BEGRÜNDUNG

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

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

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

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

ALSE GmbH

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

Stand: 27.10.2022, 16.02.2023

Art des Verfahrens:

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

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - **§ 3 (2) BauGB** - **§ 4 (1) BauGB** - **§ 4a (2) BauGB** - **§ 4 (2) BauGB** - § 4a (3) BauGB - **§ 1 (7) BauGB** - **§ 10 BauGB**

Inhalt

Teil I: Begründung

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 4

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN 5

3. STAND DES VERFAHRENS 5

4. LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖßE 5

5. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN 6

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 6

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000) 7

5.3 Flächennutzungsplan 7

6. STANDORTWAHL 7

7. INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN 9

7.1 Art der baulichen Nutzung 9

7.2 Maß der baulichen Nutzung 10
7.2.1 Grundfläche und Geschossfläche 10
7.2.2 Anzahl der Wohnungen 11
7.2.3 Grundstücksgröße 11
7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse 11

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 12
7.3.1 Bauweise 12
7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche 13

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 13

7.5 Gestaltung der baulichen Anlagen 14
7.5.1 Dachform und -neigung 14
7.5.2 Dacheindeckung der Hauptgebäude 14
7.5.3 Dacheindeckung der Nebenanlagen 15
7.5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen 15
7.5.5 Fassaden 15
7.5.6 Einfriedungen 15
7.5.7 Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen 16

7.6 Grünordnung 16
7.6.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen 16
7.6.2 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung 17

7.7 Klimaschutz 18

7.8 Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen 19

8. ERSCHLIEßUNG 20

9. VER- UND ENTSORGUNG 20

10. WALD UND WALDABSTAND 22

11. IMMISSIONEN - GEWERBELÄRM 22

12. DENKMALSCHUTZ 23

13. ALTLASTEN 23

14. KAMPFMITTEL 23

15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 24

16. ANLAGEN 24

Teil II: Umweltbericht

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

Erstellt durch:

ALSE Landschaftsökologie & Artenschutz, Selent

1. Anlass und Ziele der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 19.03.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVBl. S. 425), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2022).

3. Stand des Verfahrens

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

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

Die Gemeinde fasste am 27.10.2022 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.11.2022 bis zum 17.12.2022 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 16.02.2023 geprüft und abgewogen.

Die Gemeinde beschloss am 16.02.2023 den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Selent liegt im Kreis Plön und ist Sitz des Amtes Selent-Schlesen. Das Gemeindegebiet liegt ca. 20 km östlich von Kiel, ca. 14 km nördlich von Plön und ca. 10 km westlich von Lütjenburg. Die Gemeinde Selent hat ca. 1.680 Einwohner.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im Westen der Ortslage und liegt zwischen dem Siedlungsgebiet 'Kösterberg' im Norden, dem Baugebiet 'Wiesenau' im Süden und dem Gewerbegebiet 'Haverkamp' im Westen.

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Teilbereiche. Der deutlich größere Teilbereich liegt östlich der Straße 'Wehdenweg' und wird von einer Ackerfläche eingenommen. Der zweite, kleinere Teilbereich liegt nordwestlich der Straße 'Wehdenweg'. Dieser Teilbereich besteht zum einen aus einem Regenrückhaltebecken, das dem Gewerbegebiet 'Haverkamp' zugeordnet ist, und zum anderen aus einer Grünlandfläche, die als Schafweide genutzt wird.

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 4,73 ha.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Selent zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die seit November/2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (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 Selent die folgenden Aussagen:

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

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

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

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

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

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

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

5.3 Flächennutzungsplan

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

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

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

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

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 29.11.2022 vom Innenministerium genehmigt.

6. Standortwahl

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wesentlich schlechter geeignet als die zuvor beschriebene Fläche ist eine landwirtschaftliche Fläche, die am östlichen Ortseingang südlich der Bundesstraße B 202 liegt. Durch diese Fläche würde das Siedlungsgebiet, das sich entlang der Bundesstraße B 202 erstreckt, weiter nach Osten verlängert werden. Eine Bebauung dieser Fläche ist grundsätzlich vorstellbar, allerdings würde dort ein Baugebiet entstehen, das vom übrigen Siedlungsgebiet abgesetzt wäre. Diese Fläche wäre als Notlösung zu betrachten, wenn die besser geeignete Fläche am westlichen Ortseingang nicht zur Verfügung steht.

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

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

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

7. Inhalte der Planung - Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

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

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um zu gewährleisten, dass sich das Allgemeine Wohngebiet harmonisch in die direkte Umgebung einfügt und sowohl die geplante Wohnbebauung im Gebiet selbst als auch die überwiegend wohnbaulich genutzte unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung vor Störungen und Immissionen geschützt wird.

Die ausgeschlossenen Nutzungen fügen sich beispielsweise durch einen hohen Flächenbedarf nicht in das Allgemeine Wohngebiet ein oder können sich durch Immissionen wie

Lärm und Geruch oder auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen negativ auf die Wohnbebauung auswirken.

Die Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, da das Gebiet geplant wurde, um der Nachfrage nach Dauerwohnungen in der Gemeinde nachzukommen. Eine vermehrte Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen würden somit dem Ziel der Planung entgegenstehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundfläche und Geschossfläche

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

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

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

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

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

In den Bauflächen 1 und 2 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,7 zulässig.

In den Bauflächen 3 und 5 dürfen je Grundstück Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche von insgesamt 100 m² errichtet werden.

In den Bauflächen 4 und 6 dürfen je Grundstück Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche von insgesamt 150 m² errichtet werden.

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

7.2.2 Anzahl der Wohnungen

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

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

In den Teilgebieten BFL 4 und BFL 6 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.

Durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gewährleistet, dass die Bebauung in den als Einfamilienhausbebauung geplanten Bereichen nicht zu massiv wird. Zudem würde es durch eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten sowohl zu einer Zunahme des fahrenden als auch des ruhenden Verkehrs kommen, die für das Plangebiet nicht verträglich wäre. Stattdessen wird eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf die Teilgebiet BFL 1 und 2 beschränkt.

7.2.3 Grundstücksgröße

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

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

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

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

Durch die Mindestgrundstücksgrößen wird sichergestellt, dass die Grundstücke ein ausreichendes Maß haben, um die Bebauung sowie die notwendigen Nebenanlagen auf dem Grundstück unterzubringen. Zudem wird in Zusammenhang mit den als absolutes Maß festgesetzten maximalen Grundflächen gewährleistet, dass der Anteil von Bebauung und Versiegelung auf ein verträgliches Maß beschränkt bleibt.

7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden maximale Gebäudehöhen (GHmax) über Höhenbezugspunkt festgesetzt (siehe Teil A: Planzeichnung). Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

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

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

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

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

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

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

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

Die Gebäudehöhen dürfen im gesamten Gebiet ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Bauweise

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

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

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

In den Teilgebieten BFL 1 bis 6 werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Baugrenzen werden grundstücksübergreifend festgesetzt, so dass eine hohe Flexibilität in der Bebaubarkeit und Aufteilung der Grundstücke gegeben wird. Trotzdem werden durch die Baugrenzen ausreichende Abstände zu Straßen und Grünstrukturen gewährleistet. Zudem werden durch die Baugrenzen ausreichende Abstände zu den Gewerbebetrieben im Westen und zum Wald im Osten eingehalten.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet muss der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche mindestens 5,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Zäune und andere Grundstückseinfriedungen, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze ohne Überdachung oder Sichtschutzwände, Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

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

In den Teilgebieten BFL 1 und 2 ist mindestens ein Stellplatz je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 60 m² sowie mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche über 60 m² auf dem Grundstück herzustellen.
In den Teilgebieten BFL 3 und 5 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Hausgruppenscheibe auf dem Grundstück herzustellen.
In dem Teilgebiet BFL 5 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Doppelhaushälfte auf dem Grundstück herzustellen.
In den Teilgebieten BFL 4 und 6 sind je Einzelhaus mindestens zwei (2) Stellplätze je Hauptwohnung und ein (1) Stellplatz je untergeordneter Wohnung (≤ 60 m²) auf dem Grundstück herzustellen.

Durch die Festsetzung einer Mindestanzahl an Stellplätzen soll gewährleistet werden, dass ausreichend Parkraum, auch für Zweitfahrzeuge, auf den privaten Grundstücken vorhanden ist, so dass die öffentlichen Parkplätze weitestgehend dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen. Für den ländlichen Raum wird pro Wohneinheit von einer Anzahl von zwei Fahrzeugen ausgegangen. Da im Gebiet aber auch kleinere Wohnungen für z.B. alleinstehende oder ältere Menschen entstehen sollen, bei denen häufig nur ein Fahrzeug vorhanden ist, ist für Wohnungen bis 60 m² Größe jeweils nur ein Stellplatz herzustellen.

7.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

7.5.1 Dachform und -neigung

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

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

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

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

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in gleicher Dachform und gleicher Dachneigung gemäß den vorgenannten Festsetzungen zu errichten. Sofern kein durchgehender First hergestellt wird, sind die Firste parallel anzuordnen. Durch diese Festsetzung soll eine abgestimmte Bebauung gewährleistet werden.

Für Nebenanlagen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet Flachdächer (FD) sowie flach geneigte Dächer (GD) bis zu einer Neigung von 10° zulässig. Dies ist damit zu begründen, dass auf den Nebenanlagen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt wird.

7.5.2 Dacheindeckung der Hauptgebäude

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

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese - im Gegensatz zu den Fassadenflächen - trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Farbgebung der Dacheindeckungen wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farben der Bedachung festgesetzt.
Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung und die Durchgrünung des Geltungsbereiches, zusätzlich zu den nichthochglänzenden Dacheindeckungen, auch Gründächer zulässig. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.
Hochglänzende Dacheindeckungen haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Glasierte Dachziegel werden daher ausgeschlossen, stattdessen ist z.B. die Verwendung von engobierten, also mattglänzenden Dachziegeln möglich.

7.5.3 Dacheindeckung der Nebenanlagen

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

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind Gründächer mit extensiver Dachbegrünung verbindlich. Auf diese Weise werden zumindest in einem kleinen Rahmen die vorhabenbedingten Folgen des Bauprojektes gemindert und das Regenwasser zurückgehalten.

7.5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

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

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

7.5.5 Fassaden

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

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

7.5.6 Einfriedungen

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

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

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

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

In den Teilgebieten BFL 1, 2 und 3 ist entlang der westlichen Grundstücksgrenzen hin zu der Straße 'Wehdenweg' ebenerdig eine zweireihig und versetzt gepflanzte Laubgehölzhecke zu pflanzen. Wie auch bei den übrigen Einfriedungen im Gebiet ist die Höhe der Hecke auf 1,50 m begrenzt. Zulässig sind die Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft als geschnittene, geschlossene Laubgehölzhecke zu erhalten. Die Breite der Hecke hat mindestens 1,50 m zu betragen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Diese Maßnahme dient der Eingrünung des Gebietes und der optischen Abgrenzung vom 'Wehdenweg'.

7.5.7 Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen

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

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

7.6 Grünordnung

7.6.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

<u>Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes</u>
Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen befinden sich gesetzlich geschützte Knickstrukturen, die jedoch nur im Osten und Süden teilweise in den Geltungsbereich selbst hineinragen.

Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand am östlichen und südlichen Plangebietsrand mit den Überhälterbäumen ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Der Knick ist in einem Rhythmus von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Eine gärtnerische Pflege des Knicks ist nicht zulässig. Beeinträchtigungen des Knickwalles und der Knickgehölze sind nicht zulässig. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

<u>Erhalt von Bäumen</u>
Die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Laubbäume zu ersetzen. Bei Ersatz sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, dreimal verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden.

7.6.2 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung

Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum
Für die als 'zu pflanzen' festgesetzten Bäume entlang der Planstraße sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, 3 x verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden.
Zulässig sind folgende Arten: Ahorn (Feldahorn, Spitzahorn in Sorten), Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere, Dornarten (wie Apfeldorn, Scharlach-Weißdorn, Hahnendorn), Zierapfel, Zierbirne, Stiel- und Traubeneiche sowie Linde.
Je Baum ist eine mindestens 8 m² große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen sowie ein den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) entsprechender durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m³. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen Überfahren zu sichern.
Die entlang der Planstraße festgesetzten Baumstandorte (siehe Teil A: Planzeichnung) dürfen um max. 3 m straßenparallel verschoben werden.
Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die als 'zu pflanzen' festgesetzten Bäume dienen der Durchgrünung des Gebietes und der Gliederung des Straßenraumes. Die in der Planstraße festgesetzten Baumstandorte dürfen um 3 m straßenparallel verschoben werden, um nachträgliche, geringfügige Änderungen in der Straßenplanung zu ermöglichen.

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

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

Anpflanzung von Hecken
In den Teilgebieten BFL 2 und 3 ist entlang der westlichen Grundstücksgrenzen hin zu der Straße 'Wehdenweg' ebenerdig eine zweireihig und versetzt gepflanzte Laubgehölzhecke zu pflanzen. Zulässig sind die Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft als geschnittene, geschlossene Laubgehölzhecke zu erhalten. Die Breite der Hecke hat mindestens 1,50 m zu betragen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Diese Maßnahme dient der Eingrünung des Gebietes und der optischen Abgrenzung vom 'Wehdenweg'.

Gestaltung der Gartenbereiche
Die unbebauten Flächen (Gartenflächen) der privaten Wohngrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.
Durch diese Festsetzung soll die Durchgrünung des Gebietes auf den privaten Grundstücken gewährleistet werden.

7.7 Klimaschutz

Nutzung von Solarenergie insbesondere durch Photovoltaik
In den Bauflächen 1 und 2 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
In den Bauflächen 3 und 5 sind die Dachflächen je Gebäude mit mindestens 40 m² an Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
In den Bauflächen 4 und 6 sind die Dachflächen je Gebäude mit mindestens 50 m² an Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Durch die verpflichtende Nutzung von Solarenergie soll dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Auf den Mehrfamilienhäusern soll ein Anteil von 50% der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden.
Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.
In den Bauflächen 1 und 2 sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest); Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich in die Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Punkten möglich ist)

Um auch auf Flachdächern Photovoltaikmodule installieren zu können, sind in den Bauflächen 1 und 2 auch aufgeständerte Anlagen zulässig.

