild zu gewährleisten, da durch die einzeln festgesetzten Grundflächen verhindert wird, dass die künftigen Gebäude zu massiv und überdimensioniert zur benachbarten Bebauung wirken.

Umgerechnet liegt die Grundfläche aller Baufenster zusammen etwas unter dem Wert einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und entspricht damit dem Wert der nach § 17 BauNVO maximal für ein Allgemeines Wohngebiet zulässig ist.

### **2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16, § 18 und § 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Mit der vorgenommenen Höhenfestsetzung soll gewährleistet werden, dass die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe trotz unterschiedlicher Geländehöhen an die angrenzenden Bebauungsstrukturen angepasst und somit ortsuntypische Höhenentwicklungen vermieden werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) entspricht die Höhe der geplanten Baukörper in etwa einer Gebäudehöhe von 9,50 m. Damit liegt die Höhe der Gebäude in etwa zwischen der der Einzelhausbebauung im Norden und Osten von ca. 6,50 m und der der Geschosswohnungsbauten im Süden und Westen von ca. 12,5 m und bildet somit einen Übergang.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf zwei (II) Vollgeschosse plus Staffelgeschoss begrenzt. In Verbindung der v.g. Höhenfestsetzung (GH) fügt sich die geplante Bebauung gut in das Ortsbild ein.

## 2.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen vorgenommen, und zwar für die Fassadenflächen, Dachneigungen, Dacheindeckungen und oberirdische Lagerbehälter.

### Fassaden

An mindestens 60% der fensterlosen Fassaden sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Farben zulässig. An der übrigen Fassadenfläche und bei den Fassadenflächen der Nebenanlagen (Stellplatzüberdachungen, Garagen, Abstellräume) sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Für die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes (**WA**) 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 (**WA**) 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 Allgemeinen Wohngebietes (**WA**) besitzen würden und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

### Deichneigungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) wird für die beiden Bauflächen einheitlich die maximal zulässige Dachneigung festgesetzt. Geplant sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss. Die Fassade eines Staffelgeschosses setzt sich in der Regel von

den Fassaden der darunterliegenden Geschosse ab. Somit wird das Volumen nach oben hin zurückgenommen.

Die geringe Dachneigung ermöglicht zwar keine Nutzung der Dachgeschossebene, es wird aber erreicht, dass die Dächer der geplanten Gebäude kaum in Erscheinung treten, da sie durch die geringe Dachneigung relativ niedrig gehalten werden müssen.

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

#### Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen sind nur Gründächer und Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind 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 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.

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Allerdings müssen diese parallel zur Dachfläche aufgestellt werden oder bei einem Flachdach maximal bis zu einer Höhe von 0,5m über der Dachfläche. Dabei darf jedoch die maximal zulässige Gebäudehöhe 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 Gesamtbauhöhe beeinflusst werden soll.

#### Oberirdische Lagerbehälter

Um das strukturierte Bild innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

## **2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

### **2.4.1 Erschließung, fließender Verkehr**

Das Allgemeine Wohngebiet (**WA**) wird über eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen, die im südlichen Bereich des Plangebietes an die Verkehrsfläche der Straße „Am Wasserwerk“ anschließt. Die Planstraße wird als Stichstraße mit einem Wendehammer, der einen Durchmesser von 22 m aufweist, angelegt. Die Wendeanlage ist so bemessen, dass ein problemloses Wenden z.B. für dreiachsige Müllfahrzeuge oder Rettungswagen der Feuerwehr möglich ist.

Der Straßenquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) wird in Anlehnung an die RaSt 06 ausgeführt, damit eine problemlose Erschließung der Grundstücksflächen gewährleistet ist. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen, auf der alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) gleichberechtigt sind. Diese Aufteilung der Verkehrsfläche bietet bei der geringen Größe des Geltungsbereiches die Möglichkeit, die Dimensionierung der Verkehrsflächen relativ gering auszuführen. Durch die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen, zudem wird insgesamt ein ruhiger Umgang mit dem Verkehr im Straßenraum erzielt.

