

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE PROBSTEIERHAGEN FÜR DAS GEBIET

„WESTLICH DES WULFSDORFER WEGES AM ORTSAUSGANG IN
RICHTUNG TÖKENDORF UND SÜDLICH DER SCHULE“



- ENTWURF -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 21.08.2019

Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

BIOPLAN
Dr. Marion Schumann
Wehrbergallee 3, 24211 Schellhorn
Tel. 04342-81303
eMail: Marion.Schumann@bioplan-sh.de
Internet: www.bioplan-sh.de

INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Änderungen der Planung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ..	5
2.3.	Verfahren	6
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand	7
3.1.	Lage des Plangebietes	7
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	8
3.3.	Baugrundverhältnisse	9
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	9
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
4.2.	Flächennutzungsplan	13
4.3.	Landschaftsplan	15
4.4.	Bebauungsplanung.....	15
4.5.	Potentialanalyse zur Innenentwicklung	17
4.6.	Untersuchung zur Siedlungsentwicklung	17
4.7.	Sonstige gemeindliche Planungen	17
5.	Planung.....	17
5.1.	Städtebauliches Konzept.....	17
5.2.	Ziele der Planung	22
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	22
5.4.	Alternativenprüfung	23
6.	Planinhalte und Festsetzungen	23
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
6.2.	Örtliche Bauvorschriften	26
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen	28
6.4.	Nachrichtliche Übernahmen	29
7.	Umweltplanung	30
7.1.	Eingriffsregelung.....	30
7.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	31
7.3.	FFH-Prüfung.....	31
8.	Immissionsschutz.....	32
9.	Erschliessung.....	32
9.1.	Verkehrerschließung.....	32
9.2.	Technische Infrastruktur	35
10.	Flächenbilanz.....	39
11.	Sonstige Maßnahmen und Hinweise	40

12. Kosten.....	40
13. Umweltbericht (gesonderter Teil).....	40

- Anlagen:**
- Bebauungskonzept zum B-Plan Nr. 13 (Stand: 11.04.2019)
 - Entwurf des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 13 (Bioplan Dr. Marion Schumann, Schellhorn, Stand: Mai 2019)
 - Bestandskarte zum Umweltbericht (Bioplan Dr. Marion Schumann, Schellhorn)
 - FFH-Prüfung nach Art. 6(3) FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG für das FFH-Gebiet DE-1627-321 „Hagener Au und Passader See“ (Bioplan Dr. Marion Schumann, Schellhorn, Stand: März 2019)
 - Lärmtechnische Untersuchung (Stand: 30.04,2018, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster)
 - Verkehrsgutachten (Stand: 30.04,2018, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Nähe zur Ostsee, die gute Verbindung zur Landeshauptstadt Kiel sowie der bis heute weitgehend erhaltene dörfliche Charakter, haben dazu beigetragen, dass sich die Gemeinde Probsteierhagen zu einem attraktiven Wohnort entwickeln hat. Die Einwohnerzahl entwickelte sich seit dem Jahr 2000 weitestgehend positiv und ein weiterer Zuwachs an Einwohnern und Haushalten wird für die kommenden Jahre prognostiziert. Auch der Wohnungsbestand der Gemeinde wuchs im gleichen Zeitraum kontinuierlich.

Aufgrund der genannten guten Rahmenbedingungen besteht nach Aussage der Gemeinde eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Baugrundstücken die derzeit nicht befriedigt werden kann.

Als Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel - Schönberg kommt der Gemeinde Probsteierhagen zudem die Aufgabe zu, auch Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorzuhalten.

Nachdem alle Grundstücke des letzten Baugebietes „Dabeler Ring“ veräußert sind und damit keine Wohnbaugrundstücke mehr in Probsteierhagen zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Gemeinde nunmehr ein weiteres Baugebiet zu entwickeln.

Im Zuge der Vorplanung wurden zur Bereitstellung von Beurteilungsgrundlagen Betrachtungen zu den Potentialen der Innenentwicklung sowie zur künftigen Siedlungsentwicklung durchgeführt. Weitergehende Aussagen zu diesen Untersuchungen können den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung entnommen werden.

Da sich weite Teile der an den Siedlungskörper anschließenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dobersdorfer See, Passader See mit dem Oberlauf der Hagener Au, Kaseteiche und Umgebung“ (Kreisverordnung vom 30. März 1999) befinden, wird eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Zur Vorbereitung und Begründung der Entlassung ist von dem Büro BIOPLAN, Dr. Marion Schumann, Schellhorn eine landschaftsplanerische Stellungnahme erarbeitet worden.

Die jetzt, im Ergebnis der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung und der damit erfolgten Abstimmungen mit den Fachbehörden vorliegende Fläche befindet sich im Eigentum eines privaten Erschließungsträgers, der die Fläche entwickeln möchte. Dieser ist mit dem Anliegen an die Gemeinde herangetreten, für die Umsetzung der Planung durch die Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Da in der Gemeinde eine Nachfrage nach Grundstücken sowohl für eine Einzel- und Doppelhausbebauung als auch für andere Wohnformen besteht, begrüßt die Gemeinde Probsteierhagen dieses Vorhaben.

Die Gemeinde beabsichtigt im Zuge der vorliegenden Planung zudem eine Fläche für eine Kindertagesstätte bereitzustellen, um auch dem wachsenden Bedarf an Betreuungsplätzen gerecht zu werden.

Da sich die geplanten Vorhaben nicht aus dem geltenden F-Plan der Gemeinde entwickeln, ist die Änderung des F-Planes erforderlich. Dies geschieht im Zuge der 14. Änderung des F-Planes die hinsichtlich der dort vorgesehenen Flächenausweisungen im Parallelverfahren erfolgt.

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 13 sollen, den o.g. Planungsanlässen folgend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und eine Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden sowie einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Gleichzeitig sollen ebenfalls die naturschutzfachlichen Aspekte der Planung beachtet und entsprechende Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Sicherstellung der Minimierung der Beeinträchtigungen des Bereiches der Hagener Au getroffen werden.

Vor diesem Hintergrund ist zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 erforderlich.

Gleichzeitig wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Parallelverfahren die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 13 der Gemeinde Probsteierhagen wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 13) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Die Fläche des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Dobersdorfer See, Passader See mit dem Oberlauf der Hagener Au, Kasseteiche und Umgebung“ (Kreisverordnung vom 30. März 1999). Die Fläche westlich der K 31 grenzt an das FFH-Gebiet 1627-321 „Hagener Au und Passader See“ und an die Hauptverbundachse „Hagener Au und Salzau mit Uferbereichen des Passader Sees und des nördlichen Dobersdorfer Sees“ des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Eine Bauleitplanung setzt die Entlassung aus dem Landschaftsschutz voraus. Der Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird parallel zur Aufstellung der 14. Änderung des F-Planes betrieben.

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön hat in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie in den erfolgten Abstimmungen ihre Zustimmung zur Entwicklung der vorliegenden Flächen signalisiert unter der Voraussetzung, dass die landesplanerische Stellungnahme mit einem entsprechenden positiven Votum vorliegt. Die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde mit der Inaussichtstellung der Zustimmung zum Vorhaben liegt vor. Dabei wird festgestellt, dass die Ermittlungen der Gemeinde zu den Potentialen der Innenentwicklung und den Entwicklungsmöglichkeiten in den Außenbereich, die der Entscheidung für die vorliegende Fläche zugrunde liegen, nachvollziehbar sind. Die Zustimmung wird an die Voraussetzung geknüpft, dass die untere Naturschutzbehörde die Entwicklung mitträgt.

Nach Auffassung der Gemeinde liegen die Voraussetzungen für die abschließende Zustimmung der Landesplanungsbehörde und damit auch die Voraussetzung, einen Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz zu stellen, vor. Diese Antragstellung ist nach Abschluss der 14. Änderung des F-Planes bereits erfolgt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes ist bisher noch nicht verbindlich überplant worden.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2.2. Änderungen der Planung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf Grund der Weiterentwicklung der Planung sowie der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten Änderungen der Planung, die nachfolgend zusammenfassend erläutert werden.

- Auf den zunächst vorgesehenen Standort für den Kindergarten am nordwestlichen Rand der geplanten Bauflächen wird zugunsten eines größeren Abstandes baulicher Nutzungen zum Kerbtal und Auwaldrest im Norden verzichtet.

Nach derzeitigem Planungsstand ist es Absicht der Gemeinde, einen Alternativstandort am östlichen Rand des Plangebietes für die Ansiedlung einer KiTa vorzusehen.

- Mit der Vergrößerung des Abstandes der baulichen Nutzung zum Kerbtal und Auwaldrest im Norden geht eine Verringerung des Abstandes zur Hagener Au im südlichen bzw. südwestlichen Bereich einher, um einen städtebaulich schlüssigen Abschluss des Gebietes nach Westen zu erreichen, der in seiner Ausformung auf bestehende Siedlungsränder der Gemeinde Bezug nimmt. Der Abstand wird an der schmalsten Stelle um ca. 30,0 m auf dann 120,0 m verringert. Im Süden bleibt der Abstand zum dort vorhandenen Kerbtal gleich.

- Die bislang für den Kindergarten vorgesehene Fläche soll künftig auf hierfür geeigneten Teilflächen der Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens dienen. D.h., dass der bislang im Konzept skizzierte Standort innerhalb des 150,0 m Streifens zur Hagener Au nicht mehr für die Regenrückhaltung genutzt wird, sondern nahezu vollständig entsprechenden Aufwertungsmaßnahmen zugutekommt.

Das geplante Rückhaltebecken soll so weit möglich und überwiegend außerhalb des 150 m Streifens bleiben. Auf Grund der erforderlichen Größe, die nunmehr detailliert ermittelt und mit dem Gewässerunterhaltungsverband abgestimmt wurde, sowie der vorhandenen Topografie muss ein Anteil des Regenwasserrückhaltebeckens in den 150 m Streifen hineinragen. Dies wird jedoch in Anbetracht des Eingriffs und der verfolgten Optimierung der Einfügung in das Gelände und damit der Minimierung von Bodenbewegungen als vertretbar angesehen.

- Im Bereich der Abstandsfläche/Maßnahmenfläche an der Hagener Au wird auf die Anlage von öffentlich zu nutzenden Grünflächen verzichtet. Eine Ausnahme bildet ein Fußweg, der am östlichen Rand der Maßnahmenfläche vorgesehen wird. Für die Maßnahmenfläche ist die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland vorgesehen. Vorzugsweise soll eine Beweidung stattfinden, um die Pufferwirkung der Fläche gegenüber dem FFH-Gebiet zu unterstützen.

An der Ostgrenze des Weidegrünlandes bzw. der Westgrenze der geplanten Bebauung ist die Pflanzung einer naturnahen Hecke aus Sträuchern und Bäumen geplant. Zwischen Hecke und Grünland soll ein Wanderweg verlaufen, der den Weg um das Baugebiet zu einem Rundweg ergänzt. Die Breite der Fläche innerhalb derer der Wanderweg vorgesehen werden soll, beträgt 10,0 m.

- Die nach der Entlassung der geplanten Bauflächen im Landschaftsschutzgebiet verbleibenden Flächen sind nachrichtlich gekennzeichnet worden.
- Die Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Die Begründung zum B-Plan Nr. 13 wurde hinsichtlich der o.g. Punkte sowie der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Hinweise ergänzt.