In den Bauflächen 4 und 6 sind die Dachflächen je Gebäude mit mindestens 50 m² an Photovoltaikmodulen auszustatten. Der dadurch erzeugte Strom entspricht in etwa dem Verbrauch einer vierköpfigen Familie.
In den Bauflächen 3 und 5 ist der Anteil der mit Photovoltaikmodulen auszustattenden Fläche mit 40 m² etwas kleiner. Dadurch soll sichergestellt werden, dass in den auch bei den Grundflächen etwas kleiner bemessenen Gebäuden die Festsetzung umgesetzt werden kann.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.
Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie das Ziel der Treibhausgas-Neutralität

7.8 Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Im Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 14, der der Begründung als Anlage beigefügt ist, werden die aus Gründen des Artenschutzrechtes erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen aufgeführt. Diese enthalten Regelungen zu Fledermäusen, Amphibien, Brutvögeln und der Haselmaus.

V1: Fledermäuse:
Zur Vermeidung des Störungsverbotes dürfen die Flugrouten nicht zerschnitten, bzw. unterbrochen werden.
Deshalb sind die Flugrouten unbedingt als Dunkelkorridore zu erhalten. Die Lichteinwirkung auf die Flugroute (auf den Korridor von 3 m Breite ab dem Fuß der Gehölzstruktur) ist auf ≤ 0,1 lx zu begrenzen. Die Vorgaben des umweltverträglichen Beleuchtungskonzeptes (siehe Anlage zur Begründung) sind zu beachten.

V2: Amphibien (Kammmolch):
Durch technische Vorkehrungen an Schächten, Einläufen oder anderen Entwässerungsbauwerken sowie an Lichtschächten von unterkellerten Bereichen ist eine Fallenwirkung für Amphibien zu verhindern (z.B. durch geeignete Gitter, Lochbleche und Ausstiegshilfen). Solche Maßnahmen sind im Rahmen eines dauerhaften Amphibienleitsystems im Vorhabengebiet zu installieren, um dem Kammmolch eine gefahrenarme Durchwanderung des Vorhabengebietes zu ermöglichen.
Außerdem sind sämtliche Erd-, Erschließungs- und Bauarbeiten außerhalb der Frühjahrswanderung des Kammmolches (ca. Februar bis März, es ist Rücksprache mit der UNB zu halten) durchzuführen. Andernfalls ist der Baustellenbereich, bzw. der Knick und der Waldrand durch einen Amphibienschutzzaun zu sichern.

V3: Brutvögel:
Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes „Tötung“ sind Gehölzrückschnitte oder -beseitigungen sowie Mäharbeiten am knickbegleitenden Saum nur außerhalb der

Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag des Monats Februar zulässig (vgl. BNatSchG § 39 Abs. 5(2)).
Um die Wahrscheinlichkeit einer Kollision von Vögeln an Verglasungen zu reduzieren sind außerdem Verglasungen über Eck sowie spezielle Gläser mit einer erhöhten Spiegelung, wie beispielsweise manche Wärme- oder Sonnenschutzgläser mit deutlich verringerter Lichttransmission, in Richtung der Gehölze unzulässig.

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

8. Erschließung

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

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

9. Ver- und Entsorgung

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

<u>Wasserversorgung</u>
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband 'Panker-Giekau'.

<u>Löschwasserversorgung</u>
Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten im Siedlungsgebiet so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden.

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

Der Wasserbeschaffungsverband 'Panker-Giekau' ist in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

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

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

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

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

Es wurde zwischen den Stadtwerken und der Gemeinde Selent vereinbart, dass mit der Durchführung der Baumaßnahmen im Jahr 2023 begonnen werden soll. Es wird angestrebt, dass die Baumaßnahmen ungefähr zeitgleich mit den Erschließungsarbeiten im Plangebiet abgeschlossen werden. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich für die Bauherren keine Verzögerungen bei der Errichtung ihrer Gebäude ergeben werden.

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

Zur Entwässerung des Plangebietes ist vorgesehen, das Regenrückhaltebecken, das auf der Fläche westlich der Straße 'Wehdenweg' besteht, zu erweitern. Die geplante Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist so dimensioniert, dass diese für die Niederschlagsentwässerung des gesamten Plangebietes ausreichend ist.

Das Regenrückhaltebecken wird für das statistisch 100-jährlich wiederkehrende Regenereignis ausgelegt. Durch diese großzügige Kapazität soll erreicht werden, dass die Vorflut (Vorflutgewässer Nr. 2.54) bei Starkregenereignissen nicht übermäßig belastet wird. Für die Einleitungsstelle, die im 'Krähenwald' liegt und an der das bestehende Regenrückhaltebecken angeschlossen ist, wird die Einleitmenge von 36,0 Liter pro Sekunde auf 41,0 Liter pro Sekunde erhöht.

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

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

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

Versorgung mit Elektroenergie
Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.
Ein möglicher Standort für eine Trafostation kann innerhalb der öffentlichen Grünflächen oder Parkplatzflächen hergestellt werden. Der genaue Standort wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

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

10. Wald und Waldabstand

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

11. Immissionen - Gewerbelärm

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

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

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

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

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

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

In dem geplanten Wohngebiet sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

12. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Es wurde am 14.09.2020 im Plangebiet durch das Archäologische Landesamt eine Voruntersuchung durchgeführt. Hierbei wurden keine Funde von archäologischer Substanz gemacht. Das Plangebiet wurde mit Schreiben vom 15.09.2020 seitens des Archäologischen Landesamtes für eine Bebauung freigegeben.

Falls während der Bauarbeiten archäologische Substanz entdeckt werden sollte, ist dies unverzüglich dem Archäologischen Landesamt zu melden. Der Leiter der Bauarbeiten und der Grundstückseigentümer haben die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz zu beachten. Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz sind der Leiter der Bauarbeiten und der Grundstückseigentümer zur Meldung verpflichtet.

13. Altlasten

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

14. Kampfmittel

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

15. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird ein Baugebiet im Außenbereich entwickelt. Das Baugebiet entsteht auf einer landwirtschaftlichen Fläche, die derzeit als Acker genutzt wird. Für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens wird eine Grünlandfläche genutzt, die nordwestlich der Straße 'Wehdenweg' liegt. An diese Wiese grenzt westlich ein kleines Regenrückhaltebecken an, welches zu einem großen naturnahen Regenrückhaltebecken ausgebaut werden soll.

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

Durch das Wohngebiet wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen. Die Erschließung des Plangebietes soll über den Kreisverkehr 'Haverkamp'/'Wehdenweg‘ erfolgen. Die Straßen 'Haverkamp' und 'Wehdenweg' können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

16. Anlagen

- Schalltechnischen Untersuchung, ALN Akustik Labor Nord, 28.03.2022
- Umweltfachbeitrag - Bestandskarte, ALSE Landschaftsökologie & Artenschutz, 30.08.2022
- Fachbeitrag zum Artenschutz, ALSE Landschaftsökologie & Artenschutz, 24.01.2023
- Umweltverträgliches Beleuchtungskonzept, B2K und DN Ingenieure GmbH, 24.01.2023

Umweltprüfung
mit Umweltbericht
als gesonderter Teil der Begründung nach § 2 BauGB

für den Bebauungsplan Nr. 14 „Küsterredderkoppel“

der Gemeinde Selent, Kreis Plön

Auftraggeber:
Gemeinde Selent

Bearbeiter
Dr.-Ing. Florian Liedl

Erstellung: 26.08.2022
Geändert: 02.09.2022, 20.10.2022

Stand: 24.01.2023

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht (Verfasser: ALSE GmbH, Selent)

1 Einleitung 5

1.1 Anlass und Zielsetzung 5

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele der Planung 5

1.2.1 Beschreibung der durch die Planung angestrebten Entwicklungen 5

1.2.2 Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 6

1.3 Lage im Raum 7

2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden 8

2.1 Fachgesetze und Vorgaben 8

2.2 Fachpläne 9

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden 11

3.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 11

3.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter in der Ausgangssituation 13

3.2.1 Boden, Relief 13

3.2.2 Fläche 14

3.2.3 Wasser 14

3.2.4 Klima / Luft 16

3.2.5 Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften 16

3.2.6 Landschaftsbild 20

3.2.7 Mensch, menschliche Gesundheit 21

3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter 22

3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 23

4 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben, bau-, vorhaben- und anlagenbedingt 25

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 26

5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 26

5.2 Prognose bei Durchführung der Planung in Bau- und Betriebsphase 26

5.2.1 Nutzung natürlicher Ressourcen Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit 26
5.2.2 Art und Menge der Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen 29
5.2.3 Sonstige Bewertungsaussagen 30
6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und zur Überwachung 31
7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für die Planung 32
7.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes 32
7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes 32
8 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Vorgaben aus der Planung 32
8.1 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie zur Bekämpfung von Krisenfällen 32
9 Zusätzliche Angaben 33
9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 33
9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 33
9.3 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes 33
10 Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) .. 33
11 Allgemein verständliche Zusammenfassung 34
12 Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung 35
13 Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff- Ausgleich 35
13.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten 35
13.2 Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs 36
13.2.1 Schutzgut Boden und Fläche 36
13.2.2 Schutzgut Wasser 38
13.2.3 Schutzgut Klima 38
13.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz 38
13.2.5 Schutzgut Landschaftsbild 40
13.2.6 Schutzgut Mensch 40
13.2.7 Schutzgut Kultur & sonstige Sachgüter 41
13.3 Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich 41

13.4 Bereitstellung des Ausgleichsbedarfs 43
14 Hinweise zur weiteren Umsetzung 47
14.1 Entwicklung von Grünstrukturen 47
14.2 Hinweise zu sonstigen Maßnahmen, die durch Festsetzungen und vertraglich oder über weitergehende Baugenehmigungen geregelt werden 48
15 Verzeichnis der verwendeten Quellen 51

Pläne/Karten: Bestandskarte (M. 1: 500)

-

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Selent, Kreis Plön beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 14 inclusive einer Fläche zur Anlage eines erweiterten Regenrückhaltebeckens die Überplanung einer ca. 4,48 ha großen Fläche im Kern als ‚Wohnbaufläche'. Diese Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 76/2 ‚Küsterredderkoppel' im Südwesten der Ortslage (Gemarkung Selent, Flur 3), es grenzt nordwestlich an das Neubaugebiet an der ‚Goosbek' und südöstlich an das Gewerbegebiet ‚Haverkamp'.

Die bisherige Flächennutzung war überwiegend Ackerland bzw. für Landwirtschaft.

Künftig sollen im Plangebiet im wesentlichen Anteil Wohnbauflächen und am Nord- und Ostrand Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage und Spielplatz' ausgewiesen werden. Auf ausdrücklichem Wunsch der Gemeinde wird das Angebot der zulässigen Haus- und Wohnformen breit angelegt auf unterschiedliche Bedarfe ausgerichtet und setzt nicht nur auf Einzelhäuser. Hieraus ergibt sich zudem ein positiver Effekt hinsichtlich Flächeneinsparung.

Der Straßenanteil des *Wehdenweges* wird im Geltungsbereich unverändert übernommen. Nordwestlich jenseits des *Wehdenweges* ist eine zusätzliche Teilfläche für den Bau eines erweiterten Retentionsbeckens für Oberflächenwasser aus dem künftigen Siedlungsgebiet einbezogen.

Das Wohngebiet soll sich in die Landschaft am Siedlungsrand der Gemeinde einfügen und das Fließgewässer *Goosbek* als wichtiges Gliederungselement zu benachbarten Wohnbereichen deutlich strukturieren und somit keine überbordende Neubaulandschaft erzeugen. Auch der Wunsch der Gemeinde hier für alle Anwohner und Selenter Einwohner einen Naherholungsgürtel mit Aktiv- und Spielangeboten zu schaffen, bildet eine wichtige Zielsetzung der Planung.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele der Planung

1.2.1 Beschreibung der durch die Planung angestrebten Entwicklungen

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und entsprechender Grünabgrenzung zu der am Südostrand verlaufenden Goosbek, dem weiter nördlich angrenzenden Wald sowie den am Nordrand angrenzenden Wohngebäuden auf der bisherigen Ackerfläche. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Kreisverkehr bzw. über die Verlängerung der Haupterschließung des Gewerbegebietes in südöstlicher Richtung. Die innere Erschließung ist ringförmig angelegt mit einer nur bei besonderem Bedarf nutzbaren weiteren Anbindung an den *Wehdenweg*. Der Ost- und Nordrand der Wohnbauflächen wird durch einen breiten Grüngürtel zur *Goosbek* wie auch zu nördlich angrenzenden Wald- und Hausgartenflächen hin abgeschirmt. In diesem Grünsaum sind neben einer Fläche für einen Kleinkinderspielplatz unterschiedliche

Stationen mit Aktivgeräten für alle Altersgruppen der Bewohner des neuen Siedlungsgebietes wie auch für erweiterte Nutzer aus der Gemeinde zugeordnet.

Die zulässige Bebauung ist im Westen auf maßvollen Geschoßwohnbau (2 Vollgeschosse, max. Gebäudehöhe 10,5) und im Zentrum auf Doppelhäuser (2 Vollgeschosse, max. Gebäudehöhe 9 m) und im Süden auf eine Reihenhauskette (1 Vollgeschoss, max. Gebäudehöhe 7,5 m) ausgerichtet. Daneben ist auch ein Teilgebiet für Einzelhäuser aufgenommen.

1.2.2 Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Bewertungsübersicht Standortanforderungen und Art und Form des Flächenbedarfs gemäß der B-Planung

Übersicht der geplanten Flächenentwicklungen

Wohnbaufläche / private Grundstücke	27.081 m²
Verkehrsfläche (ohne Bestand Straße *Wehdenweg*)	3.804 m²
Grünflächen (Grüngürtel mit Aktivinseln, Kleinkinderspielplatz, Fußweg, Regenwassersammelmulde, und Bauminseln in der Erschließung sowie geschützten Biotopanteilen	**8.508 m²**
Bereich Regenrückhaltebecken	**ca. 3.020 m²**

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz ja	Relevanz nein	Bewertungsaussage
1	Art der Flächenentwicklung	X		Wohnbauflächen mit Grüngürtel sowie Teilfläche für RRB in verbliebener landwirtschaftlich genutzter Lücke zwischen größerem Wohngebiet ‚Goosbek' und einem Gewerbegebiet
2	Flächenverwendung	X		Verwendung von Ackerland für die Siedlungs- und Grünsaumentwicklung sowie von Schafweide für den Anteil RRB ohne wesentliche weitere Strukturen oder Vorbelastungen
3	Zersiedelungstendenz		X	keine – aufgrund Verwendung von einer zwischen bisheriger Siedlungsentwicklung verbliebenen ‚Agrarlücke'
4	Verwendung wertvoller strukturierter Biotopfläche	X		Beseitigung eines Knickabschnittes zur Erweiterung eines bestehenden RRB

5	Verwendung wichtiger innerörtlicher Freiraumfläche		X	
6	Verwendung wichtiger Blickbeziehungen		X	
7	Verwendung wichtiger Luftaustauschkorridore und Teilflächen zur örtlichen Klimatisierung		X	
8	Beanspruchung von Baumbestand und Waldrand		X	kein zu beseitigender Baum-bestand, Waldrandabstand im Nordosten wird eingehalten
9	Vollversiegelungen			
	durch Bebauung und Nebenanlagen	X		Wohngebäude in erheblichem Umfang
	durch Verkehrsanlagen	X		neue ringförmige Erschließungsstraße
10	Herstellung grundsätzlich neuer Verkehrsanbindung		X	Bestehende Anbindung durch Gewerbegebiet und Verteiler mit Kreisverkehr kann genutzt werden
11	Herstellung größerer Stellplatzanlagen	(X)		Bedingt, ca. 37 öffentliche Stellplätze im Verlauf des internen Straßenrings
12	Teilversiegelungen	X		Fußweg durch Grünsaum, Kinderspielplatz, Standorte der Aktivgeräte
13	Sonstige	X		Anlage RRB-Struktur auf nordwestlicher Teilfläche
		X		breite Grünflächen am Ost- und Nordrand
14	Entfernung zu zentralen Versorgungsstrukturen	X		mäßig weite Distanz

1.3 Lage im Raum

Das Plangebiet schließt am Südwestrand der Ortslage am *Wehdenweg* eine bestehende Lücke zwischen Altbebauung und einem größeren Neubaugebiet.