### **2.4.2 Parkplätze, Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO)

#### Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind quer angeordnet zu der Planstraße ca. 25 öffentliche Parkplätze [P] festgesetzt. Diese Parkplätze stellen sicher, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (**WA**) ausreichender Parkraum für Besucher zur Verfügung steht. Damit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke im öffentlichen Verkehrsraum sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit vorgebeugt.

#### Stellplätze, überdachte Stellplätze (s.g. Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Tiefgaragen, Garagen sowie deren Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen und die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Terrassen und Zuwegungen zulässig. Auf diese Weise wird ein geordnetes Siedlungsbild geschaffen und ein gewisser Freiraum zwischen den künftigen Baukörpern und der angrenzenden Einzelhausbebauung im Osten gewährleistet.

Die Flächen für Stellplätze sind quer entlang der Planstraße sowie zwischen den Baukörpern angeordnet. So wird einem unkontrollierten Parken innerhalb des Plangebietes vorgebeugt.

### **2.4.3 Mit Rechten zu belastende Flächen**

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Östlich der Planstraße wird eine mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Fläche für Stellplätze bzw. Tiefgarage sowie der im Plan gekennzeichnete Fuß- und Radweg in der öffentlichen Grünfläche (Querung zwischen der Straße „Am Wasserwerk“ und dem „Tulpenweg/ Butenschönsredder“) erschlossen.

#### Gehrecht (G)

Das ca. 2,00 Meter breite Gehrecht (G) dient der Sicherung der fußläufigen Verbindung zwischen der Straße „Am Wasserwerk“ und einem Fußweg im Norden des Gebietes, der an den „Tulpenweg“ sowie den „Butenschönsredder“ anschließt. Grundsätzlich soll zwar die Mischverkehrsfläche auch durch Fußgänger genutzt werden und diese Verbindung herstellen, da aber in dem Gebiet auch barrierefreies Wohnen für ältere und zum Teil gehbehinderte Menschen geschaffen werden soll und sich im Gebiet ein Spielplatz befindet zu dem auch Kinder aus den umliegenden Gebieten kommen, stellt das Gehrecht eine sichere Alternative für die Fußgänger dar.

Das Gehrecht ist mit Rechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

### **2.4.4 Fußwegeverbindungen**

Im Norden des Gebietes ist ein Fuß- und Radweg geplant, der die Planstraße mit den Straßen „Tulpenweg“ sowie den „Butenschönsredder“ verbinden soll. Der Weg beginnt nördlich der Wendeanlage und endet an den vorhandenen Fußweg nördlich des Plangebietes.

Die Wegeverbindung ist als gelb punktierte Linie dargestellt und gibt den ungefähren Verlauf dieses Weges wieder (Darstellung ohne Normcharakter).

## **2.5 Grünordnung**

Der Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Flintbek wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, somit ist eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) nicht erforderlich. In der Regel resultieren aus einem solchen Verfahren der Innenentwicklung keine Ausgleichsverpflichtungen, jedoch können Kompensationsbedarf bzw. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung aus Gründen des Artenschutzes erforderlich werden. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung wurden erstellt. Diese sind der Begründung als Anlage beigefügt.

### **2.5.1 Schutz des Boden- und des Wasserhaushaltes**

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § BNatSchG)

Die privaten Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. mit Sickerpflaster, Rasengitterwaben, Pflaster mit breiten Fugen o.ä.).

Auf diese Weise soll der Grad der Versiegelung reduziert und die Wasserdurchlässigkeit der Stellplatzflächen gewährleistet werden.

#### Hinweis

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

### **2.5.2 Anpflanzungsgebote**

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § BNatSchG)

#### Anpflanzung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten 13 neuen Bäume im Bereich der öffentlichen Parkplätze, der privaten Stellplätze entlang der Erschließungsstraße und der Wendeanlage sind mind. in der Qualität 3 x v. Hochstämme mit Drahtballierung, Stamm-Umfang 16 - 18 cm gemäß FLL-Richtlinie zu pflanzen, wobei eine mindestens 8,0 m<sup>2</sup> große wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen ist. Eine Standortverschiebung der zu pflanzenden Bäume von 2,00 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind im Sinne des grünordnerischen Fachbeitrages 14 klein- und mittelkronige Bäume mind. in der Qualität 3 x v. Hochstämme mit Drahtballierung, Stamm-Umfang 14 - 16 cm gemäß FLL-Richtlinie zu pflanzen. Diese Bäume sind aufgrund der flexiblen Ausgestaltung in der Planzeichnung Teil A nicht verortet.

Werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes oberirdische Stellplatzanlagen hergestellt, sind die vorgenannten Baumpflanzungen in der vorgenannten Qualität gem. FLL-Richtlinie so vorzunehmen, dass je fünf Stellplätze ein Baum zugeordnet ist.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Diese sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Um die öffentlichen Parkplätze und die privaten Stellplätze optisch zu gliedern, sind im öffentlichen Verkehrsraum und auf der privaten Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) entlang der Planstraße Bäume zu pflanzen. Zudem sind auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes klein- und mittelkronige Bäume, um eine Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes zu gewährleisten.

### Eingrünung mit knickähnlichen Pflanzungen

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entlang des Fuß- und Radweges sowie an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind knickähnliche Pflanzungen mit standortgerechten, regionaltypischen Gehölzen der heimischen Knickvegetation in einer Breite von 3 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Es handelt sich hierbei um Bereiche, die zu den Nachbargrundstücken relativ offen sind. Die Anpflanzung soll entsprechend des östlichen Bestandsknicks erfolgen, um einen ähnlichen Effekt der räumlichen Trennung zu erwirken. Es kann jedoch keine Knickneuanlage festgesetzt werden, da es aufgrund der innerörtlichen Lage kaum möglich ist, dass sich der Knick als Biotop entwickeln kann.

### Anpflanzung von Hecken

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist Wegefläche mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu den östlich gelegenen privaten Flächen mit einer Laubgehölzhecke aus Hainbuche, Rotbuche oder Feldahorn zu bepflanzen, die auf Dauer eine Höhe von 1,20 m erhält. Einzäunungen sind auf der Innenseite, zu den Gebäuden hin, vorzusehen. Werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes oberirdische Stellplatzanlagen hergestellt, sind sie mit einer Laubgehölzhecke aus Hainbuche, Rotbuche oder Feldahorn zu umpflanzen, die auf Dauer eine Höhe von 1,20 m erhält. Die Laubgehölzhecken sind aufgrund der flexiblen Ausgestaltung in der Planzeichnung Teil A nicht verortet.

Es sind Laubgehölzhecken auf dem Gelände im Bereich der Wegefläche anzulegen, um Bereiche zwischen der öffentlichen bzw. halböffentlichen Wegefläche und der privaten Nutzungen (Terrassen sowie angrenzende Wohnnutzungen) trennen zu können.

Die Stellplatzfläche soll ebenfalls durch die genannte Eingrünungsmaßnahme gegliedert werden.

Aus Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung Teil A sowie der flexiblen Standortbestimmung sind die Eingrünungsmaßnahmen nicht verortet worden.

## **2.5.3 Erhaltungsgebote**

(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § BNatSchG)

### Erhalt von Bäumen:

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang durch standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen.

Die Bestandsbäume innerhalb des Plangeltungsbereichs sind ortsbildprägend zu bewerten und sind daher festgesetzt worden.

### Erhalt der gesetzlich geschützten Knicks

Der gesetzlich geschützte Knickbestand am östlichen Plangebietsrand mit den Überhälterbäumen ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren.



Entlang des Knicks am östlichen Plangebietsrand ist ein mind. 3,0 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als Wiese extensiv zu unterhalten ist. Eine Gartennutzung, die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig.

Der gesetzlich geschützte Knickbestand verläuft am östlichen Plangeltungsbereichsrand in Süd-Westrichtung. Es ist ein mächtiger Knick der als zu erhalten festgesetzt wird. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit können westlich zum Knick ausreichend Flächen zum Schutz des Knicks, sogenannte Knickschutzstreifen, vorgehalten werden. Dieser Knickschutzstreifen ist über den Teil B Text mit einer Breite von mindestens ca. 3 m breit festgesetzt worden und entspricht somit den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). In der Planzeichnung Teil A wird das Mindestmaß von 3 m eingehalten, ist aber überwiegend deutlich breiter.