Dies sind unter anderem auch ergänzende Aussagen zum prognostizierten Wohnungsneubaubedarf in der Gemeinde, der verkehrlichen Erschließung, erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen sowie zur Ableitung des Oberflächenwassers und weiterer Aussagen zur technischen Infrastruktur.

2.3. Verfahren

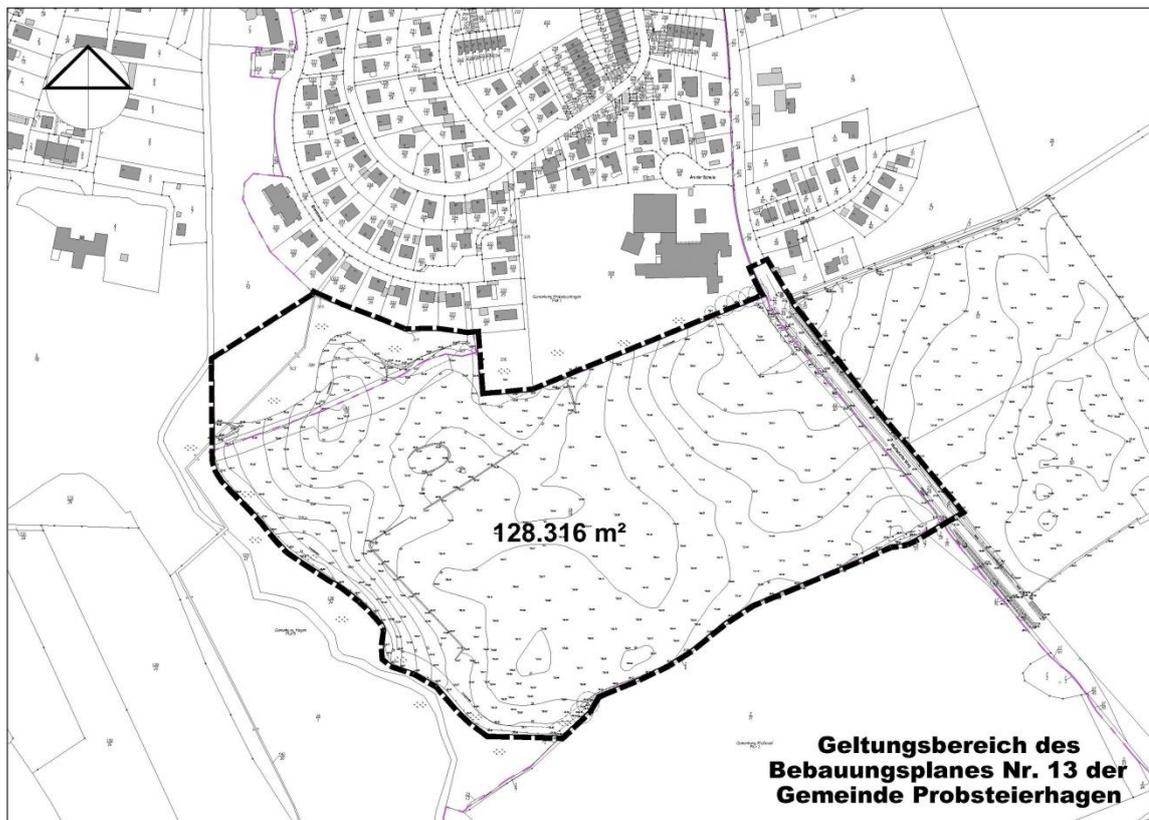
Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr.13 wurde am 15.12.2016 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Probsteierhagen gefasst und umfasste seinerzeit auch noch eine Fläche östlich der Kreisstraße 31 (K 31, Wulfsdorfer Weg). Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.09.2017 wurde der Geltungsbereich der Planung auf den jetzt vorliegenden Flächenumfang angepasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung am 15.02.2018 durchgeführt. Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.02.2018 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Probsteierhagen hat in ihrer Sitzung am 24.04.2019 über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und zu der Planung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

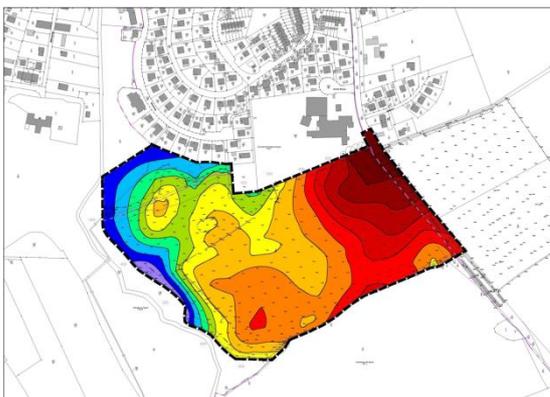
Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.



Darstellung des Plangeltungsbereiches

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerbaufläche im zentralen Bereich sowie als Grünlandfläche am nördlichen und westlichen Rand genutzt.



Topografie des Plangebietes



Bestandsplan

Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Biotopfläche, die sich aus einem Kleingewässer und umgebenden Ruderalflächen zusammensetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Gehölz- bzw. Waldflächen sowie der Verlauf eines Baches.



Blick nach Osten



Blick nach Osten mit bestehendem Kleingewässer



Blick nach Osten mit dem Verlauf des Wanderweges



Blick nach Nordwesten

Entlang des südlichen Randes des Plangebietes verläuft ein wassergebundener Fuß- und Radweg, der den Wulfsdorfer Weg mit den Flächen um die Hagener Au herum verbindet. Die weiter südlich gelegenen Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.



Verlauf der K 31 nach Norden



Blick von der K 31 nach Westen

Im Norden des Gebietes grenzen das Schulgelände, der Schulteich sowie vorhandene Wohnbebauung am Blomeweg an den Planbereich an.

Westlich des Plangebietes verläuft die Hagener Au mit den umgebenden Wald- und Gehölzflächen.

3.3. Baugrundverhältnisse

Eine Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit für das Gebiet ist noch nicht erstellt worden.

Auf Grund der bekannten Untergrundverhältnisse kann jedoch zu jetzigen Zeitpunkt schon die Aussage getroffen werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes nicht möglich sein wird, da der Untergrund nicht die notwendige Durchlässigkeit aufweist.

Nach Aussage des Umweltberichtes wurden die ersten Aussagen zu den Bodenverhältnissen für das Gemeindegebiet Probsteierhagens dem Landschaftsplan entnommen. Demnach besteht der Untergrund des Planungsraumes aus Geschiebelehm.

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich weist überwiegend grundwasserferne Böden auf. Eine grundwassernahe Senke besteht südlich des Schulteiches. Sie führt zeitweilig Wasser und wird nicht für eine hochbauliche Nutzung vorgesehen.

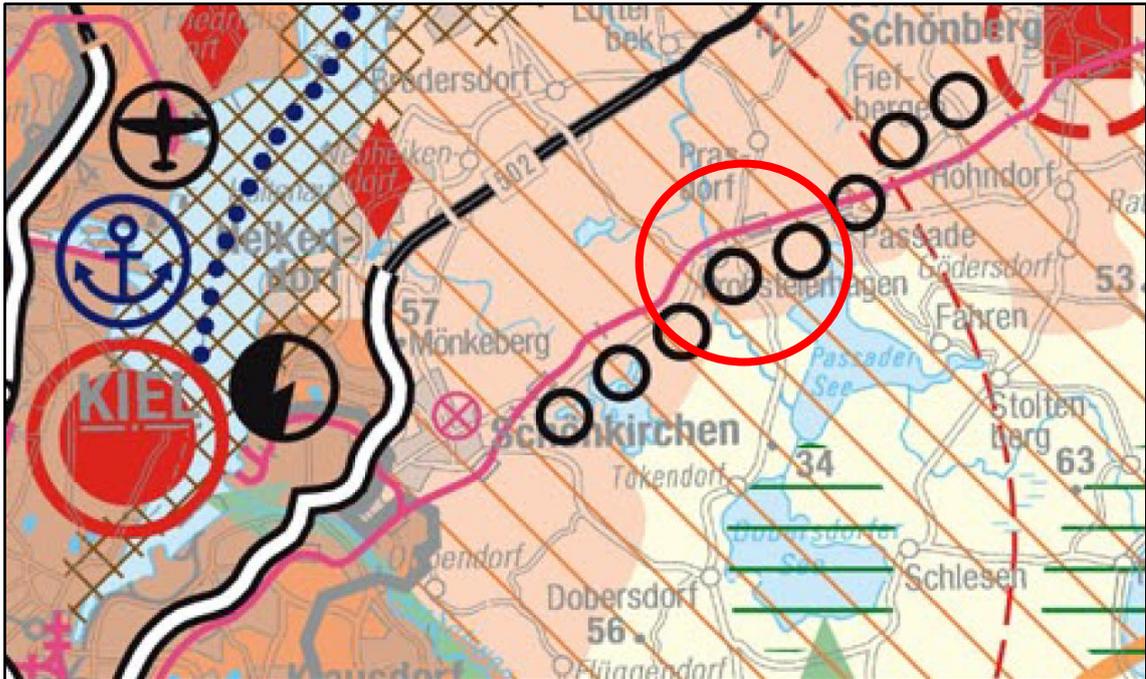
4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Probsteierhagen maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Dem LEP sind für die Gemeinde Probsteierhagen die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Die Gemeinde Probsteierhagen befindet sich im Ordnungsraum Kiel innerhalb des 10,0 km-Radius um das Oberzentrum Kiel. Sie liegt auf der Siedlungsachse Kiel – Schönberg im Nahbereich der Gemeinde Schönberg als Unterzentrum.

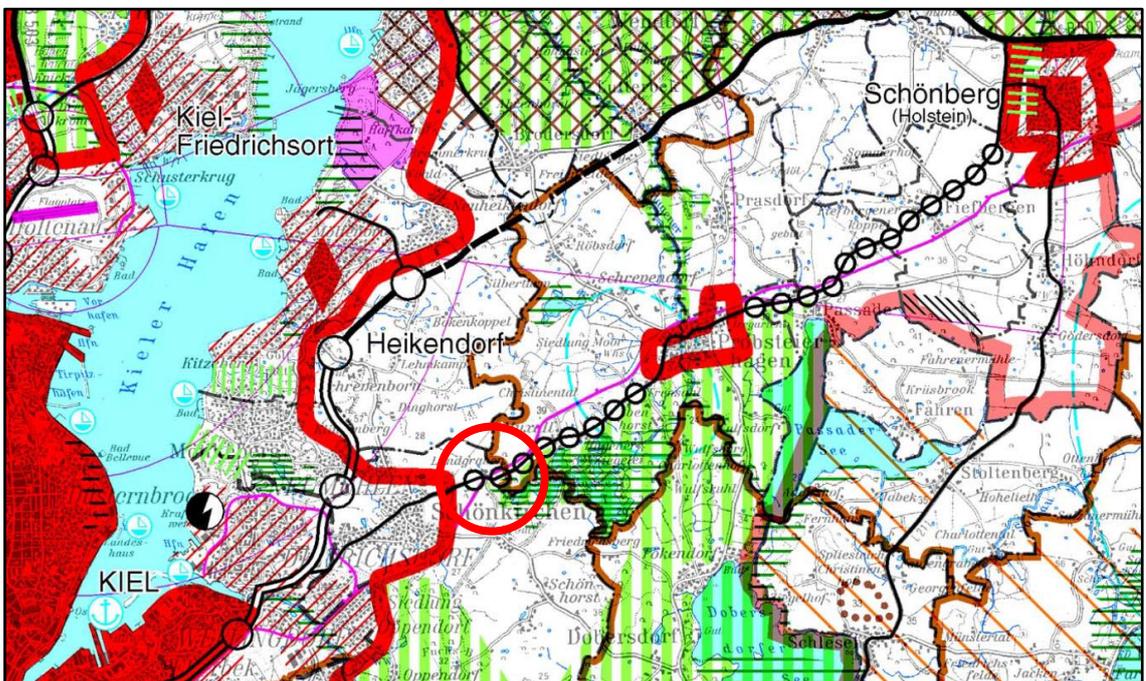


Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) konkretisiert die Aussagen des LEP. Für Probsteierhagen werden dort die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Die Gemeinde befindet sich im Nahbereich der Gemeinde Schönberg. Probsteierhagen ist Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel – Schönberg. Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde soll in Abstimmung mit Gemeinde Prasdorf erfolgen. Sie ist Standort einer Grund- und Hauptschule.