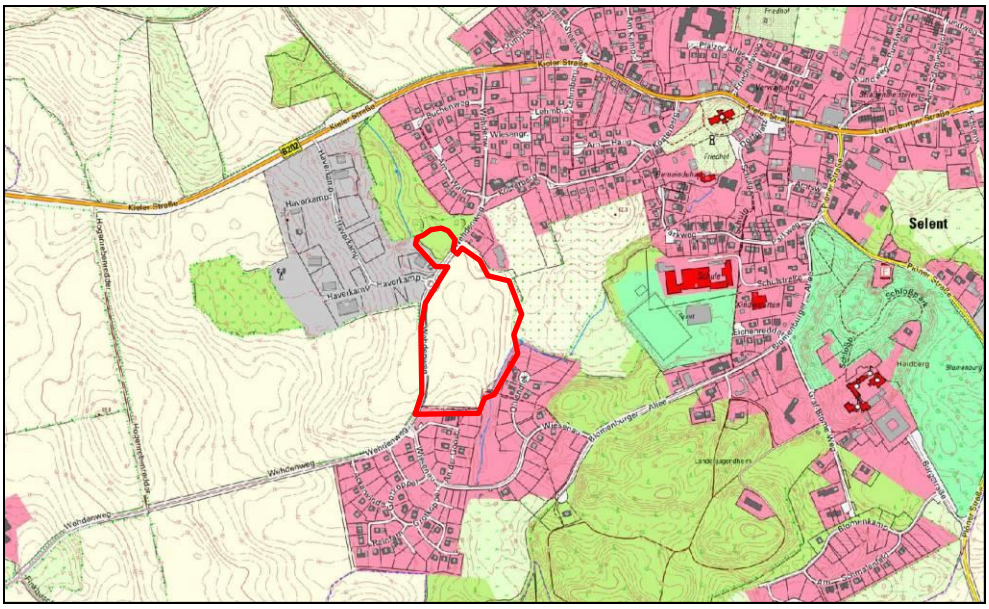

Abb. 1: Lage im Raum (Abb.: TK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

2.1 Fachgesetze und Vorgaben

Für die Aufstellung von Bauleitplänen ergibt sich gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Der Umweltbericht bildet vorliegend in der Genauigkeit zur Ebene der F-Planung gem. § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil und Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan.

Weitere wichtige gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Landesbauordnung (LBO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesnaturschutzgesetz (LnatSchG)

Landeswaldgesetz (LwaldG)

Landeswassergesetz (LWG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Landesdenkmalschutzgesetz (DschG)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BbodSchG)

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LbodSchG)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG)

Ziele und Inhalte des Umweltberichtes

Diese sind die Einstellung der Umweltbelange in die Bauleitplanung und Vornahme einer Dokumentation der Ergebnisse der Umweltprüfung.

Dies erfolgt in Zuordnung der Bewertung nach Schutzgütern und den Fragestellungen für eine Darstellung und Bewertung nach § 2a BauGB und Anlage 1 hierzu. Hieraus ergibt sich für den Umweltbericht und die Umweltprüfung eine verbindliche Gliederung des Vorgehens und eine Abarbeitung von Prüffragen, die im Umfang für das hier vorliegende Vorhaben einer Wohnbebauung weitreichend erscheinen mögen. Allerdings dokumentiert der Umweltbericht letztlich eine nachweisliche Auseinandersetzung in der rechtlich geforderten Tiefe und Breite der Auseinandersetzung gemäß der Vorgaben aus dem BauGB.

Ein zentraler Begriff der Bewertung der ‚Erheblichkeit' ist hierin nicht auf die Breite nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränkt, sondern berücksichtigt erweiterte Umweltgesichtspunkte hinsichtlich für Mensch und Gesellschaft wichtiger Inhalte.

2.2 Fachpläne

Zielsetzungen mit möglichen Umweltbelangen bestehen in übergeordneten Planungen für das Plangebiet:

Landschaftsplan (28.02.2002)

Als Fachplan verfügt die Gemeinde über einen Landschaftsplan. Dieser weist in seiner Bestandskarte auf dem jetzt für Bebauung vorgesehenen Flächenanteil Landwirtschaftsfläche aus, im Südosten befindet an der Fußgängerbrücke über die *Goosbek* ein geschützter Biotoptyp - naturnaher Bachlauf mit südlich zur Brücke ausgeprägter Bachschlucht und gleichfalls geschützt weiter am Nordrand des Geltungsbereichs ein feuchtes Weidengebüsch.

Im Zuge einer damals durchgeführten Bewertung vergleichender Eignungsflächen zu Wohnbebauung wurde die jetzt relevante Fläche (damals Untersuchungsfläche Nr. 7a) seinerzeit als geeignet bewertet. Dies sind allerdings Aussagen über zwischenzeitlich veraltete Bestandsaufnahmen (bzw. von vor über 18 Jahren), die für die heutige Situation lediglich Hinweise geben können.

In der Planungskarte des Landschaftsplans wird der südliche Flächenanteil als Fläche für Wohnbaugebiet dargestellt, der zentrale als mögliche öffentliche Grünfläche und am Nordrand für zu entwickelnde Grünstrukturen zum bestehenden Siedlungsrand. Innerhalb dieser geplanten und bis heute weiter als Ackerland genutzten Fläche verläuft zudem eine hier vorgesehene Biotopverbundachse, die sich im Nordwesten

gabelt und in einem Ast über den Krähenwald fortsetzt und einem zweiten ‚Ast' nach Westen in Richtung der Biotopinseln westlich des Gewerbegebietes.

Unzweifelhaft erfolgt mit der aktuellen Planung mit Wohnbebauung gegenüber der letzten Darstellung im Landschaftsplan für die Nordhälfte im Plangebiet eine **Abweichung**. Diese ist gemäß § 9 (5) BNatSchG mit einer Begründung der Abweichung zu versehen, was bereits im Zuge der F-Planung vorgenommen wurde.

Landesbiotopkartierung

Abgrenzung gesetzlich geschützter Biotope sowie teilweise zusätzlich mit Status geschützter Lebensraumtypen (LRT)

Ein als Lebensraumtyp (LRT) kartiertes Waldbiotop (Typus: WMo – Perlgras-Buchenwald) befindet sich ca. 80 m nordwestlich des Plangebietes. In diesem LRT-Gebiet befindet sich ein als LRT und zusätzlich als gesetzlich geschütztes Biotop erfasster Bachlauf mit umgebendem Auwald (Typus: FBn / WAe – Sonstiger naturnaher Bach / Erlen-Eschen-(Eichen-) Auwald).

Abb. 2: Ausschnitt aus der Biotopkartierung S.-H.
(Quelle: MELUND, http://zebis.landsh.de, 5.8.2020)

Landesentwicklungsplan (2021

1. Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
2. Lage im Ländlichen Raum
3. ländlicher Zentralort

Regionalplan Planungsraum III (2000)

1. ländlicher Zentralort
2. westlich und nördlich angrenzend – baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes
3. Das Gebiet selbst sowie südlich angrenzend (heute Siedlungsland Goosbek) als mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

Landschaftsrahmenplan Planungsraum II, gültig ab März/ Bekanntmachung Juli 2020

1. Gebiet mit besonderer Erholungseignung
2. Bestandteil als großräumiges Dichtezentrum Seeadlervorkommen
3. Selenter See als EU Vogelschutzgebiet sowie FFH-Gebiet

Biotopverbundplanung

keine Betroffenheit (Stand August 2020).

Europäische Schutzgebiete

Nächst gelegene Europäische Schutzgebiete befinden sich mit dem Selenter See in einer Distanz von etwa 1 km

Diese Natura 2000 Schutzgebiete (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld, unterliegen aus der vorliegenden Planung keiner vorstellbaren Beeinflussung.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

Kurzbeschreibung der Fläche:

Ackerland und in Randzonen Böschung zum Fließgewässer *Goosbek* sowie Waldrand im NO und naturnahes Umfeld mit Gehölzen um Tümpel; Grünland mit Nutzung als Schafweide neben vorhandenem Regenrückhaltebecken in Teilfläche nordwestlich vom *Wehdenweg*

3.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Bewertungsübersicht Vorbelastungen, Besiedlung, Funktionszusammenhänge

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Vorbelastungen		X	keine, bis auf intensive Ackernutzung
2	Gebäude		X	
3	Verkehrsanlagen		X	Am Ostrand Straße *Wehdenweg* und Kreisverkehr, im Gebiet keine Straßen
4	deutliche Reliefausbildung	X		Einkerbung mit dem Goosbekverlauf am Ostrand
5	Geländemodellierungen		X	
6	Bodenveränderungen		X	keine, abgesehen durch

				landwirtschaftliche Bodennutzung
7	Wasserwirtschaft	X		Entwässerungsfunktion der *Goosbek* wichtig für die Ortslage
8	Abfälle		X	
9	Lärm		X	
10	Freizeitnutzungen	X		Am Südrand wichtiger Abschnitt Fußweganbindung von der Brücke über die *Goosbek* am Südrand bis an den Gehweg der Straße *Wehdenweg*
11	Blickbeziehung/ Landschaftsbild		X	keine besondere Funktion als Freihaltekorridor oder in der Gesamtheit der Fläche für Ortsrand
12	Sonstige		X	
13	Funktionszusammenhänge	X		Biotopverbund über Nordrand von der *Goosbek* und dem anschließenden Waldgebiet zum *Krähenwald* und hierin verlaufendem Bachsystem
14	Grünland	X		Teilfläche nordwestlich des *Wehdenweges*
15	Wald	X		Nordostrand zum Wohngebiet sowie Nordwestrand zum Bereich der erweiterten RRB-Anlage sind als gesetzlicher Waldabstand relevant; der *Krähenwald* ist als Perlgras-Buchenwald als Lebensraumtyp LRT mit gesetzlich geschütztem Biotop naturnaher Bach und Auwald im Innenbereich vom Land kartiert (Abruf LLUR)
16	Gewässer	X		Mit Gehölzbewuchs begleiteter Goosbekverlauf am Ostrand und ausgeprägter Bachschlucht südlich der Fußgängerbrücke und zeitweise Wasser führendes, unter Baumbestand verschattetes Kleingewässer mit

				Röhrichtsaum am Nordostrand
17	Knicknetz		X	einzelne Knickabschnitte im Süden und Norden in Randlagen sowie Knickabschnitt beim geplanten RRB
18	Sonstige Freiflächen	X		bedingter Verbund mit anderen vergleichbaren Flächen

<u>Naturräumliche Lage</u>

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit Nr. 702a Ostholsteiner Hügel- und Seenland Nordwest

3.2 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter in der Ausgangssituation

Bei der Bewertung wird verschiedentlich Bezug genommen auf Einstufung zwischen ‚allgemeiner Bedeutung' und ‚besonderer Bedeutung' für den Naturhaushalt.

3.2.1 Boden, Relief

Bewertungsübersicht Schutzgut Boden / Relief

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz ja	Relevanz nein	Ausbildung der Bestandssituation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussagen
1	Bodenverhältnisse im Plangebiet	X		lehmiger Sand zu erwarten mit begrenzter Versickerungsfähigkeit
2	Baugrundgutachten, Sondierungen		X	bisher nicht vorliegend
3	seltene Böden		X	nichts bekannt
4	Vorbelastungen und Beeinträchtigungen		X	nichts bekannt
5	Verunreinigungen		X	nichts bekannt
6	Altlastenerkundung		X	
7	Kriegs- und Munitionsrückstände		X	
8	Aufschüttungen		X	
9	Abgrabungen		X	
10	Erosionstendenzen		X	
11	Sonstige Ausformungen		X	
12	Aussagen zu anstehendem		X	Aus Wasserständen in den

	Bodenwasser			Gräben ergeben sich Hinweise auf anstehendes Wasser bei ca. 1,5 – 2 m unter Geländeniveau
13	Entwässerungsfunktion	X		Die *Goosbek* ist für die Ortslage wesentlich und nicht zusätzlich belastbar
14	Reliefausbildung / Höhenlagen		X	Relativ eben bei 61 m NHN und am Südrand auf 64 m ansteigend, an der Ostseite der *Goosbek* bei 57 m und zur Au hin im Randbereich abfallend, im Nordosten auf 59 m NHN
15	Prägnante Reliefstrukturen wie Steilhänge, Geländeeinschnitte	X		Gewässerlauf – Einkerbung der *Goosbek* am Ostrand
16	Geotope		X	

3.2.2 Fläche

Bewertungsübersicht Schutzgut Fläche

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz ja	Relevanz nein	Ausbildung der Bestandssituation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussage
1	Landschaftsverbrauch durch Flächenversiegelungen im Plangebiet		X	Überwiegend Ackerfläche, Randbereich Goosbekaue und Waldrand sowie Knickstreifen, Anteil Straße *Wehdenweg* und Grünfläche nordwestlich dieser Straße
2	Sonstige Denaturierungen / naturferne Nutzungen von Gewässern und anderen Landschaftsteilen	X		intensive Ackernutzung
		X		Verlust an Agrarfläche durch künftige Wohnbauflächen

3.2.3 Wasser

Bewertungsübersicht Schutzgut Wasser

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz ja	Relevanz nein	Ausbildung der Bestandssituation und Bewertung der Belastbarkeit