#### Versetzen eines gesetzlich geschützten Knickabschnittes

Der im Bereich der neuen Zufahrt vorhandene gesetzlich geschützte Knickbestand ist innerhalb des Plangebietes durch Versetzen an einen neuen Standort ca. 15 bis 20 m weiter westlich zu erhalten. Es ist ein geschlossener Knick, ggf. durch Gehölznachpflanzungen, wiederherzustellen. Dieser versetzte Knick sowie der Knickrest am nordwestlichen Plangebietsrand sind dauerhaft zu erhalten; sie stellen jedoch zukünftig formal aufgrund des Fehlens eines ausreichend breiten Schutzstreifens keinen geschützten Biotop mehr dar und werden folglich als zu erhaltende Gehölzfläche ausgewiesen.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich eine längere Knickstruktur in Nord-Südausrichtung, die aufgrund der vorliegenden Planung der Erschließung verschoben werden muss. Es war daher zunächst vorgesehen, westlich der geplanten Parkplätze eine Knickneuanlage festzusetzen.

Eine Verschiebung des Bestandsknicks erfolgt, die Fläche wird jedoch als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der zu verschiebende Knick kann aufgrund der innerörtlichen Lage nicht als Biotop entwickelt werden, zudem ist es aus Platzgründen nicht möglich, sogenannte Knicksaumstreifen, die im Vorfeld eines Knickes vorgesehen sein sollten, unterzubringen. Dennoch wird gemäß grünordnerischen Fachbeitrag eine knickähnliche Bepflanzung festgesetzt, um das Plangebiet in die Örtlichkeit (Bestandsbebauung sowie der öffentlichen Grünflächen – Spielplatz und Parkanlage) einbinden zu können.

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

In dem in der Planzeichnung als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereich innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist der vorhandene Gehölz- und Grünflächenbestand zu erhalten.

Die Fläche ist derzeit als Wald nach dem Waldgesetz geschützt, wird jedoch im Zuge der Planung als solcher entlassen und ausgeglichen. Trotzdem soll die vorhandene Gehölzstruktur weitestgehend bestehen bleiben, um einen begrüneten und der Erholung dienenden Ort in dem Quartier zu erhalten.

## 2.5.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches

Die im grünordnerischen Fachbeitrag ausgewiesene externe Ausgleichsmaßnahme in Form von ca. 165 m Knickneuanlage, ca. 5.000 m<sup>2</sup> neuer Laubwald und ca. 4.000 m<sup>2</sup> extensive Wiese/ Weide ist umzusetzen und dauerhaft in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Das Knick-Ausgleichsdefizit von 59 m herzustellen durch Knick ist an anderer externer Stelle, z. B. durch Zugriff auf ein spezielles Knick-Ökokonto, zu begleichen.

## 2.6 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes nur teilweise vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kiel AG. Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.

### Schmutzwasserentsorgung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde Flintbek. Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation erfolgen entsprechend den Regeln der Technik (§ 34 LWG).

### Oberflächenwasserbeseitigung

Es wird ein Rückstaukanal DN 500 mit einer Drosselstrecke DN 150 hergestellt, welcher an einen vorhandenen Regenwasserkanal nördlich des Plangebietes angeschlossen wird. Um die vorhandenen Leitungen in der Straße „Am Wasserwerk“ und im „Butenschönsredder“ nicht zu überlasten sind für die Dachflächen Versickerungsrigolen und Versickerungsschächte gemäß der Versickerungsberechnung herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet wasserundurchlässigen Geschiebeböden anstehen. Sollten Versickerungsanlagen auf dem Gelände geplant sein, sind ergänzende und tiefere Bohrsondierungen erforderlich. Auf Basis dieser sowie den ermittelten Durchlässigkeitswerten sind die geplanten Versickerungsschächte und die im Süden geplante Rigole so auszubilden, dass die Versickerungsanlagen dem DWA-A 138 entsprechen.

Es ist sicherzustellen, dass die östlich angrenzende Wohnbebauung am „Tulpenweg“ durch das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet nicht betroffen sein wird.