Auf der Achse Kiel – Schönberg soll sich die wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung in den Siedlungsschwerpunkten Schönkirchen, Probsteierhagen und Schönberg kontinuierlich fortsetzen.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der Plangeltungsbereich befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der Gemeinde sowie der Abgrenzung der Siedlungsachse. Südlich dieser Abgrenzung erfolgte die Darstellung eines regionalen Grünzuges, der durch die vorliegende Planung an seinem nördlichen Rand berührt wird.

Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

Hinsichtlich des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens besteht für Probsteierhagen als Siedlungsschwerpunkt keine obere Grenze. Allerdings sind wohnbauliche Entwicklungen am tatsächlichen Bedarf zu orientieren.

Aus den vergangenen Jahren liegen verschiedene Prognosen zur Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie zum zukünftigen Wohnungsneubaubedarf vor, aus denen sich auch Aussagen für die Gemeinde Probsteierhagen ableiten lassen. Dies sind die:

- Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025
- Kleinräumige Bevölkerungs- und Hauhaltsprognose Kreis Plön
- Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und Kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen zu Haushalten und Erwerbspersonen.

Die Prognosen wurden in der Potentialanalyse zur Innenbereichsentwicklung betrachtet und die Ergebnisse miteinander verglichen. Im Fazit wurden hierzu die folgenden Aussagen zusammengefasst:

„Die Studien des IfS, des Instituts GEWOS und des Statistikamtes Nord stellen anhand von statistischen Daten Prognosen für die zukünftige Entwicklung auf. Ob diese in der errechneten Form tatsächlich eintreten, kann nicht mit Gewähr gesagt werden. Durch unvorhersehbare Faktoren kann sich die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren auch anders oder in anderer Ausprägung gestalten. Die Studien liefern insofern lediglich einen Rahmen, der den Gemeinden eine Orientierung für die Planung bietet.

Die Aussagen der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 und der Kleinräumigen Bevölkerungs- und Hauhaltsprognose Kreis Plön treffen ähnliche Aussagen zu Bevölkerungsentwicklung, Haushaltszahlen und Wohnungsneubaubedarfen. Besonders in der GEWOS-Studie wird für Probsteierhagen im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kreis Plön ein weiteres Wachstum prognostiziert. Gemeinsamkeiten aller drei Studien sind die Prognosen über eine Verkleinerung der Haushalte, einer alternden Bevölkerung sowie einer Nachfrage nach Wohnraum für die Altersgruppe über 65 Jahren.

Die aktuellste Studie des Statistikamtes Nord von 2016 differenziert in ihrer Prognose nicht nach Gemeinden oder markanten Teilräumen des Kreises, sondern beschreibt die durchschnittliche Entwicklung innerhalb des Kreises und trifft somit keine Aussagen über gemeindliche Entwicklungen.

Dabei haben die Nähe und die gute verkehrliche Anbindung zur Landeshauptstadt Kiel auf die Bevölkerungsentwicklung in Probsteierhagen einen starken Einfluss. In der aktuellsten Studie des Statistikamtes Nord wird ein Bevölkerungswachstum von 10,3 % bis 2030 für die Stadt Kiel angenommen. Es wird davon ausgegangen, dass von dieser Entwicklung auch die Umlandgemeinden profitieren. Gründe hierfür sind:

- *Der Wohnungsmarkt in Kiel wird nicht ausreichend Wohnraum durch Neubau zur Verfügung stellen können. Dadurch werden die Gemeinen in direkter Nachbarschaft zu Kiel eine attraktive Alternative.*
- *Einfamilienhäuser, die in der Landeshauptstadt nur ein vergleichsweise geringes Segment auf dem Wohnungsmarkt darstellen und die auf Grund begrenzter Flächen nur in relativ geringem Umfang angeboten werden können, sind weiter beliebt und können in den Umlandgemeinden noch angeboten werden.*
- *Der Wunsch eines Teils der Stadtbewohner in einer kleinstädtischeren Wohnumgebung zu leben.*

Da die Umlandgemeinden von Großstädten - wie Probsteierhagen - traditionell mehr von der Wanderung aus den Zentren profitieren als der ländlich Raum sowie innerhalb des Ordnungsraumes ein Großteil der Baufertigstellungen auf die Siedlungsschwerpunkte entfallen, kann davon ausgegangen werden, dass in der Gemeinde Probsteierhagen der

Wohnungsneubaubedarf weitaus größer ausfallen wird als ohnehin in den Studien prognostiziert wurde. Insbesondere besteht ein Realisierungsbedarf für den Zeitraum bis 2020.“

Hinsichtlich des angenommenen Wohnungsneubaubedarfs wurde die Aussage getroffen, dass auch in Hinblick auf die Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfes ein Wohnungsneubaubedarf in Probsteierhagen von ca. 15% bis 2030, ausgehend vom Wohnungsbestand 2012, daher realistisch erscheint. Dies entspricht ca. 144, nach Abzug der seit 2012 fertiggestellten Wohnungen, 135 Wohneinheiten.

In der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung ist daher für die Außenentwicklung von einer Entwicklung in einer Größenordnung von mindestens 100 bis 120 Wohneinheiten ausgegangen worden, die ggf. abschnittsweise zu entwickeln wären. Bei einer solchen Entwicklung soll neben der Befriedigung der klassischen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken auch der Nachfrage nach kleineren Wohnungen Rechnung getragen werden.

Die vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein in Auftrag gegebene Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig – Holstein (Stand: Juni 2017) lag zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Betrachtung der Innenentwicklung noch nicht vor.

Diese Prognose geht hinsichtlich der Gliederung der Landesfläche einen anderen Weg als bisherige Prognosen und betrachtet für die Kreise des Landes die Umlandbereiche von zentralen Orten, in denen sich die wohnbauliche Entwicklung vorrangig abspielt, sowie die eher ländlich geprägten Bereiche, für die ein geringeres Wachstum bzw. auch Schrumpfungsprozesse erwartet werden, getrennt voneinander. Dies erfolgt dementsprechend auch für den Kreis Plön hinsichtlich des Umlandbereiches um die Landeshauptstadt Kiel sowie die Restfläche des Kreises, so dass sich verlässlichere Aussagen für die Entwicklung innerhalb des Kreises Plön treffen lassen.

Die Prognose geht für den Kreis Plön ohne die Umlandgemeinden Kiels im Zeitraum 2015 bis 2030 also für den Zeitraum von 15 Jahren von einem jährlichen Wohnungsneubaubedarf von ca. 108 Wohneinheiten, also insgesamt 1.620 Wohneinheiten aus. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt dabei im Zeitraum 2015 bis 2019 mit 237 Wohneinheiten jährlich und nimmt für die weiteren Teilzeiträume 2020 bis 2024 und 2025 bis 2029 auf 62 bzw. 39 Wohneinheiten jährlich ab.

Der Anteil der Bevölkerung und der Wohneinheiten der Gemeinde Probsteierhagen liegt bei ca. 4,0 % der Werte für den Kreis Plön ohne die Umlandgemeinden. Dementsprechend kann der Bedarf für Probsteierhagen bis 2030 rein rechnerisch auf ca. 66 Wohneinheiten heruntergebrochen werden.

Die Prognose trifft ebenfalls differenzierte Aussagen zur Art des Wohnungsbedarfs. Danach verteilt sich der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäuser jeweils ungefähr hälftig auf die genannten Wohnformen.

In die Prognose sind ebenfalls die Daten für die „Neubaunachfrage“ aufgenommen worden, die sich vor dem Hintergrund des Phänomens weiterhin bestehender Nachfrage nach Wohnraum auch in Schrumpfungsregionen als alternative Ermittlungsmethode des Wohnraumbedarfs versteht. Hiernach liegt der Bedarf bzw. die Nachfrage bei ca. 100 Wohneinheiten bis 2030 und ca. 70 Wohneinheiten bis 2019. Auffällig ist, dass sich der prognostizierte Anteil des Bedarfs an Wohnungen in Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern dahingehend verschiebt, dass die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nunmehr bei ca. 62 % der Gesamtnachfrage liegt.

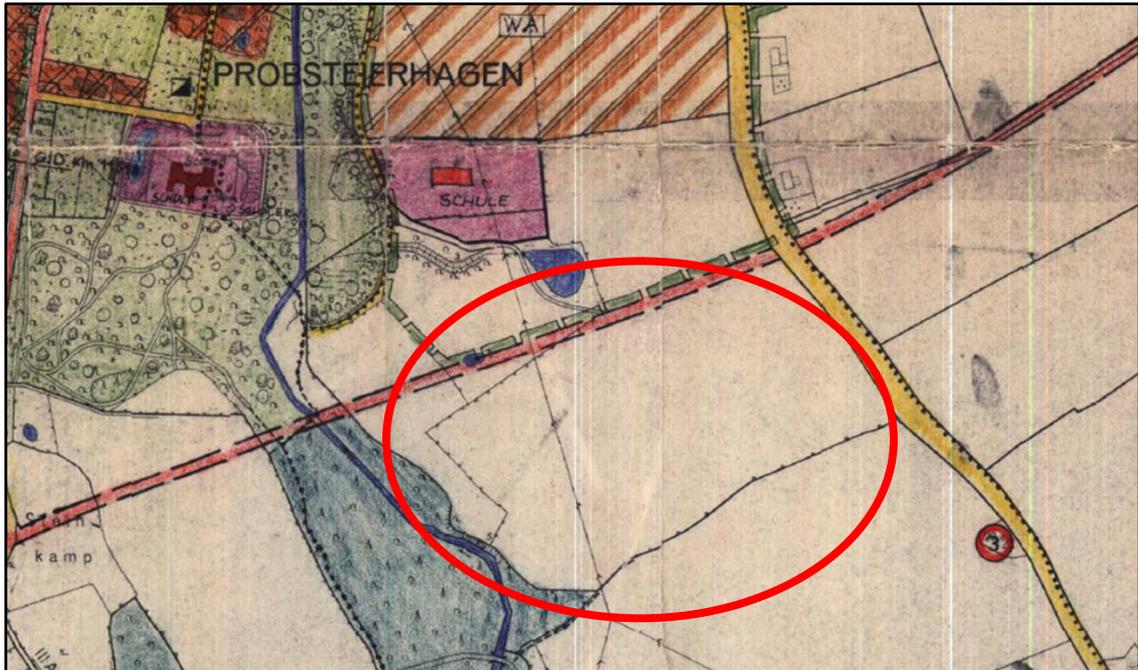
Bezogen auf den Wohnungsbestand Ende 2015 (990 Wohneinheiten) entspricht die Annahme eines Neubaubedarfs von ca.100 Wohneinheiten einem Wachstum in der Größenordnung von ca. 10 %.