				Bewertungsaussage
1	Wasserstände im Plangebiet	X		zu erwartende geringe Versikkerungsmöglichkeit und demnach besondere Aufwendungen für Oberflächenentwässerung
2	Oberflächengewässer			
	Stillgewässer	X		kleines, nicht ganzjährig wasserführendes Stillgewässer am Nordrand unter Baumbestand in natürlichem Gewässerumfeld
	Fließgewässer	X		Goosbekverlauf am Ostrand in naturnahem Verlauf nördlich zum geplanten RRB im Krähenwald FFH geschützter LRT Bachlauf – vgl. Abb. 2
	Sonstige Gräben		X	
	Sonstige Gewässer (RRB, Feuerlöschteich etc.)	X		RRB des benachbarten Gewerbegebietes grenzt im Nordwesten an den erweiterten Geltungsbereich
	Meeresanteil		-	
3	Bedeutung' für den Oberflächenwasserschutz	X		‚besondere Bedeutung' der *Goosbek* für das Oberflächenwassermanagement
4	Grundwasserbildung und Trinkwasser Trinkwasserschutzgebiet Trinkwasserbrunnen		-	keine planungsrelevanten Hinweise
5	Bedeutung für den Grundwasserschutz		X	
6	Hinweise auf Gewässerverunreinigungen		X	
7	Regenwasserversickerungsmöglichkeit	X		eine Versickerung von Niederschlagswasser ist bei sandigem Lehmboden schwierig
8	Entwässerungen und Dränagen im Plangebiet	X		Ackerdränagen vermutlich in Richtung Vorflut *Goosbek*
9	Auswirkungen durch das Vorhaben	X		Erhebliche Veränderung der Vorflut und der Wasserver-

				hältnisse im Boden, Auswirkungen auf die Oberflächengewässer, *Goosbek* wahrscheinlich

3.2.4 Klima / Luft

Bewertungsübersicht Schutzgut Klima / Luft

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz ja	Relevanz nein	Ausbildung der Bestandssituation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussage
1	Aussagen zur generellen klimatischen Situation für das Plangebiet	X		Fläche ist durch angrenzende Niederung des Verlaufs der *Goosbek* und nördlich anschließendes Waldgebiet gut klimatisiert
2	Lokalklima	X		lokalklimatisch bzw. hinsichtlich menschlicher Aufenthaltsqualität für Siedlung geeignet
3	Windexposition	X		Durch Flächengröße besteht sicherlich Relevanz
4	Sonnenexposition	X		liegt für sich in der Sonnenexposition günstig
5	generelle Bedeutung für Klimaschutz für umgebenden Raum		X	

3.2.5 Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften

Bewertungsübersicht Flora / Fauna /Biologische Vielfalt/ Relief

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz ja	Relevanz nein	Ausbildung der Bestandssituation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussage
	Bestandskarte	X		
1	Vegetation		X	lediglich im Verlauf der *Goosbek* und am Nordrand sowie der Erweiterungsfläche RRB Biotopvielfalt (vgl. Bestandskarte)
2	Geschützte Biotoptypen	X		vielfältige Biotoptypen, darunter <u>unterschiedliche, gesetzlich geschützte Biotope</u> (nach §30 BNatSchG in Verbindung mit §21

				LNatSchG) der Gewässer, Randbereiche sowie der Knicks
3	Prägnante Einzelbäume und Gruppen	X		Am Nordostrand ausgeprägte Pappel, weitere Altbäume im Randbereich zum Wald und an der *Goosbek* sowie alte Eiche nicht innerhalb der Fläche (vgl. Bestandskarte)
4	Sonstige Gehölzbestände	X		Im Randbereich
5	Landesbiotopkartierung		X	Diese weist den *Krähenwald* weiter nördlich außerhalb des Plangebietes aus als Lebens-raumtyp mit einem geschützten naturnahen Bachlauf im Kern
6	Flora			
	Besondere Artenvorkommen		-	Fledermäuse, Vögel, Amphibien siehe Artenschutzfachbeitrag
	Fauna			
7	Artenschutzfachbeitrag erstellt	X		Artenschutzfachbeitrag Stand vom 24.01.2023, darin ist die später hinzugekommene Teilfläche für das RRB beachtet
8	Vogelartenvorkommen	X		Im Artenschutzfachbeitrag werden 35 Brutvogelarten für das Gebiet nachgewiesen oder potentiell festgestellt; daneben wurden 14 Arten als Nahrungs-gäste und Überflieger verzeich-net, deren im Gebiet wahrge-nommene Lebensraumfunk-tionen durch das Vorhaben nicht artenschutzrechtlich relevant beeinträchtigt werden. Durch die RRB-Erweiterungsfläche mit dem eingewachsenen RRB-Rand und durch den angrenzenden Hochwald sind weitere Arten möglich
9	Amphibienvorkommen	X		unter den im Gebiet wichtigen Habitaten wird insbesondere das Kleingewässer am Nordrand mit einem potentiellen Lebensraum für den streng geschützten

				Kammmolch für das Kleingewässer im Nordosten festgestellt. Allerdings wies dieses ‚Gewässer' in den letzten 2-3 Jahren der Beobachtung nicht einmal nach Starkregen noch Wasserstände auf, was auf eine dauerhafte Veränderung mit dem Ausfall einer möglichen Habitatfunktion für Amphibien hindeutet. Auch das zu erweiternde RRB kann für unterschiedliche Amphibien ein Habitat darstellen, steht indessen aber nicht für eine Beseitigung, sondern für eine Erweiterung an
10	Reptilienvorkommen		X	von den Habitatstrukturen her im Bereich des Goosbekverlaufs und des östlichen und nördlichen Waldrandes möglich. Allerdings sollen diese Flächenanteile nicht verändert werden. Auf der Fläche des zu erweiternden RRB befinden sich mit Holzstämmen, Steinen und Saumbereichen vor dem Wald allerdings potentielle Lebensräume, die vor einer Baufeldräumung entsprechend berücksichtigt werden müssen; (Entfernung der Holzstämme während der Aktivitätsphase um keine Tiere hier im Winterschlaf zu töten)
11	Sonstige Säugetiere		X	Bekannt sind Vorkommen unterschiedlicher Arten wie Reh- und Damwild mit Wildwechsel in Richtung *Krähenwald* und Gewerbegebiet; das Damwild weist hier im Raum extrem hohe Wilddichte auf, woraus durch Verbiss auch im Siedlungsraum Schäden bewirkt werden und es am Westrand von Selent durch vermehrten Wildwechsel zu Unfallschwerpunkten kommt. Für das Plangebiet ist der Wild-

				wechsel aus dem nördlichen Wald über den *Wehdenweg* in den *Krähenwald* und weiter über die Bundesstraße 202 von besonderem Belang.
12	Fledermäuse	X		In dem Gebiet wurde ein Vorkommen von 8 Fledermausarten nachgewiesen. Dabei erweist sich eine Funktion als Jagdrevier sowie von Flugstraßen insbesondere im Verlauf begleitend zur *Goosbek*, der Waldränder und der Knicks. Geeignete Quartierbäume bestehen in Form der Alteiche im Südosten und im Nordosten und in ausgeprägten Habitatbäume wie hohler dicker Weiden und Pappeln im nordöstlichen und nördlichen Waldrand sowie am Siedlungsrand und am Waldrand der zusätzlichen Fläche jenseits des *Wehdenweges*. Sämtliche Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt
13	Haselmaus		X	Für die Haselmaus besteht im Plangebiet ein potentielles Vorkommen, was auch gerade die zuletzt für das RRB hinzugekommene strukturreiche Fläche mit Knick und Brombeergebüsch betrifft
14	Fische		-	keine verfügbaren Angaben für die *Goosbek*
15	Insekten		-	keine verfügbaren Angaben
16	Angaben aus Unterlagen LLUR		-	Datenabfrage beim LLUR erfolgte am 27.05.2020; daraus ergaben sich keine Hinweise
17	Angaben und Hinweise von Dritten		-	
18	Sonstige Angaben zu streng geschützten Arten		-	

19	Angaben zur Biodiversität		X	Biodiversität eher mäßig, in nordöstlicher Erweiterungsfläche vergleichsweise höher

3.2.6 Landschaftsbild

Bewertungsübersicht Landschaftsbild

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz ja	Relevanz nein	Ausbildung der Bestandssituation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussage
1	Angaben zur generellen Situation	X		Das Landschaftsbild wird als unbebauter Freiraum von umgebenden Grundstücken und im Verlauf des *Wehdenweges* wahrgenommen. Die Kulisse des gehölzbewachsenen Goosbekverlaufs und der nördlich anschließenden Waldformation wirkt als umso vielfältiger, wie das Plangebiet in seinem Kern völlig ungegliedert und überschaubar erscheint. Die baumbestandene Schafweide am Nordostrand wird als Grünfläche am Siedlungsrand höher bewertet.
2	Sichtbeziehungen von außen auf den Geltungsbereich		X	In seinem Kern ungegliedert als Ackerland; freie Ansicht von der Straße *Wehdenweg* auf die gesamte Längsseite des geplanten Wohngebietes
3	Sichtbeziehungen von Innen auf die Umgebung	X		In Richtung auf die Goosbekau, den Waldrand, verschiedene Knicks und die Straße *Wehdenweg* mit nördlich angrenzendem Gewerbegebiet
4	Landschaftsprägende Bäume	X		Eiche im Südosten, Erlen, Weiden, Pappeln, weitere Eiche im Nordosten und Norden (teilweise knapp außerhalb des Geltungsbereichs). Für eine landschaftsprägende Pappel am

				Nordrand wurde im Zuge des Planverfahrens eine Fällgenehmigung bei der UNB eingeholt und eine Ausgleichspflanzung geregelt.
5	Vorbelastungen und Beeinträchtigungen		X	
6	Auffällig störende Elemente		X	

3.2.7 Mensch, menschliche Gesundheit

Bewertungsübersicht Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Ausbildung der Bestandssituation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Erholungswirkung	X		Der am Südrand bestehende Fußwegabschnitt von der Brücke über die *Goosbek* bis an den *Wehdenweg* wird vielfältig genutzt, verläuft allerdings gegenwärtig südlich des Knicks. Er wird künftig auf die Nordseite geführt und bis an den *Wehdenweg* verlängert und mit einem Knickdurchbruch nach Süden an das Wohngebiet Goosbek angebunden. Das bestehende Ackerland im Plangebiet ist ohne Durchwegung nicht weiter erlebbar. Auch die Fläche für das geplante RRB ist als Schafkoppel nur vom *Wehdenweg* aus einsehbar.
2	Besondere Freizeitinfrastruktur	X		Der Fußweg mit Brücke über die Goosbekschlucht und weiter westlich bildet einen für die Naherholung von Selent beliebten Rundweg
3	Ausstattung mit Gesundheitsstruktur		X	

4	Besondere Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit		X	
5	Vorbelastungen und Beeinträchtigungen durch besondere E- und Immissionen		X	
6	Lärm		X	Lärm vom benachbarten Gewerbegebiet
7	Geruch		X	(zeitweise Emission Landbewirtschaftung)
8	Licht		X	Bedingt Scheinwerfer bei Kreisverkehr
9	Sonstige		X	

3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bewertungsübersicht Denkmalschutz, Vor- und Frühgeschichte

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Ausbildung der Bestands-situation und Bewertung der Belastbarkeit Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Naturdenkmale		X	
2	Baudenkmale		X	
3	Archäologische Denkmale		X	
4	Lage in archäologischem Interessensgebiet	X		bis auf nordwestliches Drittel Lage innerhalb eines solchen
5	Wichtige Elemente der historischen Kulturlandschaft		X	
6	Sonstige Sachgüter		X	

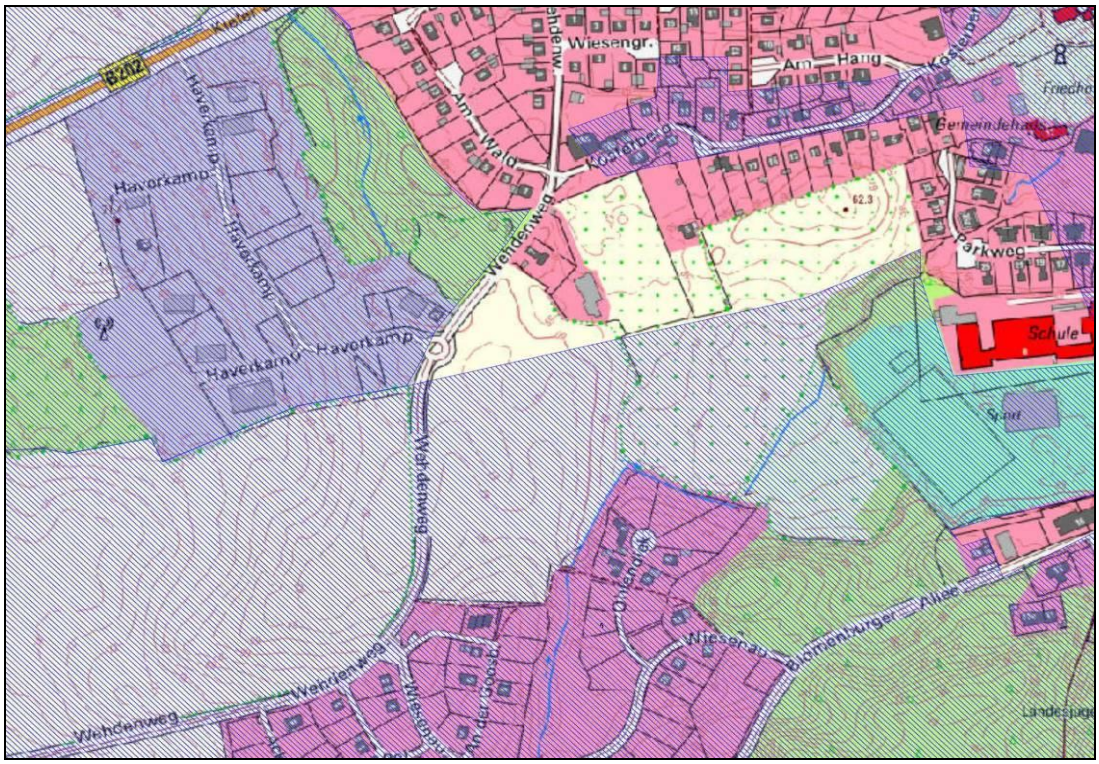

Abb. 3: Lage der archälogischen Interessengebiete (blaue Schraffur)
(Quelle: Archäol. Landesamt, 5.8.2020)

3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Matrix: Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander

	Boden / Relief	Fläche	Wasser	Klima / Luft	Flora / Fauna / biol. Vielfalt	Land-schafts-bild	Mensch / menschl. Gesund-heit	Kultur- & sonstige Sach-güter
Boden / Relief		X_1	X_2					
Fläche			X_3			X_4		
Wasser				X_5			X_6	X_7
Klima / Luft							X_8	
Flora / Fauna / biol. Vielfalt						X_9	X_{10}	