Gemäß § 21 Abs. 1 Landeswassergesetz vom März 2010 ist bei der unteren Wasserbehörde für die geplante Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### Löschwasserversorgung

Über das Wasserversorgungsnetz wird grundsätzlich kein Löschwasser vorgehalten. Allerdings können im Notfall die vorhandenen Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen

Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – für die Löschwasserversorgung genutzt werden. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der SW Kiel Netz GmbH sichergestellt. Neu- und Umbauten sind durch Anfragen mit Leistungswerten (kW) beim Netzbetreiber zu prüfen und können zu Neulegungen in den Straßen/Gehwegen führen.

#### Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der SW Kiel Netz GmbH sichergestellt. Neu- und Umbauten sind durch Anfragen mit Leistungswerten (kW) beim Netzbetreiber zu prüfen und können zu Neulegungen in den Straßen/Gehwegen führen.

#### Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

#### Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH (AWR) durchgeführt. Sie erfolgt über die Planstraße.

## **2.7 Hinweise**

#### Hinweise zum Artenschutz

Die Hinweise und Auflagen z. B. in Bezug auf Bauzeiten und auf Kompensationsmaßnahmen in dem Artenschutzbericht zu dieser Bauleitplanung sind zu berücksichtigen.

#### Hinweise zum Biotopenschutz

Für die geschützten Biotope gelten die Verbotstatbestände nach § 30 BNatSchG /§ 21 LNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung sind verboten.

#### Altlasten

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. 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.

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Allerdings sind archäologische Fundplätze im Nahbereich bekannt, so dass archäologische Funde im Plangeltungsbereich möglich sind. Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 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 besonderer Weise betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht zu erwarten. Es besteht somit kein Erfordernis, eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen bei der Landesordnungsbehörde einzuholen. Eine Untersuchung der Bauflächen vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munitionen sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

### Bodenschutz

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Dabei ist die Verbringung im Außenbereich gemäß LNatSchG. ab einer Menge von 30 m<sup>3</sup>, bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m<sup>2</sup> durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

### Einsichtnahme der DIN und Vorschriften:

Die FLL-Richtlinien Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau können ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 46 bei der Gemeinde Flintbek während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## **2.8 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich – auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

## **2.9 Kosten**

Durch die Planung und Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Flintbek keine Kosten.

### **3 Auswirkungen dieser Bauleitplanung**

Aus dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 46 Gemeinde Flintbek sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich um die Bebauung einer im Innenbereich befindlichen Fläche handelt.

Die Vorgaben des LEP sowie weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung für Natur und Umwelt werden durch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Erschließung ist von der Straße „Am Wasserwerk“ aus gesichert, ein Ausbau dieser Straße ist nicht erforderlich. Bei der Planstraße innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um eine Stichstraße, so dass sich die Belastung durch zusätzliche Fahrzeuge und die sich daraus ergebenden Lärmemissionen auf den Anwohner- und Besucherverkehr beschränken wird. Die Belastungen durch zusätzlichen Fahrverkehr können durch die vorhandenen Straßen ohne Probleme aufgenommen werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 46 ist für die Gemeinde Flintbek eine Möglichkeit in verträglichem Maß eine im Innenbereich befindliche Fläche nachzuverdichten und eine sinnvolle und stimmige Einbindung in die umgebende Wohnbebauung zu schaffen.

## 4 Anlagen zu der Begründung

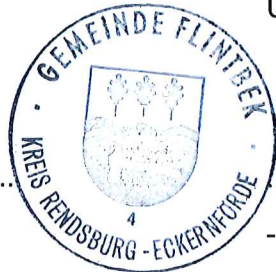
- Anlage 1 Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Flintbek,  
erstellt durch das Büro B2K Architekten und Stadtplaner, Kiel
- Anlage 2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,  
*erstellt durch Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel,  
Altenholz (Stand Sept. 2017)*
- Anlage 3 Artenschutzbericht,  
*erstellt durch Bioplan, Neumünster (2015)*
- Anlage 4 Versickerungsberechnung  
Erstellt durch GSB Grundbauingenieure, Bredenbek (2016)
- Anlage 5 Lageplan über die Ausgleichsfläche  
Erstellt durch *Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel,  
Altenholz (Stand Sept. 2017)*

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 27.09.2018 gebilligt.

Gemeinde Flintbek

Unterschrift / Siegel

Datum 26.11.18



  
.....  
- Bürgermeister -

Erstellt Kiel, den 21.11.2016, 27.11.2017, 18.03.2018, 28.09.2018