Mit der vorliegenden Planung wird Flächenvorsorge für eine Entwicklung von bis zu ca. 115 Wohneinheiten in Mehr- und Einfamilienhäusern getroffen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung am Wohnungsmarkt, den eingangs und im Rahmen des Innenentwicklungsgutachtens getroffenen Aussagen insbesondere zu dem derzeit von der Stadt Kiel ausgehenden Siedlungsdruck sowie der besonderen Verantwortung der Gemeinde Probsteierhagen als Siedlungsschwerpunkt über den örtlichen Bedarf hinaus Flächen für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen, wird die vorliegende Planung als am Bedarf orientiert angesehen.

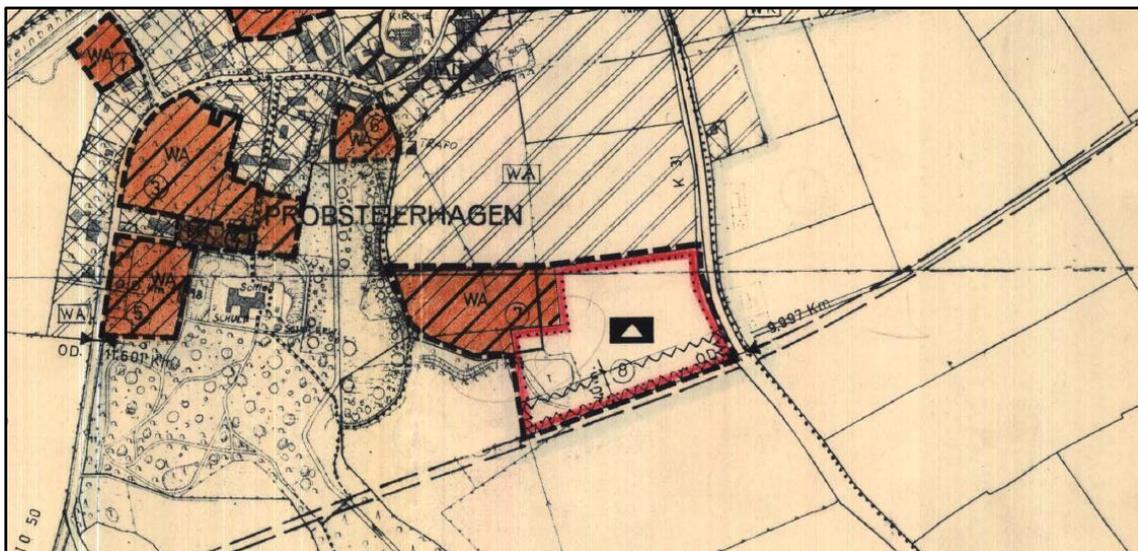
4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist seit 1975 wirksam. Der Ursprungsplan stellt die Fläche des Plangeltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dar. Am nördlichen Rand ist die Trasse einer Umgehungsstraße ausgewiesen.



Auszug aus dem Ursprungsplan mit Darstellung des Planbereiches

Die Darstellung des Schulstandortes ist seinerzeit am nordwestlichen Bereich erfolgt. Dargestellt ist ebenfalls die Fläche des heutigen Schulteiches.



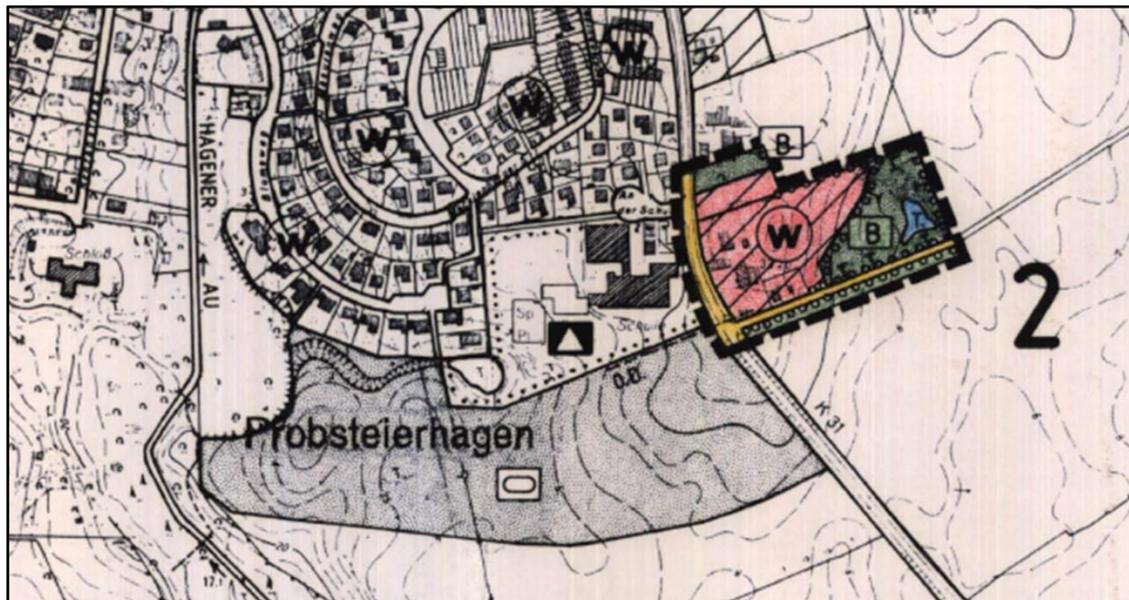
1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 1. Änderung des F-Planes wurde die Entwicklung des heutigen Schulstandortes an der südlichen Grenze der bebauten Ortslage durch die Darstellungen einer Fläche für den Gemeinbedarf vorangetrieben. Übernommen wurde hier der Verlauf der Trasse der Umgehungsstraße sowie innerhalb des Geltungsbereiches der F-Planänderung eine 40,0 m breite Freihaltezone (Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone) zum Trassenverlauf.

Die in der darauf folgenden Zeit erfolgten Entwicklungen sind den Darstellungen der 10. Änderung des F-Planes zu entnehmen. Hier sind im Zuge der Ausweisung einer Wohnbaufläche östlich des Wulfsdorfer Weges auch die Bestandsdarstellungen für die westlich des Wulfsdorfer Weges und nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen vorgenommen worden.

Dargestellt sind der Standort der Schule als Fläche für den Gemeinbedarf sowie die angrenzenden Wohnbauflächen. Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist eine Grünfläche

mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Auszug aus der 10. Änderung des F-Planes

Mit der Änderung Nr. 12 B des F-Planes wurde die Rücknahme der im Ursprungsplan dargestellten Trasse für die Ortsumgehung betrieben und im Jahr 2002 beschlossen. Der Plan wurde jedoch nicht zur Genehmigung eingereicht, so dass die die Umgehungsstraße betreffenden Darstellungen des Ursprungsplanes weiterhin Gültigkeit haben.

Allerdings hat die Gemeinde Probsteierhagen durch die in den vergangenen Jahren erfolgten Planungen dokumentiert, dass die Umgehungsstraße nicht mehr Bestandteil der gemeindlichen Ziele für die Flächennutzung des Gemeindegebietes ist.

So wurde mit der 10. Änderung des F-Planes östlich des Wulfsdorfer Weges ein Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet, das die im Ursprungsplan vorgesehene Trassenführung der Umgehungsstraße tangiert und überplant. Auch wurde die Trasse nicht mehr in die Grunddarstellungen dieser F-Planänderung übernommen.

Die 10. Änderung des F-Planes wurde genehmigt. Es hätte dort aber zumindest nachrichtlich die Freihaltetrasse zur Ortsumgehung dargestellt werden müssen. Im dazugehörigen B-Plan Nr. 7 hätte die Trasse dann auch mit dem 20,0 m Anbauverbot festgesetzt werden müssen, was jedoch nicht geschehen ist. Aufgrund der rechtswirksamen 10. Änderung des F-Planes sowie des rechtskräftigen B-Planes Nr. 7 ist die im Ursprungsplan des F-Planes dargestellte Ortsumgehung damit schon unterbrochen.

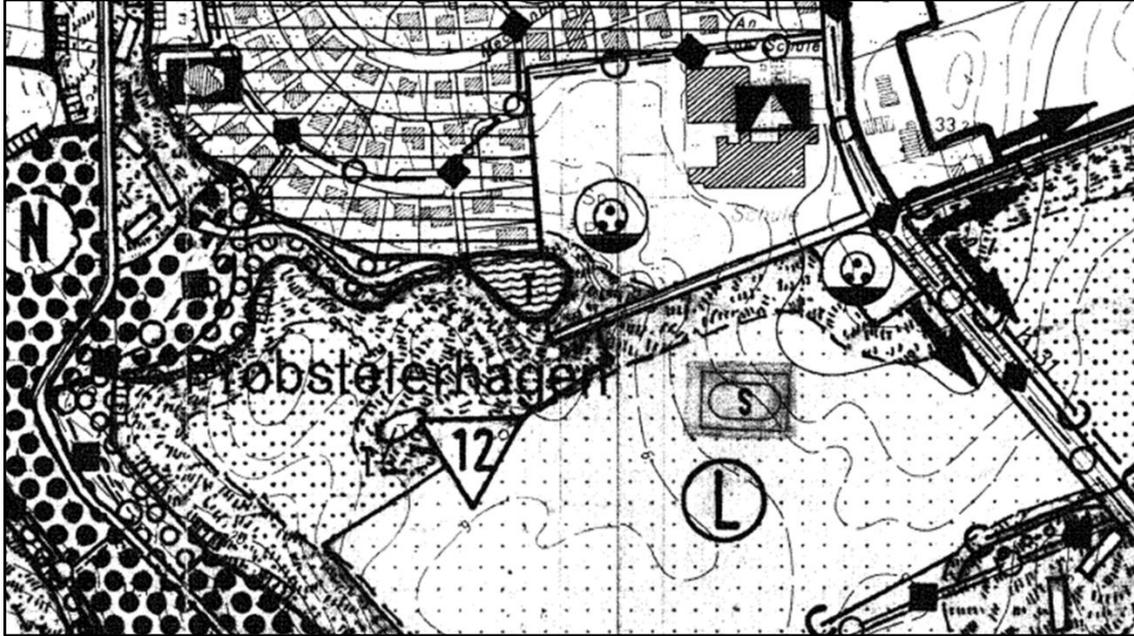
Weiterhin verläuft die Freihaltetrasse im Ursprungsplan des F-Planes südlich der bestehenden Schule entlang. Mit der 1. Änderung des F-Planes wurde der Schulstandort nach Osten verschoben. Die Freihaltetrasse zur Ortsumgehung ist in der 1. Änderung des F-Planes dargestellt und es ist ebenfalls eine Abstandsfläche als nicht bebaubare Fläche von 40,0 m Tiefe zur Freihaltetrasse dargestellt. Tatsächlich beträgt der Abstand vom südlichen Anbau des Schulgebäudes bis zur angedachten Freihaltetrasse nur noch ca. 20,0 m. Die im F-Plan dargestellte nicht überbaubare Fläche wurde also tatsächlich schon bebaut. Auf der Freifläche der Schule unmittelbar nördlich der Freihaltetrasse liegen dann auch der Schulhof und ein Spielplatz. Eine Landesstraße in so unmittelbarer Nähe zur Schule mit Schulhof und Spielplatz zu bauen, wäre heute allein aus verkehrstechnischer und schallschutztechnischer Sicht nicht mehr durchsetzbar.