Land-schafts-bild							X_{11}	
Mensch / menschl. Gesund-heit								
Kultur- & sonstige Sach-güter								
Zutreffende Wechselwirkung X_{1-11}: nähere Anmerkungen siehe nachfolgende Tabelle								

Nähere Anmerkungen zu den Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander (vgl. Tabelle)

Anmerkungen 1 – 11:	
1	Boden und Fläche stehen hinsichtlich Landschaftsverbrauch und Versiegelungsausmaß in unmittelbarer Wechselbeziehung. Der Verlust an belebtem, wasser- und luftdurchlässigen Boden bildet eine zentrale, erhebliche Umweltbeeinträchtigung und Entzug an Lebensraumfunktion für Flora und Fauna.
2	Zusammen mit 1 steht auch Wasser in starker Wechselbeziehung bei einer übermäßig versiegelten Fläche
3	ebenso stark wie vorgenannt
4	für übermäßig durch Pflasterungen, betonierte/versteinte Mauern und durch Steinschotter charakterisierte Siedlungen verliert das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich
5	übermäßige Flächenversiegelungen verstärken Staubbildung, Erwärmung, Windverwirbelungen und reduzierte Klimatisierung des örtlichen Siedlungsklimas
6	mit dem Vorgenannten in Verbindung steht auch eine nachteilige Auswirkung auf menschliche Gesundheit
7	die Kontrolle des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen steht neben der menschlichen Gesundheit auch mit Hab und Gut der Immobilie generell in Wechselbeziehung
8	Klima, Luftqualität bilden unmittelbar wichtige Faktoren für menschliche Gesundheit
9	reich strukturierte und durchgrünte wie eingegrünte Siedlungslandschaft steht mit Flora/Fauna in Wechselbeziehungen – in toten Flächen, Gärten und Versiegelungsflächen gibt es hingegen keinerlei Biodiversität
10	innerhalb einer gewissen Biodiversität wird auch menschliche Gesundheit gefördert
11	vorgenannte Biodiversität und ein vielfältiges Ortsbild stehen auch mit der menschlichen Gesundheit incl. spezifisch der für hier aufwachsende Kinder in Wechselbeziehung

4 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben, bau-, vorhaben- und anlagenbedingt

Bewertungsübersicht mögliche nachteilige Auswirkungen

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung Auswirkungen durch	Relevanz		Bewertungsaussage
		ja	nein	
4.1	Bauphase	X		für den Flächenanteil mit den vorgesehenen Hochbauten und der Verkehrserschließung kommt es zu wesentlichen Aufgrabungen und Baugrundherrichtungen, dabei erforderlichen, umfangreichen LKW-Bewegungen für Bodenaustausch und Heranbringung von Baumaterial; zur Basisinfrastruktur zählen auch die RRB-Erweiterung und die Anlage der Muldenstruktur und angrenzenden Aufschüttung im Grünsaum
4.2	Erdbewegungen	X		Erdbewegungen für Planum, Erschließung und Abfuhr zu Bodendeponie/Verwertung Oberboden und Bodenaustausch für Baugrund; Aushub für das Regenrückhaltebecken und die Muldenstruktur im Nordostteil des Grüngürtels
4.2	Abfälle		X	Abfälle während der Bauphase und später entsprechend einer Wohnbausiedlung
4.3	Techniken		X	keine besonderen umweltbelastenden Techniken und Stoffe eingesetzt
4.4	schwere Unfälle		X	Schwere Unfälle sind bei Wohngebieten in Bauphase wie Dauerbetrieb nicht unbedingt wahrscheinlich

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung der Flächennutzungsplanänderung unterschieden.

5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächenanteile mit bereits bestehender Ackernutzung würden weiter durch die damit verbundenen Auswirkungen i.B. der Landwirtschaft geprägt.

5.2 Prognose bei Durchführung der Planung in Bau- und Betriebsphase

5.2.1 Nutzung natürlicher Ressourcen Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Boden und Relief	X		In Folge der Wohngebietsrealisierung durch Überbauung und Verkehrsanlagen zu Vollversiegelungen. Über den zugehörigen Grünsaum mit Aktivbereichen, Kleinkinderspielplatz sowie Fußwegen werden anteilige Teilversiegelungen des Bodens vorgenommen. Für die Herstellung der Erschließung und der Wohnbaufläche zu Reliefmodellierungen sowie zu Bodenaustausch mit nachhaltigen Auswirkungen
2	Fläche	X		In Folge der Planung zu weitreichender Bebauung an Stelle von intensiver Landbewirtschaftung und somit zu zusätzlichem Flächenverbrauch mit nachhaltiger Auswirkung
3	Wasserhaushalt	X		Die Voll- und Teilversiegelungen für Bebauung wirken sich dauerhaft nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit aus. Die Einleitung von Oberflächenwasser erfolgt nicht in die *Goosbek*, sondern in ein erweitertes RRB und danach durch den *Krähenwald* westlich am Ortsrand vorbei. Eine zusätzliche Pufferung des Oberflächenabflusses erfolgt über den Bau einer

				langgezogenen Sickermulde im Verlauf des nordöstlich angrenzenden Grünsaumes
4	Klima, Luft	X		Räumlich und zeitlich begrenzte Staubentwicklung während der Bauphase der Hochbauten. Keine dauerhaft nachteiligen Auswirkungen des Wohngebietes durch breite Eingrünung im Osten und Norden
5	Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften , biologische Vielfalt	X		Durch den Baubetrieb kommt es zu vermehrtem Einsatz von LKW-Fahrten und Baggerarbeiten bei der Herstellung des beabsichtigten Geländeprofils und daraus sich ergebenden Störungen für angrenzende Habitate und Biotope. Da die am Rande des Plangebietes (Goosbek, Wald und Knick) vorhandenen Gehölze erhalten bleiben, dienen sie auch weiterhin als Lebensstätten unterschiedlicher Tiere. Die Umwandlung der bisher bestehenden Ackerfläche bedingt für daran angepasste Vogelarten Reduzierungen ihrer Habitatbedingungen. Lediglich für die Teilfläche mit dem erweiterten Regenrückhaltebecken kommt es zu einer Beseitigung eines hier befindlichen Knickabschnittes sowie von Grün-land (Schafweide) mit einzelnen Weiden und Erlen. Insgesamt in der dauerhaften Nutzung als Wohngebiet und durch Aktivstandorte im Grüngürtel dauerhaft verstärkte Störungen durch vermehrte menschliche Präsenz und im Umfeld als Haustiere gehaltene Katzen und Hunde. Beim Bau des erweiterten RRB können nachteilige Auswirkungen reduziert werden, wenn zwischen bestehendem RRB und geplanter Erweiterung bis zu abgeschlossenen Baggerarbeiten ein Trennwall das Wasser zurückhält und zuletzt erst die Verbindung hergestellt

				wird. Zudem sollen in dem erweiterten RRB ein naturnahes Flachufer entstehen und Falleneffekte für Kleintiere an Schächten und Ein- und Ausläufen ausgeschlossen werden.
6	Biotopverbund	X		Aus dem Raum des Blomenburgwaldes und den weiter westlich vorgelagerten feuchten Wiesen und der Goosbekau wechseln derzeit unterschiedliche Tiere, insbes. die ausgeprägte Anzahl an Damwild in Richtung Krähenwald und Gehölzbestand westlich zum Gewerbegebiet. Dies wird über ein aus Stabmattenzaun umzäuntes RRB und eingefaßte Siedlungsgrundstücke eingeschränkt. Während fliegende Tierarten wie Fledermäuse und Vögel weiter den Luftraum über dem neu angelegten Grünsaum nutzen und Kleintiere einschließlich Amphibien auch unter dem Sicherheitszaun des RRB durchkommen, wird es für nächtliche Wildbewegungen enger. Gleichwohl verbleibt ein etwa 8 m breiter Waldkorridor zwischen RRB-Bereich und östlich liegenden Hausgrundstücken. Zudem bietet der neuangelegte und naturnah entwickelte breite Grünsaum am nordöstlichen Siedlungsrand ohne Beleuchtung nächtlich bessere Wanderbedingungen und generell Habitatstrukturen als der Intensivacker im Bestand.
7	Landschaftsbild	X		Während der mit der Erschließung beginnenden Bauphase kommt es zeitlich befristet zu einer Großbaustelle in der Landschaft. Der Wandel von Acker- zu Wohnbaunutzung stellt danach dauerhaft eine Veränderung für das Landschaftsbild dar, die mit der aufwachsenden Begrünung der Hausgärten etwas gemildert werden kann. Dazu trägt

				auch der aus östlicher Sicht wirksame neue Grünsaum bei.
8	Mensch, menschliche Gesundheit	X		Innerhalb der Bauphase zunächst zeitlich befristet für Anwohner und Naherholungssuchende unvermeidlichen Belastungen und Störungen.
9	Kultur- und sonstige Sachgüter	X		Bei Beachtung der Vorgaben für archäologische Interessensgebiete im Rahmen der Erdarbeiten keine besonderen Auswirkungen
10	Wechselbeziehungen	X		Die zu erwartenden Wechselbeziehungen wurden bereits weiter oben in einer Matrix benannt und beschrieben; durch die Bauphase entstehen vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Auch für den späteren Dauerbetrieb des Wohngebietes verbleiben die Mehrzahl vorgenannter Wechselbeziehungen, verstärkt insbesondere dann, wenn Vorgaben aus der Bauleitplanung bei der späteren Entwicklung der Wohnbebauung und insbesondere der Flächenversiegelungen innerhalb der Hausgrundstücke keine erforderliche Beachtung seitens der Grundstückserwerber finden sollten.

5.2.2 Art und Menge der Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Mengen an Schadstoffemissionen		X	keine besonderen
2	Abfälle		X	
3	Belästigungen für umgebende Flächennutzungen, wie aus Verunreinigungen oder besonders anfallenden Stoffen		X	
4	Lärm	X		Verkehrsbewegungen

5	Erschütterungen		X	
6	Lichtemissionen		X	Gerichtete Beleuchtung im Umfeld der baulichen Anlagen sowie im Bereich der Erschliessungsstraße, keine Beleuchtung im Verlauf des Fußweges im Grüngürtel und auf dem Kinderspielplatz
7	stoffliche Emissionen		X	
8	Wärme und Strahlung		X	

5.2.3 Sonstige Bewertungsaussagen

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung		X	über ein Aufkommen derartiger Stoffe für die geplante Ausweisung Wohngebiet bestehen keine besonderen Hinweise
2	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen		X	im Bereich der geplanten Baulichkeiten bestehen Brandgefahren üblicher Art. Darüber hinaus ergibt sich keine Unfall- und Katastrophengefährdung.
3	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme auf ggf. betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder die Nutzung natürlicher Ressourcen		X	Es sind keine entsprechenden Vorhaben bekannt, bei denen Kumulierungseffekte mit der vorliegenden Planung auftreten könnten. Das nordöstlich angrenzende und in naher Zukunft erweiterte Gewerbegebiet weist keine in dieser Hinsicht kritischen Nutzungsschwerpunkte auf.
4	Auswirkungen auf das Klima und zu Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels		X	Bei vermehrtem Einsatz regenerativer Energieversorgung der neuen Wohngebäude sind keine besonderen klimaschädigenden Auswirkungen aus der Planung erkennbar
5	Hinweise zu eingesetzten Stoffen und Techniken		X	keine besonderen Hinweise zu besonderen Stoffen und

				Techniken

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und zur Überwachung

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz		Bewertungsaussage
		ja	nein	
1	Boden und Relief	X		Begrenzung der erforderlichen Reliefveränderungen Einpassung der Erschließung an die gegebenen Geländebedingungen Ermittlung des Ausgleichsumfangs auf Basis maximal zulässiger Voll- und Teilversiegelungen
2	Fläche	X		Geeignete Vorgaben zur Reduzierung des notwendigen Flächenverbrauchs über Festsetzungen maximaler Überbauung. Aufnahme eines breiten, naturnah gepflegten Grünsaums, der an Stelle bisheriger Ackerfläche auch für Naherholung zugeordnet wird
3	Wasserhaushalt	X		Planung der Entwässerung über ein erweitertes RRB und danach über den *Krähenwald* in nördlicher Richtung. Zusätzliches Muldensystem im nordöstlichen Anteil des Grüngürtels und mit Aushub Verwallung gegenüber Wasseranstieg aus der *Goosbek*
4	Klima, Luft		X	keine besonderen Maßnahmen
5	Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt	X		Bis auf einen Knick im Bereich des erweiterten Regenrückhaltebeckens Erhalt der wesentlichen geschützten Biotope und Gehölzelemente und Ausweisung neuer naturnaher Strukturen und Habitate nach Vorgaben der Artenschutzbeurteilung. Naturnahe Ausformung des neuen RRB mit Flachuferzone und naturnaher extensiver Beweidung oder Mahd der Randzone. Durchlass unter dem Stabmattenzaun für Kleintiere und gleichzeitig Ausschluss von Fallenef-

				fekten an Schächten, Ein- und Auslauf. Bis auf eine landschaftsprägende Altpappel (Verkehrssicherheitsgründe) und kleinere Bäume im Bereich des geplanten RRRB keine Baumfällungen
6	Landschaftsbild	X		Bestehende Eingrünung am Süd-, Ost- und Nordrand, geplante Eingrünung über eine Hecke in Zaunhöhe begleitend zum *Wehdenweg* an der Westseite
7	Mensch, menschliche Gesundheit	X		Errichtung eines Grünsaumes mit Wanderweg durch Wiese, Standorten mit Aktivgeräten sowie einem Kleinkinderspielplatz
8	Kultur- und sonstige Sachgüter	X		Vermeidung durch Beachtung bei Aufgrabungen/Erdarbeiten
9	Wechselwirkungen		X	

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für die Planung

7.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes

nur begrenztere Wohnbauausweisung und Grünstruktur im Nordteil, wie seinerzeit im Landschaftsplan dargelegt

7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes

Für eine Ausweisung von Wohnbaufläche kommen prinzipiell noch andere Flächen am Ortsrand in Frage.

8 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Vorgaben aus der Planung

Erheblich nachteilig für die Umwelt ist grundsätzlich jeglicher Landschaftsverbrauch als Beanspruchung einer begrenzten Ressource durch Überbauung und Denaturierung; ebenso wird dies für den Verbrauch von Landwirtschaftsfläche erachtet.