Die im F-Plan dargestellte Freihaltetrasse für eine Ortsumgehung ist mit einer Breite von 10,0 m dargestellt. Sie verläuft planerisch unmittelbar angrenzend an das Schulgelände und ein allgemeines Wohngebiet. Tatsächlich würde nach heutigen Maßstäben und gesetzlichen Vorgaben auch zum Schallschutz die Freihaltetrasse in dem Bereich nicht mehr umsetzbar sein. Sie ist mit 10,0 m zu schmal und sie müsste schon heute zumindest im Bereich der Schule und des allgemeinen Wohngebietes erheblich weiter nach Süden verlegt werden. Das bedeutet, dass eine Realisierung der Ortsumgehung schon heute zwingend eine Änderung des Flächennutzungsplanes bedeuten würde.

Die beabsichtigten Festsetzungen des B-Planes Nr. 13 entwickeln sich nicht aus den Darstellungen des F-Planes. Eine Änderung des F-Planes wird erforderlich. Diese erfolgt mit der vorliegenden 14. Änderung des F-Planes im Parallelverfahren.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde ist jüngeren Datums als der F-Plan und wurde im Jahre 1990 wirksam.



Auszug aus dem Landschaftsplan (Planungskarte)

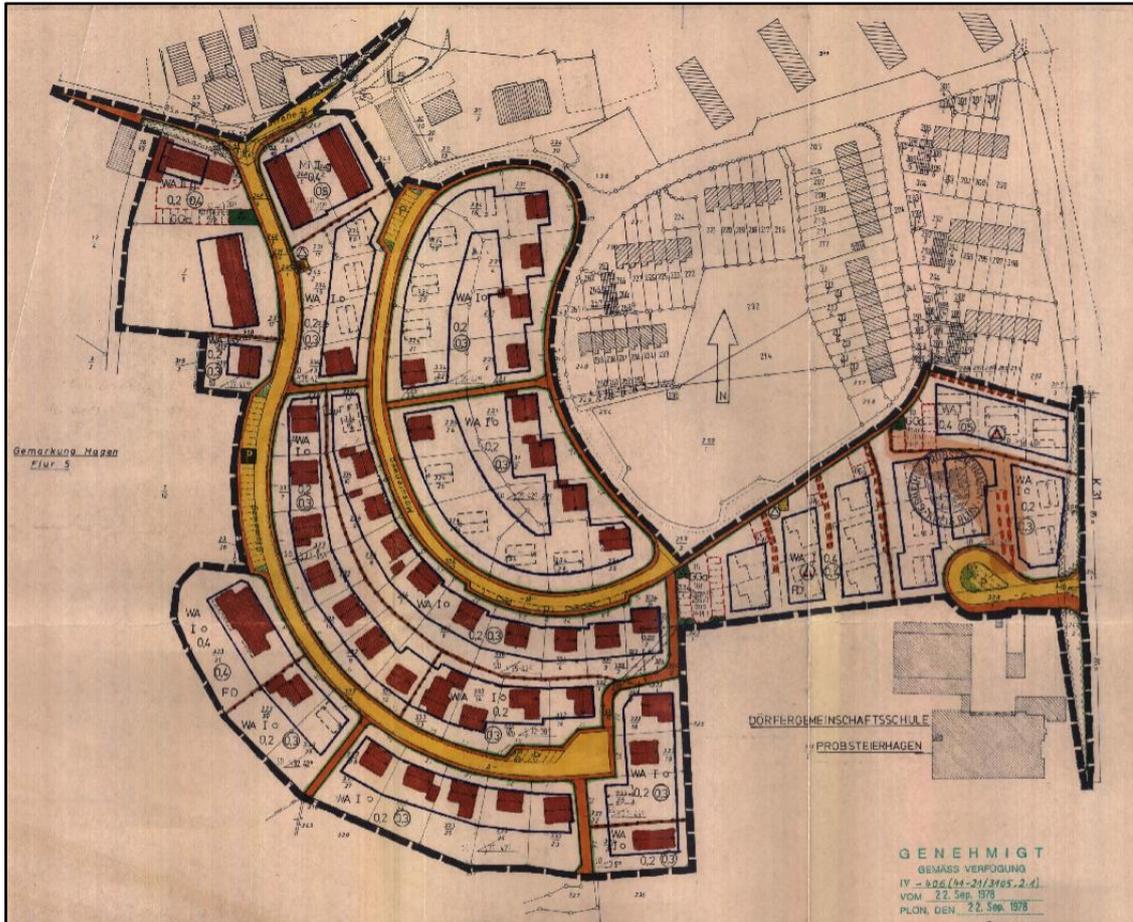
Er stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im nördlichen Bereich sollen vorhandene Grünlandflächen erhalten werden. Des Weiteren werden Vorrangflächen für Natur und Landschaft und deren Vernetzung sowie vorhandene Kleingewässer und Waldflächen dargestellt.

Eine Begründung der Abweichungen vom L-Plan erfolgt im Zuge der weiteren Planung.

4.4. Bebauungsplanung

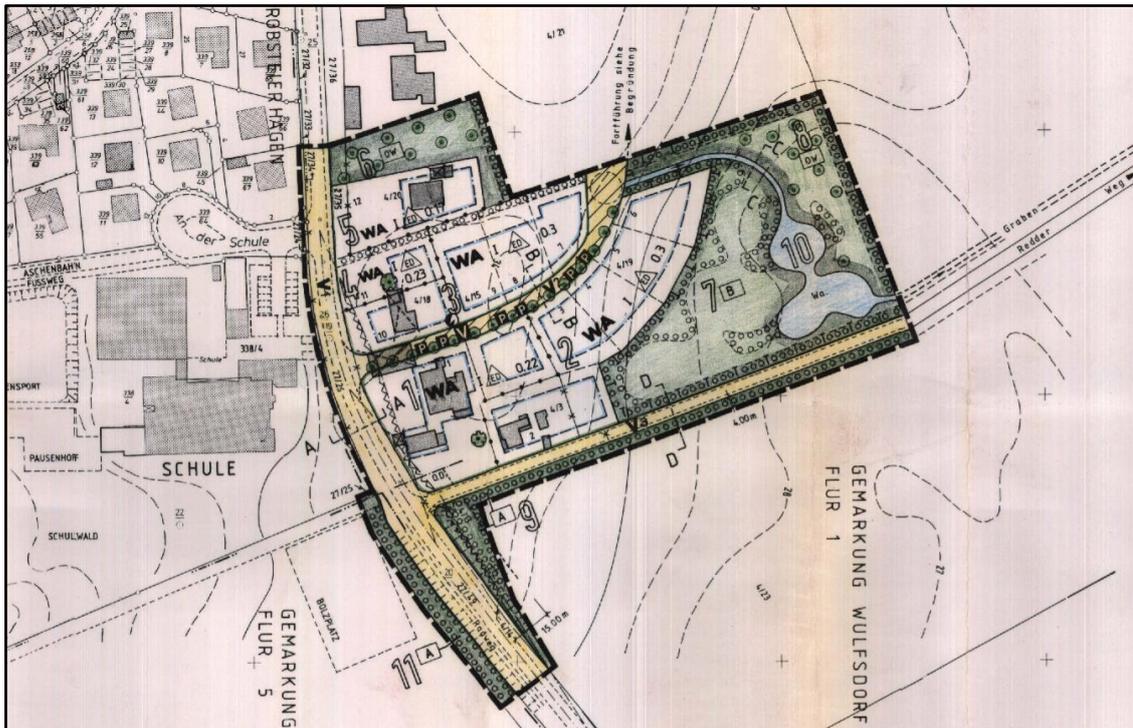
Für die Fläche des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Planung liegt bislang keine verbindliche Bauleitplanung vor.

An den Plangeltungsbereich grenzt im Norden der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 aus dem Jahre 1978 an, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der dortigen Wohnbauflächen geschaffen wurden. Der Plan ersetze den B-Plan Nr. 2 aus dem Jahre 1972 als Vorgängerplan fast vollständig.



1. Änderung B-Plan Nr. 2 (1978)

Der B-Plan Nr. 7, der 1996 rechtskräftig wurde, hat das Planungsrecht für ein kleines Baugebiet östlich des Wulfsdorfer Weges geschaffen. Die dort für die Verkehrsfläche des Wulfsdorfer Weges getroffenen Festsetzungen werden durch die vorliegende Planung in Teilen ersetzt.



B-Plan Nr. 7 (1996)

4.5. Potentialanalyse zur Innenentwicklung

Ziel der Untersuchung war es, die Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Probsteierhagen zu ermitteln.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Wohnungsneubaubedarf bis 2030 nur in geringem Umfang im Innenbereich gedeckt werden kann. Dabei ist bereits berücksichtigt, dass sich einige Wohneinheiten bereits in der Planung beziehungsweise in der Umsetzung befinden, jedoch auch ein Teil der Eigentümer der ermittelten Freiflächen diese nicht kurz- bis mittelfristig bebauen oder verkaufen werden. Neben einer Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale wird daher aus stadtplanerischer Sicht empfohlen, Flächen für den Wohnungsneubau im Außenbereich auszuweisen und somit rechtzeitig die Voraussetzungen zu schaffen, um auf die Wohnraumnachfrage der nächsten Jahre reagieren zu können.

Im Innenentwicklungsgutachten wurde ein realistisches Entwicklungspotential im Innenbereich von 17 Wohneinheiten und zusätzlich bis zu 40 altersgerechten Wohnungen in einer Altenwohnanlage bis 2030 dargestellt. Diese Potentiale können den Bedarf an Wohnungsneubau in der Gemeinde nicht decken.

4.6. Untersuchung zur Siedlungsentwicklung

Aufbauend auf den in der Potentialanalyse zur Innenentwicklung dargelegten Ergebnissen sollte mit der Untersuchung geklärt werden, welche Außenbereichsflächen sich für eine mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes eignen.

Im Ergebnis der Betrachtung und nach erfolgter Abstimmung mit den Fachbehörden des Kreises Plön und der Landesplanungsbehörde wird nunmehr zunächst die vorliegende Fläche entwickelt.

Weitergehende Aussagen zur Untersuchung können der Begründung zur 14. Änderung des F-Planes entnommen werden.

4.7. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang lediglich im Rahmen des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. **PLANUNG**

5.1. Städtebauliches Konzept

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes waren zunächst verschiedene Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Das sind unter anderem die Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung, die erforderlichen Schutzabstände zum angrenzenden FFH-Gebiet „Hagener Au“ sowie die in Teilen bewegte Topografie des Geländes.

Hinsichtlich des Abstandes zur Hagener Au wurde zunächst der 150,0 m Abstand definiert, den die bauliche Entwicklung dorthin einhalten sollte. Zunächst war beabsichtigt, die bauliche Entwicklung auf die Flächen zu beschränken, die derzeit ackerbaulich genutzt werden und auf die Inanspruchnahme der Grünlandflächen zu verzichten auch wenn diese intensiv genutzt sind. Im Hinblick auf eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen wurde hiervon abgewichen und auch der Bereich der Grünlandfläche, der sich außerhalb des 150,0 m tiefen Abstandes zur Hagener Au befindetet, in die bauliche Entwicklung einzubeziehen.