8.1 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie zur Bekämpfung von Krisenfällen

keine besonderen Maßnahmen zu ‚Krisenfällen' erforderlich

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

keine besonderen Verfahren

9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

keine besonderen Schwierigkeiten und Erkenntnislücken

9.3 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes

Durch die Reduzierung von anteilig gegenwärtig erfolgender Ackernutzung und den breiten begleitenden Grünstreifen können Belastungen für den Lauf der *Goosbek* reduziert werden.

10 Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der F-Planung erfolgen können.

Im vorliegenden Fall wurden die unterschiedlichen Schutzgüter hinsichtlich eines Bedarfs für ein Monitoring im Zuge von Vorgaben aus der hier relevanten Änderung des F-Plans überprüft. Hieraus ergibt sich kein Erfordernis zu einem Monitoring für eines der geprüften Schutzgüter.

Übersicht – Prüfung der Schutzgüter auf Monitoringbedarf

Ziffer	Gegenstand der Beurteilung	Relevanz +	Relevanz -	Bewertungsaussage
1	Boden und Relief		X	Eine durch Vorgaben der B-Planung vorgenommene Begrenzung der maximalen Flächenversiegelung muss in der Einhaltung durch die Gemeinde durchgesetzt werden, hierzu bedarf es aber keines Monitorings
2	Fläche		X	s.o.
3	Wasserhaushalt		X	s.o.
4	Klima, Luft		X	
5	Pflanzen und Tiere,		X	bei Erhalt der wesentlichen

	Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt			geschützten Biotope und Gehölzelemente, Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben; durch die hohe Damwilddichte im Raum der Gemeinde wird über das Neubaugebiet mit zahlreichen Zäunen und das ausgezäunte RRB der bestehende Wildwechsel zwischen Blomenburgwald und Krähenwald nachteilig eingeengt bzw. verändert, was zu beobachten ist.
6	Landschaftsbild		X	Bei Ausschluss von ‚Schottergärten'
7	Mensch, menschliche Gesundheit		X	
8	Kultur- und sonstige Sachgüter		X	bei Beachtung der Vorgaben bei späteren Erdarbeiten
9	Wechselwirkungen		X	

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht dokumentiert die sich aus der Planung ergebenden möglichen Umweltauswirkungen als formale Umweltprüfung, bezogen auf die unterschiedlichen Schutzgüter und legt die Umweltprüfung entsprechend der Gliederungsvorgaben nach § 2a und Anlage 1 BauGB dar.

Die geplante Wohngebietsentwicklung umfasst neben Siedlungsfläche für Einzelhäuser einen Anteil für verdichtete Wohnbebauung, für Reihenhausformen und für Doppelhäuser und ist insofern für vielfältigere Wohnbedürfnisse ausgerichtet. Die äußere Anbindung erfolgt ausgehend von der Bundesstraße 202 durch das Gewerbegebiet über einen Kreisel und eine ringförmige innere Erschließungsstraße. Neben der Siedlungsfläche wird am Ost- und Nordrand ein breiter Grüngürtel für Naherholung, Kinderspiel und vielfältige Aktivgerätestandorte realisiert.

Für die Erschließung der bisherigen Ackerfläche müssen keine geschützten Biotope oder Gehölzbestände beseitigt werden. Ein gesetzlich geschützter Knickabschnitt entfällt allerdings für eine sinnvolle Erweiterung eines bereits nördlich zum Plangebiet vorhandenen RRB. Der gesetzliche Waldabstand wird ebenso wie der notwendige Abstand zum geschützten Gewässerlauf der *Goosbek* eingehalten.

Neben der Fläche für Wohngebiet und den Grünsaum ist eine weitere Teilfläche im Norden jenseits der Straße *Wehdenweg* einbezogen. Hier erfolgt der Bau eines zum bestehenden Regenrückhaltebecken erweiterten RRB im erforderlichen Abstand zum Krähenwald. Die bisher als Schafweide genutzte Fläche macht hier Gehölz- und Grünlandbeseitigung erforderlich, da hier das erweiterte RRB an die bestehende RRB-Struktur anschließen soll. Aus der Gewässerableitung über dieses RRB und danach weiter durch den Krähenwald am Westrand der Ortslage von Selent vorbei kann die

Einleitung von zusätzlichem Oberflächenwasser in das System der *Goosbek* und der Kanalisation in der zentralen Ortslage ausgeschlossen werden.

12 Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung

Die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Vorgaben, die sich aus den unterschiedlichen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, werden eingehalten. Die Gemeinde entscheidet darüber, ob sie im Rahmen der Abwägung weitergehende Umweltziele in der Planung berücksichtigt.

13 Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff- Ausgleich

Rechtsgrundlage für die Handhabung der Eingriff-Ausgleichsermittlung bildet die Umweltbeschreibung und Bewertung der Auswirkungen gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB, ferner der Eingriffsregelung nach dem Baurecht (§ 1a Abs. 3 BauGB) in Verbindung mit dem Naturschutzrecht (BNatSchG und LNatSchG). Für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Schleswig-Holstein gelten der gemeinsame Runderlass nach dem aktuellen Stand vom Januar 2014 und der Ergänzung zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange aus 2011.

13.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten

Vermeidung und Minimierung wurden bereits im Kap. 6 dargestellt und erfolgen generell durch Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung über entsprechende Festsetzungen im B-Plan, u.a. für die Teilversiegelung von PKW-Stellplätzen und Wegen, sowie der Ausweisung mit standortheimischem Bewuchs bepflanzter Grünstrukturen im Rahmen der dafür verfügbaren Freiflächen. Außerdem erfolgt bei einem minimierten Eingriff keine Verwendung von ökologisch wertvollen Flächenanteilen. Der breit angelegte Grünsaum entlastet die Goosbek, die zudem nicht für eine Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Neubaugebiet einbezogen werden muss. Innerhalb der Hausgrundstücke sollten die Zufahrten und privaten Stellplätze als Teilversiegelungen ausgebildet werden.

Hinsichtlich auf Ortsbild, Biodiversität, Oberflächenwassermanagement und Lokalklima abträgliche Schotter- und Kiesgärten sollen unterbunden werden, gleichfalls die Errichtung von übermächtigen Grundstücksmauern, Sichtschutzbauten oder versteinten Böschungsbefestigungen wie auch Aufschüttungen ganzer Gartengrundstücke zu ebenen Flächen.

Die Beleuchtung der Gebäude und Gärten soll nicht zu einer Abstrahlung in die Umgebung der Knicks, des Waldes oder der Goosbek führen oder als diffuses Licht in den Nachthimmel reichen sondern gezielt und gerichtet auf Zuwegungen am Haus.

13.2 Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs

In der Bilanzierung Eingriff-Ausgleich wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden die maximal zulässige zukünftige Flächenbeanspruchung der Bestandssituation gegenübergestellt.

Weiterhin werden hierin die beseitigten Gehölzabschnitte und anderweitige Beeinträchtigungen für u.a. artenschutzrechtliche Belange ermittelt, um den Ausgleichsumfang zu ermitteln.

13.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

1. Bebauung für Wohngebäude in 6 Bauflächen:

BF 1: Verdichtete Bebauung mit 2 Vollgeschossen und maximaler Gebäudehöhe von 10,5 m bei GRZ 0,4 und Grundstücksgröße 2.308 m² = 924 m² Vollversiegelung

zzgl. für Nebenanlagen und Verkehrsflächen (2.308 m² x 0,3) = 693 m²

BF 2: Verdichtete Bebauung mit 2 Vollgeschossen und maximaler Gebäudehöhe von 10,5 m bei GRZ 0,4 und Grundstücksgröße 5.213 m² = 2.085 m² Vollversiegelung

zzgl. für Nebenanlagen und Verkehrsflächen (5.213 m² x 0,3) = 1.564 m²

BF 3: kompakte Bebauung mit 1 Vollgeschoss und maximaler Gebäudehöhe von 7,5 m bei GRmax 120 m² und 6 Reihenhäusern = 720 m² Vollversiegelung

zzgl. 100 m² pro Grundstück für Nebenanlagen wie überdachte Terrassen und vollversiegelte Flächen und Zuwegungen = 600 m²

BF 4: verbreitete Form der Bebauung mit großen Einfamilienhäusern, 2 Vollgeschossen und maximaler Gebäudehöhe von 9 m bei GRmax 180 m² und 7 Einzelhäusern = 1.260 m² Vollversiegelung

zzgl. 150 m² pro Grundstück für Nebenanlagen wie überdachte Terrassen, vollversiegelte Flächen und Zuwegungen = 1.200 m²

BF 5: Mäßig verdichtete Bebauung mit 2 Vollgeschossen und maximaler Gebäudehöhe von 9 m bei GRmax 120 m² und 8 Doppelhäusern = 960 m² Vollversiegelung

zzgl. 100 m² pro Grundstück für Nebenanlagen wie überdachte Terrassen, vollversiegelte Flächen und Zuwegungen = 800 m²

BF 6: Verdichtete Bebauung mit 2 Vollgeschossen und maximaler Gebäudehöhe von 9 m bei GRmax 220 m² und 11 Einzelhäusern Vollversiegelung		= 2.420 m²
zzgl. 150 m² pro Grundstück für Nebenanlagen wie überdachte Terrassen und vollversiegelte Flächen und Zuwegungen		= 1.650 m²
Summe maximale Vollversiegelung durch Neubauten	=	8.369 m²
zzgl. Flächen für Nebenanlagen wie überdachte Terrassen und vollversiegelte Flächen und Zuwegungen	=	6.507 m²
Zwischensumme	=	14.876 m²
x Faktor 0,5 Ausgleichsbedarf Gebäude	**=**	**7.438 m²**

2. <u>Vollversiegelung in Verkehrsflächen</u>

Ringstraße mit Stellplätzen	=	3.357 m²
südliche Stichanbindung	=	223 m²
Stichweg Nord	=	112 m²
Zufahrt/ Verkehrsanbindung *Wehdenweg* mit Kreisverkehr und Gehweg unverändert übernommen		
Summe maximale Vollversiegelung durch Verkehrsflächen	=	3.692 m²
x Faktor 0,5 Ausgleichsbedarf Straßen	**=**	**1.864 m²**

3. <u>Teilversiegelung durch Wege und in Freiflächen</u>

Rundweg in Grüngürtel	=	1.000 m²
Aktivinseln	=	200 m²
Kleinkinderspielplatz	=	150 m²
Summe maximale Teilversiegelung durch Wegeflächen	=	1.350 m²
x Faktor 0,3 Ausgleichsbedarf Wege	**=**	**405 m²**

<u>Aufgrabung zur erweiterten Anlage eines RRB</u>

mit Wartungszufahrt über bisherigem Grünland und Knick	=	2.000 m²
bei naturnaher Gewässeranlage **Faktor 0,3 Ausgleichsbedarf**	**=**	**600 m²**
Summe Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden	**=**	**10.307 m²**

13.2.2 Schutzgut Wasser

Einer Oberflächenentwässerung durch Versickerung sind aufgrund der anzunehmenden Bodenverhältnisse Grenzen gesetzt. Allerdings wird im nordöstlichen Grünsaum eine Flache Mulde über eine Länge von ca. 160 m Länge bei 8 m maximaler Breite und Tiefe von 0,5 m angelegt. Diese soll bei Extremniederschlägen ein zusätzliches Ablaufen aus dem Wohngebiet in das System der *Goosbek* bis weiter in die Ortslage von Selent verhindern. Mit dem Aushub wird östlich bzw. nördlich angrenzend eine leichte Anhöhung ausgebildet, die auch entgegengesetzt für den Überlauf der *Goosbek* einen Wasserzustrom weiter in das Plangebiet aufhält. Durch den Bau eines naturnah angelegten RRB wird eine angemessene technische Maßnahme vorgenommen.

Für das Schutzgut Wasser erfolgen keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen.

Summe Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Wasser =	nicht gegeben

13.2.3 Schutzgut Klima

Durch Erhalt des umgebenden Altbaumbestandes wird das Lokalklima vor allem intern im besiedelten Gebiet und bei Pflanzung der vorgesehenen Bäume im inneren Straßenring begrenzt verändert. Es bestehen keine besonderen energetischen Vorgaben, die einen weitergehenden Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Summe Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Klima =	nicht gegeben

13.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz

<u>Geschützte Biotopflächen</u>

Für die Verlegung des Wanderweges im Südosten des Plangebietes auf die Nordseite des Knicks wird für den Wegeanschluss nach Süden in das Siedlungsgebiet Goosbek ein Knickdurchbruch erforderlich. Im Gegenzug wird der bisherige Anschlusswegabschnitt an der *Goosbek* über eine Länge von 4-5 m als Knikverlängerung zugepflanzt. Mit der Aufhebung des Wegeabschnittes auf der Südseite des Knicks kann sich dieser hier in seinem Randstreifen bis an das Baugrundstück breiter entwickeln.

Insofern entsteht hieraus kein weitergehendes Ausgleichserfordernis.

Für die Erweiterung des RRB wird hier ein Knickabschnitt über 43 m Länge bis an den Brombeersaum des Waldrandes beseitigt. Dieser Knick verfügt über keine Überhälter und ist in seiner Gehölzartenzusammensetzung mäßig vielfältig.

Für diesen Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf von 3 : 1 d.h. deutlich über den Mindestanforderungen von 2 : 1 Neuanlage eines Gehölzsaumes über 129 m Länge

südlich der externen Ausgleichsfläche (vgl. Abb. 5) Hinzu kommt noch eine Knikneuanlage über 50 lfm südöstlich zur Liegewiese an der Badestelle.

Hinweis: Für die Beseitigung eines geschützten Biotoptyps – hier Knickabschnitt bei geplantem RRB sowie eines Knickdurchbruchs für die Wegeverbindung – ist von der zuständigen UNB die Inaussichtstellung für eine Befreiung beantragt.

Beseitigung von Einzelbäumen oder anderweitigen Gehölzen

Es erfolgt eine Beseitigung von einigen kleineren Weiden und Erlen auf der bisherigen Schafweidefläche für die RRB-Erweiterung. Eine landschaftsprägende aber auch bruchanfällige Altpappel am Nordrand wurde aufgrund Verkehrssicherungspflicht bereits im laufenden Verfahren zu einer Fällung beantragt und von der UNB auch genehmigt. Die Ersatzpflanzung von 8 Stileichen wird im Verbund mit der externen Ausgleichsfläche (vgl. Abb. 5) vorgenommen. Ansonsten erfolgen für die vorliegende Planung keine Baumbeseitigungen und die erforderlichen Abstände zu Waldrändern (Siedlung 30 m und baulicher Anlage RRB Traufbereich zzgl. 1,5 m) werden eingehalten.