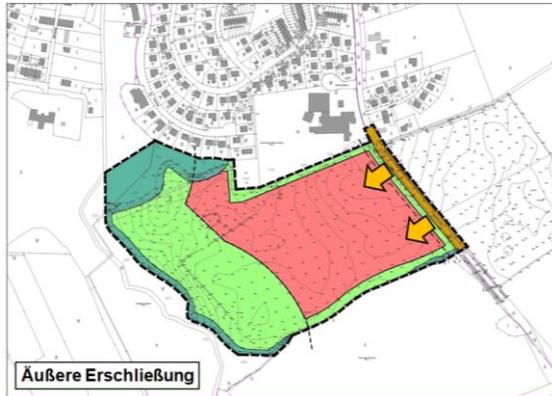
Bestandsplan



Darstellung der Grundnutzung der Flächen

Die vorhandenen Waldflächen werden als Bestand aufgenommen. Der Bereich westlich der Baufläche sowie auch die Randbereiche nach Norden, Osten und Süden sollen als Grünflächen entwickelt werden und auch dem Ausgleich des durch die Planung entstehenden Eingriffs dienen.

Zur konzeptionellen Entwicklung des Plangebietes ist zunächst die mögliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes sowie die innere Erschließung und Aufteilung der Flächen anhand von Varianten untersucht worden. Die verkehrliche Erschließung ist lediglich vom Wulfsdorfer Weg aus möglich. Hier wurde betrachtet, wo die Anbindung erfolgen soll. Die Entscheidung fiel auf eine Erschließung in größtmöglicher Nähe zur bestehenden Ortslage, um so den Bezug zur gewachsenen Bebauung herzustellen.



Varianten der äußeren Erschließung



Erschließungsprinzip Stichwege

Darauf aufbauend wurden Varianten zur inneren Erschließung geprüft. Auf Grund der klaren Orientierung innerhalb des Gebietes wurde die Ringerschließung als Grundlage für die weitere Ausarbeitung gewählt.



Erschließungsprinzip Ringstraßen



Erschließungsprinzip Ringstraße / Stichwege

Bestandteil der konzeptionellen Überlegungen zur Erschließung waren auch die fußläufige Vernetzung des Planbereiches unter Berücksichtigung und Einbindung bereits bestehender Wegeverbindungen. Relevant sind hierbei insbesondere die Anbindung der nördlich gelegenen Schule, des Baugebietes am Blomeweg sowie des Fußweges im Süden, der das Gebiet mit der westlich gelegenen Hagener Au verbindet.

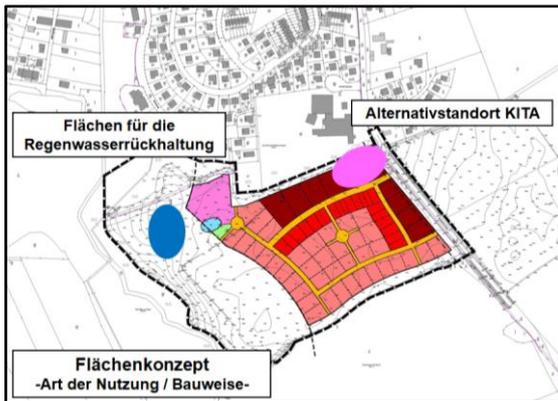
Von Bedeutung sind auch eine gute, von Fahrzeugverkehr unbeeinträchtigte innergebietsliche Wegeführung, die das Wohngebiet von Nord nach Süd durchquert sowie eine neue Anbindung an die Bereiche um die Hagener Au. Eine derartige planmäßige Anbindung kann dafür Sorge tragen, dass die Wegebeziehungen dorthin kanalisiert und gelenkt werden.

Zielsetzungen für die Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche sind die Entwicklung eines Wohngebietes für eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung sowie verdichtete Bauformen und die Bereitstellung einer ausreichend großen Fläche für eine Kindertagesstätte.

Für die frühzeitige Behördenbeteiligung wurden eine erste Konzeptskizze zur Erschließung und Bebauung sowie eine Darstellung zur angestrebten Art der baulichen Nutzung und zu den Bauweisen entwickelt.

Nach seinerzeitigem Planungsstand war eine Kindertagesstätte am nordwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Dort erfolgt eine Zuordnung sowohl zur geplanten Bebauung als auch zu bestehenden Baugebieten. Für diesen Standort sprach auch die ungestörte, landschaftlich attraktive Lage.

Ein möglicher Alternativstandort befindet sich in unmittelbarer Zuordnung zum Wulfsdorfer Weg und der nördlich angrenzenden Schule. Die Standortentscheidung wurde dann im Laufe des weiteren Planungsprozesses getroffen.

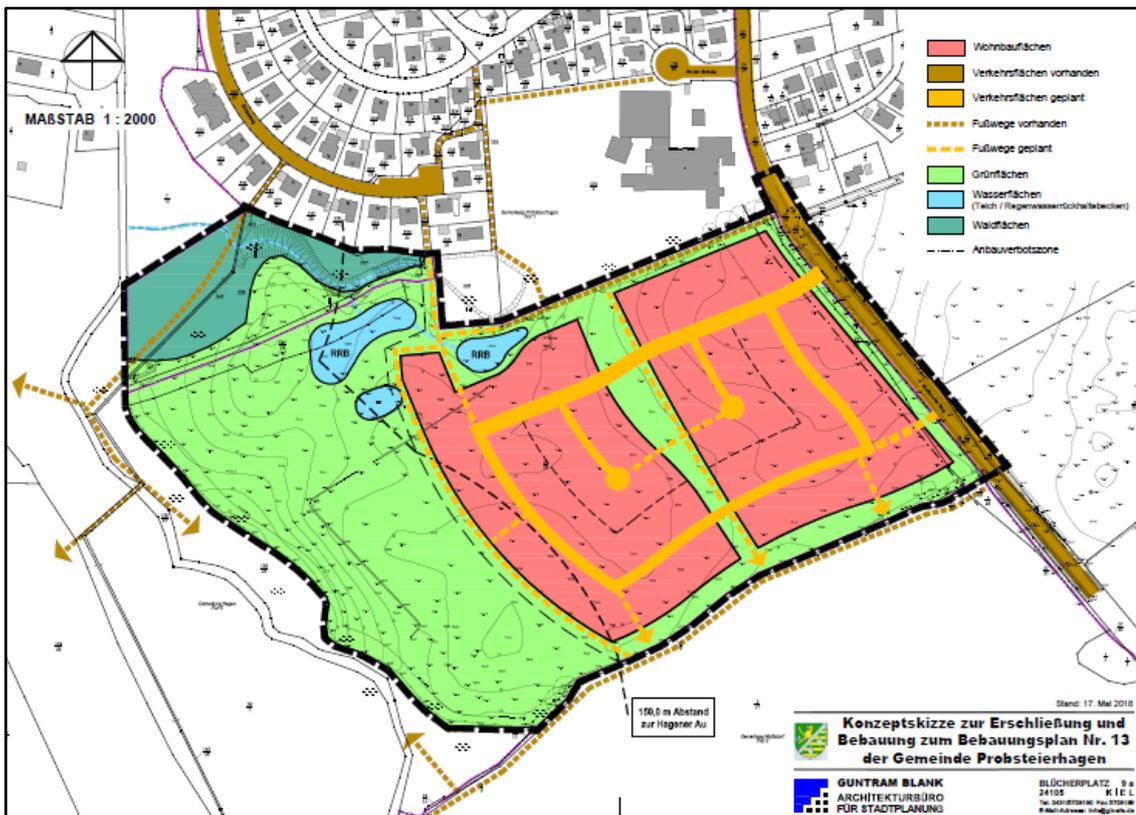


Art der baulichen Nutzung / Bauweisen



Konzeptskizze zur Erschließung und Bebauung

Zur Verdeutlichung des jetzt verfolgten Planungsansatzes bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist eine Konzeptskizze zur Erschließung und Bebauung erarbeitet worden, die sich in ihren Aussagen auf flächige Darstellungen sowie die wesentlichen Aussagen zur Erschließung beschränkt.



Konzeptskizze zur Erschließung und Bebauung (AfS-Guntram Blank, Stand: 17.05.2018)

Auf den zunächst vorgesehenen Standort für den Kindergarten am nordwestlichen Rand der geplanten Bauflächen wird zugunsten eines größeren Abstandes baulicher Nutzungen zum Kerbtal und Auwaldrest im Norden verzichtet.

Mit der Vergrößerung des Abstandes der baulichen Nutzung zum Kerbtal und Auwaldrest im Norden geht eine Verringerung des Abstandes zur Hagener Au im südlichen bzw. südwestlichen Bereich einher, um einen städtebaulich schlüssigen Abschluss des Gebietes nach Westen zu erreichen, der in seiner Ausformung auf bestehende Siedlungsränder der Gemeinde Bezug nimmt. Der Abstand wird an der schmalsten Stelle um ca. 30,0 m auf dann 120,0 m verringert. Im Süden bleibt der Abstand zum dort vorhandenen Kerbtal gleich.

Eine weitere Veränderung der Flächenabgrenzung erfolgte mit der Aufnahme einer zentralen, das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerenden Grünachse, die das Gesamtgebiet in zwei Teilabschnitte untergliedert und bereits in der Vorplanung thematisiert wurde.

Die bislang für den Kindergarten vorgesehene Fläche soll künftig auf hierfür geeigneten Teilflächen der Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens dienen. D.h., dass der bislang im Konzept skizzierte Standort innerhalb des 150,0 m Streifens zur Hagener Au nicht mehr für die Regenrückhaltung genutzt wird, sondern nahezu vollständig entsprechenden Aufwertungsmaßnahmen zugutekommt.

Das geplante Rückhaltebecken soll so weit möglich und überwiegend außerhalb des 150 m Streifens bleiben. Auf Grund der erforderlichen Größe, die im Zuge der weiteren Planung detailliert ermittelt und mit dem Gewässerunterhaltungsverband abgestimmt wird, sowie der vorhandenen Topografie muss aller Wahrscheinlichkeit nach ein Anteil des Regenwasserrückhaltebeckens in den 150 m Streifen hineinragen. Dies wird jedoch in Anbetracht des Eingriffs und der verfolgten Optimierung der Einfügung in das Gelände und damit der Minimierung von Bodenbewegungen als vertretbar angesehen.

Vor dem Hintergrund der Erhöhung des Rückhaltevolumens und damit einer Reduzierung der Einleitmengen in die Hagener Au ist am nordwestlichen Rand südlich des Schulteiches eine weitere Fläche dargestellt worden, die sich topografisch durchaus für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens eignet.

Als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde auf die genannten Vorplanungen aufbauend ein Baukonzept in Form eines Gestaltungsplanes entwickelt.

Die Erschließung für den Fahrzeugverkehr erfolgt wie in der Vorplanung vorgesehen in Zuordnung zur Ortslage am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Von dort erfolgt die weitere Erschließung über eine Ringstraße, die im nördlichen und östlichen Bereich entlang der geplanten Mehrfamilienhausbebauung im Trennsystem vorgesehen ist. Das Trennsystem dieser Straßenverläufe findet sein jeweiliges Ende in einer platzartigen Aufweitung, die auch das Wenden von größeren Fahrzeugen ermöglicht.



Konzeptskizze zur Erschließung und Bebauung

Der weitere Ringschluss erfolgt im Mischprinzip ohne Trennung von Fahrzeug-, Rad- und Fußgängerverkehr, was hier auf Grund der geringen Verkehrsmengen möglich ist. Als Mischverkehrsflächen sind auch die beiden Stichwege im östlichen und westlichen Baubereich, die an ihrem Ende jeweils eine kleine Wendemöglichkeit erhalten, sowie der Weg am nordwestlichen Rand vorgesehen. Dieser dient im weiteren Verlauf als Pflegezufahrt zu den Regenrückhaltebecken sowie der fußläufigen Anbindung an den Blomeweg im Norden.

Der ruhende Verkehr für Besucher wird in zugunsten der Gestaltung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen gegliederten Längsparkstreifen entlang der Ringstraße sowie in Senkrechtaufstellung am Ende der Stichwege untergebracht. Mit der hierdurch herstellbaren Anzahl an öffentlichen Parkplätzen wird ein ausreichendes Angebot geschaffen und Parkraumproblemen vorgebeugt.

Nördlich der Zufahrt in das Plangebiet ist ein öffentlicher Parkplatz mit einer Kapazität von ca. 34 Parkplätzen vorgesehen, der zum Einen der Entlastung der Parksituation an der Schule und zum Anderen dem westlich angrenzenden Kindergarten dienen soll.

Die Notzufahrt im Südosten dient zum einen einer Fußwegeanbindung des Plangebietes an den Wulfsdorfer Weg und zum anderen der Möglichkeit, das Gebiet durch Rettungsfahrzeuge anfahren zu können, wenn die eigentliche Zufahrt gesperrt ist.

Das weitere Wegenetz umfasst die bestehenden Fußwegeverbindungen südlich der Schule sowie am südlichen Rand des Plangebietes. Diese werden erhalten und um einen am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehenen Fußweg miteinander verbunden, was eine Umrundung des Plangebietes ermöglicht. Die weitere Vernetzung mit dem Plangebiet erfolgt im Süden durch zwei Wegeverbindungen, die an den südlich verlaufenden Weg anbinden, sowie durch eine Wegeverbindung innerhalb der zentralen Grünachse. Hier binden mittig auch die Fußwege aus den Stichstraßen an, so dass das Plangebiet auch in Ost-West-Richtung durchquert werden kann.

Die ca. 17,0 m breite zentrale Grünachse gliedert das Plangebiet in zwei Baubereiche und würde gemeinsam mit dem Erschließungsprinzip grundsätzliche auch eine Erschließung in zwei Bauabschnitten ermöglichen. Die Grünachse soll neben der Wegeverbindung auch Mulden zur Rückhaltung von Regenwasser bei Starkregenereignissen aufnehmen. Dieses Muldensystem, das auch auf geeigneten Teilflächen innerhalb der Grünflächen am südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen ist, ist Bestandteil des Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet. Innerhalb der Grünachse sind zudem Aufenthaltsbereiche und Spielstationen vorgesehen.

Die Wohnbauflächen am östlichen, südlichen, nördlichen und westlichen Rand umgebend sind weitere, unterschiedlich ausgebildete und bepflanzte Grün- / Maßnahmenflächen sowie am nordwestlichen Rand die Flächen für die erforderlichen Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen.

Hinsichtlich der Art der Nutzung sind die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen sind nach der vorgesehenen Bauweise gegliedert worden. Baulich verdichtete Wohnformen in Form von Mehrfamilien- oder Doppelhäusern sind entlang der Haupterschließungsachse im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die Flächen im südwestlichen und südöstlichen Bereich im Übergang zur Landschaft sollen dem individuellen Einfamilienhausbau vorbehalten werden.

In den Baugebieten sind nach dem derzeit vorliegenden Bebauungskonzept insgesamt ca. 49 Bauplätze für eine Einfamilienhausbebauung, 7 Bauplätze für eine Doppelhausbebauung und ca. 9 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, wobei für letztere auch andere Gebäudestellungen und Kubaturen durch den B-Plan ermöglicht werden..

Den Darstellungen des Bebauungskonzeptes folgend können in der Mehrfamilienhausbebauung ca. 69 Wohneinheiten entstehen. Bei sehr kleinen Wohnungen kann sich diese Anzahl noch erhöhen.

In Doppelhäusern können bei vollständiger Umsetzung einer entsprechenden Bebauung ca. 14 Wohneinheiten und in Einfamilienhäusern ca. 49 Wohneinheiten entstehend. Rechnet man hier noch einen Anteil von ca. 20% an Einliegerwohnungen hinzu, ergeben sich ca. 59 Wohneinheiten.

Damit können insgesamt ca. 142 Wohneinheiten entstehen, von denen knapp 50 % auf kleinere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfallen. Dies entspricht den aktuellen Prognosen bzw. Nachfrageszenarien hinsichtlich der Bedarfe an den unterschiedlichen Wohnformen.

Das Konzept verfolgt insgesamt eine effiziente und sinnvolle Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes, der landschaftlichen Einbettung des Gebietes sowie der Vernetzung vorhandener Biotopflächen mit angrenzenden Bereichen, einer sinnvollen, gestalterisch ansprechenden und effizienten Gesamterschließung sowie der Optimierung der Südausrichtung und Erschließung der einzelnen Grundstücke.

Die wesentlichen Leitgedanken der Planung lassen sich stichwortartig wie folgt zusammenfassen:

- Freihaltung der Abstandszone zur Hagener Au,
- Einfügung der Bebauung in die Topografie,
- Ausbildung eines grünen Siedlungsrandes,
- Fußläufige Vernetzung mit angrenzenden Gebieten,
- Optimierung der Ausrichtung der Gebäude nach Süden,
- Bereitstellung von Flächen für unterschiedliche Wohnformen,
- Standort für eine KITA innerhalb des Plangebietes,
- Haupterschließung in Bezug zur Ortslage,
- Notausfahrt im südöstlichen Bereich.
- Innere Nebenerschließung WA durch Ringstraßen und Stichstraßen,
- Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie
- Ableitung des Regenwassers nach Nordwesten / Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens.

Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen Erschließung und zur Grünplanung können den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung entnommen werden.

5.2. Ziele der Planung

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 13 beabsichtigt die Gemeinde Probsteierhagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen mit einer Wohnbebauung sowie einer Kindertagesstätte zu schaffen.

Mit der Entwicklung der vorliegenden Wohnbaufläche kommt die Gemeinde Probsteierhagen als Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel - Schönberg der Aufgabe nach, Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorzuhalten.

Gleichzeitig sollen ebenfalls die naturschutzfachlichen Aspekte der Planung beachtet und entsprechende Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Sicherstellung der Minimierung der Beeinträchtigungen des Bereiches der Hagener Au getroffen werden.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Beachtung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und jungen Menschen sowie die Belange von Freizeit und Erholung und
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf Teilen der bislang unbebauten, an die Ortslage anschließenden Ackerlandfläche sollen künftig eine Wohnbebauung sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie durch eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Plangebietes bei Erhalt der vorhandenen Biotope sowie der Wahrung eines angemessenen Abstandes zur Hagener Au soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die Bebauung durch Gebäude und Straßen sowie die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Ein Ausgleich hierfür wird im Rahmen des Verfahrens ermittelt und verbindlich festgesetzt.

Zum jetzigen Stand der Planung wurde eine FFH-Vorprüfung nach Art. 6(3) FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG für das FFH-Gebiet DE-1627-321 „Hagener Au und Passader See“ durchgeführt, die der Frage nachgeht, ob das Vorhaben möglicherweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes führen könnte.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in Hinsicht auf die Erhaltungsziele für die Hagener Au und den Steinbeißer eine Beeinträchtigung zum derzeitigen Planungsstand nicht ausgeschlossen werden kann. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher erforderlich. Diese ist mit der Konkretisierung der Planung und dem Ergebnis, dass wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu befürchten sind, erfolgt.

Es ist von Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm auf dem östlich vorbeiführenden Wulfsdorfer Weg auszugehen.

Um schädlichen Auswirkungen durch diese Immissionen beurteilen zu können und diesen ggf. entgegenwirken zu können, wurde vom Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster eine Lärmtechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in Kapitel 8, Immissionsschutz näher dargelegt.

Die Untersuchung weist nach, dass zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, die der K 31 unmittelbar zugewandt sind, ausreichend sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles sind aus Gründen des Lärmschutzes nicht erforderlich.

Bei den von den Sportanlagen der nördlich gelegenen Schule ausgehenden Lärmemissionen handelt es sich um Anlagen, die nur wochentags und während der Tageszeit betrieben werden.

Durch die Bebauung wird es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf dem Wulfsdorfer Weg und angrenzenden Straßen kommen. Diese ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als verträglich einzustufen.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte für eine wohnbauliche Entwicklung ist im Rahmen der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung erfolgt. Die Ergebnisse dieser Prüfung können der Begründung zur 14. Änderung des F-Planes entnommen werden.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Varianten einer Bebauung insbesondere hinsichtlich der äußeren und inneren Erschließung sowie der Aufteilung und Zuordnung der zur Verfügung stehenden Flächen geprüft. Weitergehende Aussagen hierzu können dem Kapitel 5.1 dieser Begründung entnommen werden.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

In den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen des Plangebietes werden aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung 14 Teilgebiete gebildet.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist -den Darstellungen des F-Planes und der angestrebten Nutzung folgend- beabsichtigt, für den Bereich der geplanten Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Der Bereich der geplanten Kindertagesstätte wird hinsichtlich der Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Innerhalb aller Teilgebiete wird eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern und Mehrfamilienhäusern angestrebt, die sich sowohl im Maß als auch in der Art der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung einfügt. Das Gebiet soll

vorwiegend dem Wohnen dienen und wird dementsprechend gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zu den nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) erfolgt für alle Teilgebiete eine entsprechende Feinsteuerung, da sie dem für das Gebiet angestrebten Charakter nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

In den Teilgebieten 1 bis 3, die für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen sind, werden lediglich nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen, hierbei aber Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung ausgeschlossen. Der zu schaffende Wohnraum soll ausschließlich dem Dauerwohnen zugutekommen.

In den Teilgebieten 4 bis 14 sind Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung nur als einer Dauerwohnnutzung als Hauptnutzung in der Fläche deutlich untergeordnete Nutzung ausnahmsweise zulässig. Auf Grund der touristisch attraktiven Lage der Gemeinde soll diese gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, das Dauerwohnen jedoch im Vordergrund stehen.

Weiterhin werden aus den bereits genannten Gründen die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete als allgemeine Wohngebiete bleibt trotz der erfolgten Feinsteuerung gewahrt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können.

Das Maß der Nutzung wird für das gesamte Gebiet mit Ausnahme der Teilgebiete 1 bis 3 über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen gesteuert. In allen Teilgebieten betragen diese 150 m² für die Bebauung mit einem Einzelhaus und in den Teilgebieten 4 bis 6, in denen auch Doppelhäuser zulässig sind, liegt sie bei 100 m² für eine Doppelhaushälfte. Die maximale Grundfläche bezieht sich auf die Baufelder je Grundstück. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen der Maßstab der Bebauung weitestgehend homogen bleibt.

In den Teilgebieten 1 bis 3 ist eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung einer offenen Bauweise sowie dem Verzicht auf eine Regulierung der Wohneinheiten kann hier eine verdichtete Bebauung erfolgen.

Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung bei einer Mehrfamilienhausbebauung und in den für eine kleinteilige Bebauung vorgesehenen Teilgebieten zu gewährleisten, darf dort abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu 75 % in den Teilgebieten 1 bis 3 und 60% in den übrigen Teilgebieten überschritten werden.

Diese Erhöhung erfolgt, da es erfahrungsgemäß bei kleineren Grundstücken regelmäßig zu Überschreitungen der 50%-Regelung kommt, die bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens befreit werden müssen. Bei den Mehrfamilienhäusern entsteht das Erfordernis einer weitergehenden Versiegelung insbesondere durch die Herstellung erforderlicher Stellplätze.