Summe Ausgleichsflächenbedarf für Knickbeseitigungen Neuanlagen = 129 lfm Gehölzsaum und 50 lfm Knick

Artenschutzausgleich

BNatSchG regelt in der Eingriffsregelung § 15 Eingriffe in Natur und Landschaft, darunter auch für zulässige Eingriffe für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach Vorgaben des BauGB zulässig sind.

BNatSchG § 44 Abs. 1 legt die Zugriffsverbote fest. Daraus ergeben sich auch erweiterte Zugriffsverbote für *streng geschützte Arten* als wie für *besonders geschützte Arten.* Es liegt kein Verstoß gegen das Verbot des BNatSchG vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. BNatSchG § 44 Abs. 5 benennt weiterhin genaue Verfahrensweisen zum Umgang, auf deren ausführliche Wiedergabe hier verzichtet wird (vgl. auch den Artenschutzfachbeitrag mit Stand vom 24.01.2023).

Es entfallen in Folge der Planung als Habitate unbebaute Ackerfläche sowie eine als Schafweide genutzte Grünfläche als Standort für eine RRB-Anlage.

Hinsichtlich der über 8 Arten im Gebiet vorkommenden, streng geschützten Fledermäuse sind vor allem als Maßnahmen Lichtemissionen auf die Flugrouten im Verlauf der *Goosbek* und entlang der Wald- und Knickränder zu verhindern. Am Nordwestrand wird dies durch den etwa 20 m breiten Grüngürtel unterstützt, der keine Beleuchtung der Wanderwege erhalten soll. Auch am Südrand und für den

Bereich des RRB ohnedies gilt diese Vorgabe, die allerdings auch von den Privatgrundstücken eingehalten werden muss. Auch für das Wohngebiet und die Straßenbeleuchtung gilt eine Vorgabe für insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung (Genauere Vorgaben siehe Artenschutzfachbeitrag und zusammengestelltem Beleuchtungskonzept in Anlage).

Innerhalb des Grünzuges können Erfordernisse zum Artenschutz eine höhere Gehölzpflanzung als Leitstruktur für Fledermäuse erforderlich machen.

Es ergibt sich kein Erfordernis für eine Vornahme vorgezogener Artenschutzausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Hinsichtlich Amphibien sind bei der Anlage von Entwässerungsschächten, Einläufen und Lichtschächten zu Unterkellerungen u.ä. sind Falleneffekte für Amphibien auszuschließen. Die Erdarbeiten für die erweiterte Neuanlage des RRB ist nicht im Zeitraum der Wanderung je nach Jahr ab Feb./März vorzunehmen, da somit vermeidbar potentiell über die Weidefläche sich zu dem vorhandenen Regenrückhaltebecken bewegende Tiere nicht unmittelbar betroffen werden.

Hinsichtlich Brutvögel sind vor allem bei der Knickbeseitigung die zeitlichen Vorgaben im Bereich der bisherigen Schafweide zu beachten.

Summe Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Tiere = keine spezifischen Erfordernisse

13.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Siedlungsentwicklung werden zur Westseite und der Straße *Wehdenweg* über Neupflanzung von einer einheitlich in Höhenausprägung der Zaunhöhe geschnittenen Laubholzhecke (maximal 1,5 m Höhe) minimiert. Ebenso wird in der Abgrenzung der Privatgrundstücke eine Heckenpflanzung in einer Maximalhöhe von 1,20 m festgelegt. Innerhalb des Grünzuges können Erfordernisse zum Artenschutz eine höhere Gehölzpflanzung als Leitstruktur für Fledermäuse erforderlich machen. Hinzu kommt in das Gebiet an der Hauptzufahrt die Anlage eines Baumtores aus 2 Großbäumen und die Pflanzung von etwa 14 Laubbäumen im Verlauf der inneren Straßenerschließung und Zuwegung zum Kleinkinderspielplatz. Insofern kein erweiterter Ausgleichsbedarf für dieses Schutzgut. Weitere Baumpflanzungen im Bereich des Grünsaumes und Kinderspielplatzes an noch im Zuge der Detailplanung zu entscheidenden Standorten.

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Landschaft	=	nicht gegeben

13.2.6 Schutzgut Mensch

Durch die Bautätigkeit erfolgt zeitlich befristet für Erholungssuchende eine begrenzte Störung. Später entsteht ein Siedlungsgebiet mit einem breit angelegten Angebot an

Haus- und Wohnformen. Darüber hinaus wird mit dem breiten Grünsaum ein für alle Altersgruppen ausgerichteter Aktivbereich und zudem ein Kleinkinderspielbereich angelegt, der auch umliegenden Wohngebieten für Naherholung zur Verfügung steht.

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Mensch =	nicht gegeben

13.2.7 Schutzgut Kultur & sonstige Sachgüter

Unter Voraussetzung, dass während der Bauarbeiten keine überraschenden Fundstätten festgestellt werden, sind keine Beeinträchtigungen vorhanden, sodass kein Ausgleich erfolgen muss.

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Kultur & sonstige Sachgüter = nicht gegeben

13.3 Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

Tabelle 1:

Bauliche Anlagen	Stück, Anzahl	Flächenbedarf pro Stück in m²	Flächenbedarf gesamt in m²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichs-erfordernis m²
1.Schutzgut Boden/Relief					
Unterschiedlicher Wohnungsbau in 6 Baufeldern:					
Baufeld 1	1	GRZ 0,4	924 m²		
Baufeld 2	1	GRZ 0,4	2.085 m²		
Baufeld 3	6	GRmax 120	720 m²		
Baufeld 4	7	GRmax 180	1.260 m²		
Baufeld 5	8	GRmax 120	960 m²		
Baufeld 6	11	GRmax 220	2.420 m²		
Gesamte Maximalüberbau-ung			8.369 m²		
zzgl. Flächen für Nebenanlagen			6.507 m²		
Summe Vollvers. Bebauung			14.876 m²	0,5	7.438 m²
Verkehrsanlagen Vollversiege-	Ringstraße mit	8 m breit zwi-	3.357 m²		

lungen Summe Vollvers. Verkehrsanlagen	Stellplätzen Südliche Stichanbindung Stichweg Nord	schen Baumin-seln und Stellplätzen 5 m breit 2,5 m breit	223m² 112 m² 3.692 m²	0,5	1.864 m²
Teilversiegelung Summe Teilvers. Verkehrsanlagen	Rundweg in Grüngürtel Aktivinseln Kleinkinderspiel platz	1 – 2 m breit unbekannt unbekannt	1.000 m² 200 m² 150 m² 1.350 m²	0,3	405 m²
Aufgrabung erweitertes RRB	1	2.000 m²	2.000 m²	0,3	600 m²
2.Schutzgut Fläche					wie Boden
3.Schutzgut Wasser	Bau RRB und Muldenstruktur im Grünsaum, Ableitung von Oberflächenwas ser am West-rand der Ortsla-ge vorbei	-	-	-	-
4.Landschaftsbild	ca. 17 Baumpflanzun-gen intern und 2 als Baumtor an Zufahrt vom *Wehdenweg* ferner Hecken-struktur neben Gehweg am *Wehdenweg* sowie Baum-pflanzungen im Grünsaum am Nordostrand	-	-	-	-
5. Flora/Fauna		Betroffene Artengruppen der Fledermäu-se, Amphibien und Vögel gemäß	Zeitenvorgaben Sowie Vorgaben für Erhaltung von Leitstruk-turen und Beleuchtung für	-	-

		Artenschutz-fachbeitrag	Fledermäuse		
geschützte Biotope	keine	-	-	-	-
geschützte Knicks	2 Betroffenheiten	Knick auf Fläche RRB Knickdurch-bruch für Weg am Südrand	43 x 3 m ca. 2,5 lfm	3:1 2:1	129 lfm extern + 50 lfm extern 5 lfm durch Verlängerung bis an Au und Aufhebung Weg auf Knick-südseite
Waldabstands-streifen 30 m	1 Abschnitt im NO	Einhaltung	-	-	-
prägnante Einzelbäume	Alte Pappel am Nordrand	Beseitigung aufgrund Verkehrssicherheitseinschätzung -	-	x 8	8 Ausgleichs-bäume (Stieleichen) in externer Ausgleichs-fläche-
Biodiversität	nicht erheblich nachteilig betroffen	-	-	-	-
6.Mikroklima und Klimaschutz-beitrag	Veränderung im Plangebiet	-	-	-	-
7.Mensch, menschliche Gesundheit	Wohngebiet für unterschiedliche Bedarfe und Grünsaum für Naherholung	-	-	-	-
8.Kultur- u. sonst. Sachgüter	keine				-

Summe Ausgleichsbedarf wie oben benannt

13.4 Bereitstellung des Ausgleichsbedarfs

Der Flächenausgleich über einen Bedarf von 10.307 m² naturbetont zu entwickelnde, dauerhaft zu sichernde Maßnahmenfläche erfolgt im Gemeindegebiet Selent auf folgender vertraglich dauerhaft in dieser Funktion grundbuchlich abzusichernder Fläche: Gemarkung Selent, Flur 1, Flurstück 19.

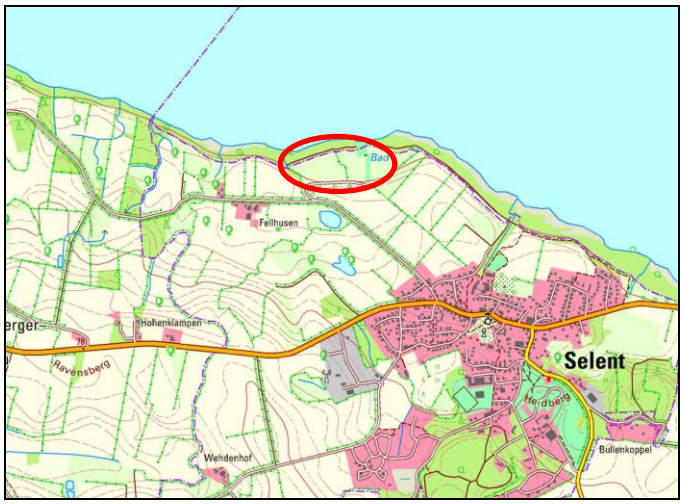

Abb. 4: Lage der Ausgleichsfläche

Die Fläche befindet sich nördlich der Zufahrt zum Strand der Badestelle *Moltörp* und ist gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Standort der Wiese ist generell moorig, da sich hier in der Frühzeit möglicherweise eine Seeterrasse befand, jedoch kein als Wertgrünland erfaßter Biotoptyp. Allerdings ist die nördliche Hälfte der Wiese durch sandigeren Boden gekennzeichnet, der sich nach Osten bis an die Wasserkante der Badestelle verlängert darstellt. Das Grünland bildet einen Anschluß zu einem vielfältigen Altwald, der bis an das Ufer des Selenter Sees reicht. Als naturorientierte Maßnahmenfläche kann diese eine wichtige Pufferfunktion zum Schutzgebiet des Selenter Sees verstärken.

Da bei wirtschaftlich genutztem Grünland abweichend zu Ackerland eine Anrechnungsfähigkeit nicht bei 100 % sondern lediglich maximal bei 80 % angesetzt werden kann, ist die Ausgleichsfläche entsprechend erweitert zu berechnen. Dies führt bei vorstehendem Flächenangebot zu einer Ausgleichsflächendarstellung über **12.884 m²**.

Da zudem Neuanlagen über **129 lfm Gehölzsaum** zzgl. **50 lfm Knickneuanlage** als Ausgleich anliegen, sieht die Planung in einer Kombination eine Abschirmung des im Luftbild stärker durch Sand bestimmten Bereiches zur südlich angrenzenden Grünlandfläche vor und für die Ausgleichsfläche selbst eine natürliche Sukzession, die über Gehölzansiedlung in einen lichten Wald übergehen wird (vgl. Kartendarstellung). Bis sich ein solcher Sukzessionswald natürlich über viele Jahrzehnte entwickeln kann, wird hier an dessen Südseite ein standortheimischer ebenerdiger Gehölschutzsaum wirksam. Dieser wird später als Waldsaum von höherem Baumbestand überwachsen. Damit auch nach fortgeschrittener Sukzession ein geschützter Knick außerhalb einer Waldfläche erhalten bleibt, wird zusätzlich südöstlich der Liegewiese an der Badestelle auf dem Flurstück 23/3 ein 50 m langer Knick mit leichter Verwallung über 0,5 m Höhe angelegt.

Die 8 als Ausgleich für die landschaftsprägende Pappel in der externen

Ausgleichsfläche zu pflanzenden Stieleichen (Baumfällung und Ausgleichsgenehmigung durch UNB 2022) werden innerhalb der Fläche so gesetzt, dass über die Standorte auch die Abgrenzung gegenüber der weiter genutzten umgebenden Wiesenfläche markiert wird.
Zur Aushagerung ist die geplante Sukzessionsfläche vor Überlassung der Eigendynamik noch einmal zu mähen und dabei das Mähgut zu entfernen.

Im Zusammenhang mit Ausgleichsdarstellungen ist im Geltungsbereich auch der nordöstliche Grünsaum anzuführen. Dieser erhält zwar einen Wanderweg und die Spiel- und Aktivinseln, wird in der Gesamtfläche aber überwiegend als extensiv gemähte Wiese gepflegt. Im Verhältnis zur Ausgangssituation als Acker entsteht auf dieser eine deutliche Aufwertung und verbesserte Struktur in Richtung Vielfalt und reduziertem Eingriff auf das angrenzende Gewässersystem der *Goosbek*. Dieser nicht unerhebliche Flächenvorteil wird aber nicht quantifiziert in die Bilanzierung eingebracht.

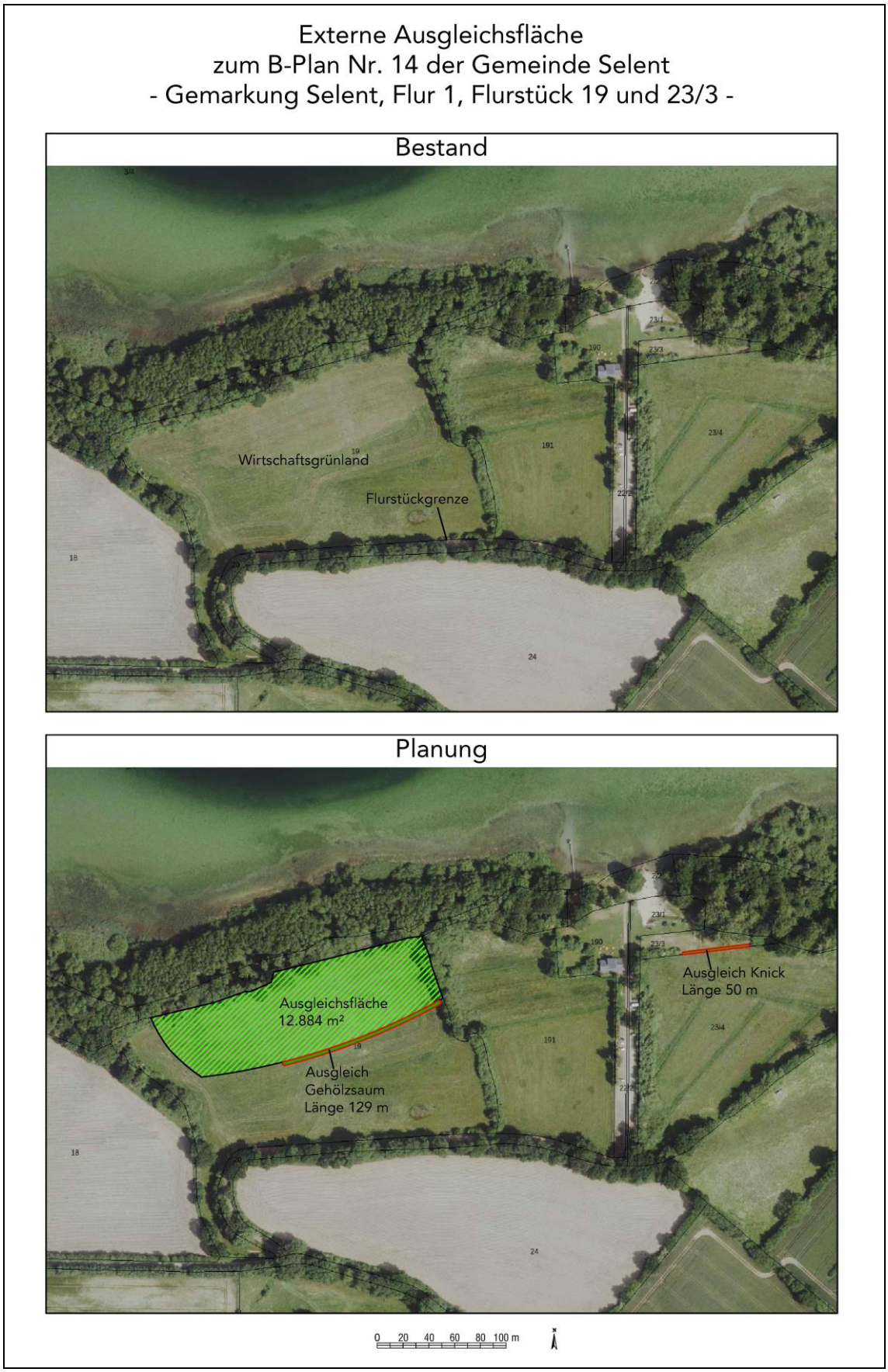

Abb. 5: Bestand und Planung externer Ausgleich

14 Hinweise zur weiteren Umsetzung

14.1 Entwicklung von Grünstrukturen

A Gehölzarten für Heckenstrukturen

- Schlehe	(Prunus spinosa)
- wilde Sauerkirsche	(Prunus spec.)
- Weißbuche	(Carpinus betulus)
- Feldahorn	(Acer campestre)
- Weißdorn	(Crataegus monogyna)
- Holunder	(Sambucus nigra)
- Kornelkirsche	(Cornus mas)
- Hundsrose	(Rosa canina)
- Haselnuss	(Corylus avellana)
- Gemeinem Schneeball	(Virburnum opulus)
- Wolliger Schneeball	(Virburnum lantana)
- Hartriegel	(Cornus sanguinea)

B Bäume

- Winterlinde	(Tilia cordata)
- Feldahorn	(Acer campestre)
- Weißbuche (kompaktkronig)	(Carpinus betulus 'Fastigiata')
- Bergahorn	(Acer platanoides)
- Resista-Ulme	krankheitsresistente Zuchtform der Ulme
- Apfeldorn	(Crataegus lavallei carrierei)

Der breite Grünsaum in Abgrenzung zu Goosbek, zum nördlich angrenzenden Wald sowie den Hausgärten bis an den *Wehdenweg* ist naturnah zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Innerhalb dieses Wiesensaumes mit einem wassergebundenen Weg, der flachen Muldenstruktur und verschiedenen Aktivinseln mit Ausstattungen für Förderung von Fitness, Spiel und Bewegung für unterschiedliche Altersgruppen erfolgt noch im Rahmen der Ausführungsplanung eine Festlegung von Baumpflanzungen unterschiedlicher Arten (Liste B) sowie von Obstbäumen regionaltypischer Sorten. An dessen südlichen Ende ist auch ein für kleinere Kinder nutzbarer, naturnah konzipierter Spielbereich eingeplant. Weiterhin werden in diesem Grünsaum Installationen von Habitatstrukturen für Vogelarten, Fledermäusen und Insekten

angelegt und für die Naherholungssuchenden ein Naturerleben ermöglichen.

Die als Ausgleich extern angelegten 129 lfm höhengleich gesetzte Gehölzsaum und der 50 lfm Knick mit Knickwall sind in 1 m Abständen innerhalb jeder Reihe zweireihig im Versatz mit Gehölzen (Heistern) in 3 x verpflanzter Baumschulqualität der Gehölzliste A zu bepflanzen und durch Baumpflanzungen zur Ausbildung von Überhältern im Abstand von etwa 15 - 20 m zu ergänzen. Ein Mulchen der Neuanlage mit Stroh sowie Installation von angemessenem Verbißschutz in Form von Einzäunung der Knickneuanlage mit Wildschutzzaun sowie eine Entwicklungspflege und bei Bedarf Wässern sind zudem vorzusehen. Als Abgrenzung der Ausgleichsfläche gegenüber den südlich wie westlich weiter genutzten Grünlandflächen erfolgt eine Wildschutzzaunsetzung in Verbund mit Standortsicherung der auf der Sukzessionsfläche verteilt gesetzten Ausgleichsbäume (8 Stieleichen), wie für die beseitigte Altpappel im Plangebiet mit der UNB vereinbart. Die Stieleichen sind in Standortqualität 14/16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu setzen und mit Dreibock in der Anwuchsphase sowie Verbißschutz gegen Wild zu sichern.

Bei dem Knick am Südrand ders Spielgeländes auf der Wiese an der Badestelle ist durch die Wildschutzeinzäunung auch die Einbeziehung in das Kinderspielen auszuschließen und der Gehölzschutz somit sicherzustellen.

14.2 Hinweise zu sonstigen Maßnahmen, die durch Festsetzungen und vertraglich oder über weitergehende Baugenehmigungen geregelt werden

Ausgestaltung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens

Das Becken wird möglichst naturnah mit flachen Ufern, insbesondere auf der Ostseite ausgebildet. Es wird ein Flachwasser mit Schwimmblatt- und Sumpfzone unter Berücksichtigung der vorrangigen Funktion als technisches Bauwerk RRB angestrebt.

Durch Flachufer und entsprechende technische Vorkehrungen werden mögliche Falleneffekte für Kleintiere in u.a. Schächte oder steilwandig gefaßte, ggf. erforderliche Abscheiderbecken ausgeschlossen. Ebenso dürfen hier im Falle einer Pflege durch Schafbeweidung keine Falleneffekte bestehen.

Vom Waldsaum wird für die Aufgrabung des RRB, wie auch für mögliche Aufschüttungen ein angemessener Abstand von Traufbereich zzgl. 1,5 m eingehalten.

Die Sicherheitsumzäunung wird an der Basis für Kleintiere durchlässig gehalten.

Um ein Zuwachsen durch Gehölze zu vermeiden, erfolgt eine kontinuierliche Pflege. Auch das verbleibende Umland wird als Wiese extensiv über Schafbeweidung oder Mahd gepflegt.

Die von der Zufahrt sichelförmig das RRB an der Südostseite umfassende Wartungszuwegung wird wasserdurchlässig (Grand oder Rasengitter) befestigt.

Das gesamte Areal soll entsprechend dem gemeindlichen Wunsch weiterhin für Anwohner und Spaziergänger über den *Wehdenweg* auch einer Naturbeobachtung dienen.

Festsetzungsvorschläge

1. Baumpflanzungen im Verlauf der Erschließungsstraßen

An den im B-Plan angegebenen Orten sind 16 standortgemäße Laubbäume von Artenliste B im Stammumfang 14/16 cm in der Qualität 3 x verpflanzter Baumschulware innerhalb zumindest 6 m^2 großer Baumscheiben zu pflanzen. Die Bäume sind in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibock zu sichern. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Sie sind mit einem System für Bewässerung und Düngung für eine angemessene Unterhaltung auszustatten.

Die Pflanzscheiben sind gegen ein Überfahren und Verdichten durch metallene Pflanzbügel dauerhaft zu schützen und als Rasenfläche zu pflegen. Eine Bepflanzung und Pflege der Baumscheiben mit Zierstauden und Blumen durch Anwohner ist zulässig.

2. Baumpflanzung Baumtor Zufahrt Wehdenweg

Im Westrand des Geltungsbereichs ist an der Zufahrt über den Kreisverkehr in das Neubaugebiet ein Baumtor mit markanten Baumpflanzungen,
vorzugsweise Ulmen oder Linden im Stammumfang 18/20 cm in der Qualität 3 x verpflanzter Baumschulware anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Baumpflanzung auf Stellplatzanlagen

In den Teilgebieten BFL 1 und BFL 2 ist in den Stellplatzanlagen ein Baum für je sechs Stellplätze zu pflanzen, dabei sind Baumarten entsprechend der Liste B (s. o.) im Stammumfang 14/16 cm in der Qualität 3 x verpflanzter Baumschulware anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Knicks im Randbereich

Die im Randbereich des Plangebiets erhaltenen Knicks werden durch einen zumindest 3 m breiten Knickschutzstreifen geschützt.

Die Knicks in Randlage des umgebenden Grünsaums sind nach den Vorgaben des Landes zu entwickeln und in einheitlichen Abschnitten durch die Gemeinde veranlasst zu pflegen. Unzulässig sind abschnittweise Kürzungen durch die Anlieger, ebenso Überformungen der Artenzusammensetzung durch Ziergehölze, Koniferen oder Entwicklungen zu einer Gartenhecke.

5. Hecke im Verlauf Wehdenweg

Im Randsaum zum Wehdenweg wird eine Hecke aus Weißbuchen (Carpinus betulus) gesetzt, als einheitlich geschnittene Hecke gepflegt und dauerhaft erhalten. In der Höhe des Einfassungszauns (minimal 1,2 m, maximal 1,5 m) ist sie außenseitig vor der Umzäunung zu setzen und soll hoch genug sein, um die Umzäunung in der Ansicht von der Straße her zu verdecken. Sie ist einheitlich zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Hecke im Verlauf Außenkante Privatgrundstücke zu Grünsaum

Für eine Eingrünung des Plangebietes an der Außenseite zur öffentlichen Grünfläche und zum Grünsaum im Osten und Nordosten ist in Kombination mit einer Umzäunung eine heimische Laubgehölzpflanzung (Liste A) vorzunehmen. Nicht heimische und der Biodiversität abträgliche Gehölzarten wie Koniferen oder Kirschlorbeer sind unzulässig.

7. Sichtschutzelemente

Die Verwendung von Sichtschutzelementen ist auf den unmittelbaren Bereich an den Hausterrassen zu beschränken und darf nicht in Kombination oder an Stelle von lebendigen Heckenstrukturen treten.

8. Friesenwälle

Zur Grundstückseite an der Außenkante zur Straße sind Natursteinabgrenzungen bis zu 0,6 m Höhe als sog. Friesenwälle zulässig. Dabei ist vom Wallfuß bis zum Randbord des Gehsteigs oder der Straße ein Abstand von 0,2 m einzuhalten. Auf der Wallkrone kann eine ergänzende Heckenpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von Wall und Hecke über maximal 1,8 m angelegt werden.

9. Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Außenkanten

Für die Abgrenzung der Grundstückseinfassungen zu den öffentlich genutzten Straßen und Wegen sind ausschließlich heimische Laubgehölzhecken der Arten Weißbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre), Liguster (Ligustrum vulgare) oder Berberitze (Berberis spec.) zulässig, die auf der Innenseite mit einem bis zu 1,4 m hohen Maschendrahtzaun verbunden werden können. Bei einer Kombination aus Hecke und Zaun soll die Hecke den Zaun in ihrer Höhe verdecken.

Für die Heckenpflanzungen zum *Wehdenweg* wird eine Maximalhöhe von 1,5 m festgesetzt. Die Hecke ist über eine Mindestbreite von 1 m zweireihig im Versatz und in Pflanzabstand von 0,3 m mit Heckenpflanzen der Liste A in 3 x verpflanzter Baumschulqualität anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

10. Abfallbehälterstandorte

Abfallbehälterstandorte sind durch eine entsprechend hohe, standortheimische Laubgehölzhecke optisch abzuschirmen.

11. Hausgärten als lebendige Grünflächen

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 3% der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige

Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden wasserdurchlässig als lebendige Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten

12. Geländemodellierung

Flächige Aufschüttungen zur Aufhöhung oder Optimierung der Einebnung der Gartenfläche sind unzulässig.

Sonstige Vorgaben

13. Gründächer

Dächer von Nebenanlagen wie Carports oder Kellerersatzräume werden zur Verbesserung der Wirkung für das Landschafts- und Ortsbild und aus Gründen des Klimaschutzes entweder mit extensiver Dachbegrünung und/oder Photovoltaik versehen oder mit gleicher Bedachung wie der zugehörige Wohnhausbestand an den Gebäudebestand angepasst ausgestattet.

14. Beleuchtung

Lampen im Verlauf der Straßen werden mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtkörpern und Leuchtmitteln installiert. Ebenso sind innerhalb der Grundstücke Beleuchtungen gezielt auszurichten, um nicht die Umgebung, Natur und Nachbarschaft zu beeinträchtigen.

15. Regenwasserversickerung

Privat zu errichtende Anlagen zur Regenwasserversickerung sind so zu dimensionieren, dass sie eine erforderliche Leistungsfähigkeit erreichen. Von Grundstücken, insbesondere Zufahrten, Stellplätzen oder Zuwegungen darf kein Regenwasser auf den öffentlichen Straßenraum gelangen. Dies gilt auch für die Gemeinschafts-stellplatzanlagen.

15 Verzeichnis der verwendeten Quellen

Landwirtschafts- und Umweltatlas SH: Abruf Stand 27.05.2020
Archäologie-Atlas-SH: Abruf Stand August 2020
Biotopkartierung Schleswig-Holstein: Abruf Stand 2021

Die Begründung wurde am 16.02.2023 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Selent, den .....

Unterschrift/Siegel

.....
Sabine Tenambergen
- Bürgermeisterin -

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