Die maximal überbaubare Grundfläche darf zudem in den Teilgebieten 4 bis 14 ausschließlich zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollverglasten Wintergärten oder an das Gebäude herangebauten unselbständigen Terrassen um maximal 30 m² bei Einzelhäusern sowie 15 m² je Doppelhaushälfte erhöht werden. Diese Festsetzung erfolgt zugunsten der Möglichkeit, ergänzend zur Bebauung im Rahmen der getroffenen Maßfestsetzungen Wintergärten errichten zu können und um die Größenordnung derartiger Anlagen verbindlich steuern zu können, sowie zur Klarstellung, wie und in welcher Größenordnung unselbständige Terrassen auf die festgesetzte Grundfläche anzurechnen sind.

Um einen Anreiz für die Herstellung von Gründächern zu geben und auch ausschließlich barrierefrei im Erdgeschoss genutzte Gebäude in ausreichender Größe zu ermöglichen, darf die festgesetzte Grundfläche hier um 25 m² auf 175 m² bei Einzelhäusern und um 15 m² auf 115 m² bei Doppelhaushälften erhöht werden.

Eine Festsetzung einer maximalen Geschossfläche (GF) oder Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung insbesondere auch zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgt durch Festsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sowie der Trauf- und Gebäudehöhen und der Anzahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe ist bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens.

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird in den Teilgebieten 1 bis 3 zugunsten einer freieren Gestaltung der Mehrfamilienhäuser und in den Teilgebieten 4 bis 6 verzichtet. Hier werden maximal zwei Vollgeschosse und gebäudehöhen von 12,00 m bzw. 9,00 m zugelassen.

In den Teilgebieten 7 bis 11 wird bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen die Traufhöhe auf 6,00 m und die Gebäudehöhe mit 9,00 m festgesetzt, um hier auch sogenannte „Toskana-Villen“ zu ermöglichen.

Die Teilgebiete 12 bis 14, die den südlichen Ortsrand darstellen und damit eine besondere Fernwirkung erfahren, dürfen maximal ein Vollgeschoss und eine maximale Traufhöhe von 4,00 m bei einer gebäudehöhe von 9,00 m aufweisen. Hiermit soll auch in Verbindung mit den Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, der Firstrichtung und der Gestaltung der Gebäude ein harmonisches, von einer ruhigen Dachlandschaft geprägtes Erscheinungsbild erreicht werden.

Die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe ist bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Die jeweiligen Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens sind in der Planzeichnung abgestimmt auf die vorhandene Topografie individuell festgesetzt, um Bodenbewegungen zu minimieren und die Gebäude harmonisch in das bewegte Gelände einzufügen.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden als Bauweise in den Teilgebieten 1 bis 3 eine abweichende Bauweise sowie in den Teilgebieten 4 bis 14 Einzelhäuser sowie in den Teilgebieten 4 bis 6 alternativ auch Doppelhäuser festgesetzt.

In den Teilgebieten 1 bis 3 soll die Festsetzung einer abweichenden Bauweise die Gebäudelängen auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzen. Die Gebäude dürfen hier in offener Bauweise eine Länge von 32,0 m nicht überschreiten.

In den Teilgebieten 12 bis 14 sind die Dächer der Hauptgebäude parallel zu der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten. Dies erfolgt zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft am Ortsrand.

Traufseitige Anbauten und Querbauten an das Hauptgebäude dürfen eine maximale Breite von 40 % der traufseitigen Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Der First des Anbaus oder Querbaus (Nebenfirst) muss mindestens 0,50 m (gemessen in der Senkrechten) unterhalb der Höhe des Firstes des Hauptgebäudes (Hauptfirst) liegen.

Um die bauliche Dichte im Plangebiet weitergehend zu steuern, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten mit 500 m² für ein Einzelhausgrundstück und 600 m² für ein Doppelhausgrundstück festgesetzt.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr wird im Plangebiet die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohneinheit begrenzt.

Auf eine entsprechende Festsetzung wird für die Teilgebiete 1 bis 3 vor dem Hintergrund der bereits benannten Gründe einer größeren Flexibilität und Freiheit in der Bebauung verzichtet.

Flächen für Aufschüttungen

Um Bodenbewegungen zu minimieren sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Baufelder nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

Hiervon ausgenommen sind die für Teile der Teilgebiete 2, 6, 9 und 10 sowie für das Teilgebiet 14 festgesetzten Flächen für Aufschüttungen. Hier sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Geländehöhe von 28,00 m über NHN in der Fläche A sowie 27,75 m über NHN in den Flächen B bis D zulässig.

Dieser Bereich gestaltet den Übergang zur zentralen Grünachse. Auf Grund der Gefällesituation und der Höhenlage der Erschließungsstraßen müssen hier größere Auffüllungen erfolgen, die idealerweise bereits im Zuge der Erschließung des Gebietes erfolgen sollten. Der Höhenversatz von ca. 2,00 m soll planmäßig am östlichen Rand der zentralen Grünfläche durch eine bepflanzte Böschung aufgefangen werden.

Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist für alle Teilgebiete festgesetzt, dass derartige Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben.

Diese Festsetzung hat den zusätzlichen Nebeneffekt, dass vor den Garagen und Carports ein Stauraum für ein weiteres Fahrzeug entsteht. Offene Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Zugunsten von Carports können bei Eckgrundstücken, wo im Einzelfall die Einhaltung des Abstandes von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche schwierig sein kann auch geringere Abstände zugelassen werden. Die Carports müssen jedoch den Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, von der aus der Carport erschlossen wird.

Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

In den Teilgebieten 11 bis 14 dürfen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze die festgesetzte rückwärtige, der erschließungsseitigen Baugrenze gegenüberliegende Baugrenze der festgesetzten Baufelder bzw. deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Hiermit werden die Gartenflächen, die zur unmittelbar angrenzenden offenen Landschaft ausgerichtet sind, von derartigen Anlagen freigehalten.

Aus dem gleichen Grund werden in diesen Teilgebieten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von freistehenden Geräteschuppen oder Gartenhütten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) auf eine maximal überbaubare Grundfläche von 10,0 m² beschränkt. Je Grundstück ist maximal eine derartige Anlage zulässig.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen getroffen. Dadurch soll im Sinne der Bewahrung und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die angrenzende Landschaft gewährleistet werden.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, gelben, grauem, weißem oder weiß geschlammtem Verblendmauerwerk oder in einer ziegelroten oder in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet. Diese Gestaltungsvarianten entsprechen den in Heikendorf üblichen und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und schließen gestalterisch stark abweichende Gebäude aus.

Die Farbgebung von Mauerwerk setzt sich heute vielfach aus unterschiedlichen Farbtönen und Färbungen zusammen, so dass es mitunter schwierig sein kann, einen Farbton eindeutig zu

definieren. Die diesbezügliche Festsetzung ist daher dahingehend formuliert, dass auch Mischttöne aus den in der Festsetzung genannten Farben zulässig sind.

Darüber hinaus ist die Gestaltung der Fassaden auch vollständig mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern zulässig. Damit wird der Nachfrage nach dieser Bauform entsprochen. Zur Einpassung in die Umgebungsbebauung erfolgt die Vorgabe, dass Holzhäuser nur naturbelassen, farblos lasiert, in ziegelroter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss, gestaltet werden dürfen.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite für bis zu 40 % der Fassadenfläche auch andere Materialien verwendet werden. Dies ist beispielsweise anwendbar für Giebelflächen oder Obergeschosszonen und erweitert den Gestaltungsspielraum um heute übliche und zeitgemäße Gestaltungsvarianten.

In den Teilgebieten 11 bis 14, die den Übergang zur freien Landschaft bestimmen, sind die Verwendung von leuchtenden oder grellen Farben sowie reflektierenden Materialien für die Fassadengestaltung unzulässig. Dies gilt auch für die senkrechten Bauteile von Dachaufbauten. Die vorgenannten Regelungen sind nicht auf Fensterflächen anzuwenden.

Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Auch diese Gestaltungsvarianten entsprechen den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Darüber hinaus sind zur Erweiterung des Gestaltungsspielraumes auch Gründächer zulässig. Letztere tragen zudem durch einen verringerten Wasserabfluss zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen generell unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

In den Teilgebieten 4 bis 11 sind als Dachform ausschließlich Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig. Zeltdächer, die insbesondere bei den sogenannten, auf quadratischem Grundriss errichteten Toskana-Villen üblich sind, werden hierbei als Sonderform den Walmdächern zugerechnet.

Die Dachneigung wird auf 25° bis 50° begrenzt, da diese Bandbreite der zulässigen Dachneigung in Verbindung mit den festgesetzten Dachformen am ehesten dafür geeignet ist, eine ruhige Dachlandschaft am Siedlungsrand zu erzeugen.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung sowie bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden, um den gestalterischen und bautechnischen Anforderungen dieser Bauformen nachzukommen.

Für die Teilgebiete 12 bis 14, die den Übergang zur freien Landschaft bestimmen, sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig mit Dachneigungen zwischen 35° und 50° zulässig. Hier steht die Ausbildung einer ruhigen Dachlandschaft im Vordergrund.

Klarstellend ist festgesetzt, dass für Dachaufbauten auch andere Dachneigungen zulässig sind.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortsgängen und untereinander getroffen. Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortsgang) ist dabei die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes. Verhindert werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „aufgeklappt“ werden.

Die Dächer von nicht in den Hauptbaukörper integrierten Garagen sowie von Carports und Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern sind als bewachsenes Gründach auszubilden, um einen weiteren Beitrag zur Reduzierung des Wasserabflusses zu leisten..

Doppelhäuser müssen zugunsten einer homogenen Gestaltung je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen sowie der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt. Letztgenanntes erfolgt auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten getroffen.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten getroffen. Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um auch für diese Flächen eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

Die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen dürfen in den Teilgebieten 4 bis 14 eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Diese Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Straßenraumes.

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind nur maximal 1,50 m hohe heimische Laubholzhecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), oder als mit den genannten Arten bepflanzte Natursteinwälle mit einer maximalen Höhe einschließlich Bewuchs von 1,80 m Höhe zulässig.

Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,20 m Höhe vorgesetzt werden.

Diese Festsetzung zu den Einfriedungen dient der homogenen Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes und der Durchgrünung des Plangebietes. Auf Einfriedungen anderer Art wurde, um dieses Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz oder einer Hecke zu umgeben.

Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

Wegen des für das Plangebiet zu erwartenden Fahrzeugbestandes erhöht die Gemeinde in den Teilgebieten 4 bis 14 die Bemessungsgrundlage auf zwei Stellplätze je Wohneinheit, um dem Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsraum entgegenzuwirken. Somit soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang Parkraum geschaffen wird und die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nicht überlastet werden. Stattdessen können die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum größtenteils dem Besucherverkehr zugeordnet werden. Insofern sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen.

Eine derartige Festsetzung wird erforderlich da gerade in Einfamilienhausgebieten die Nutzung von zwei PKW je Wohneinheit / Haushalt schon als Regelfall anzusehen ist. Da auf dem Grundstück selbst oft keine entsprechende ausreichende Vorsorge getroffen wird und die jeweiligen Grundstückseigentümer den zweiten PKW dann im öffentlichen Straßenraum abstellen, führt dies regelmäßig zu Problemen durch Parksuchverkehre oder illegales Parken. Diese Problematik wird durch Einliegerwohnungen oder erwachsene Kinder mit eigenem PKW im Haushalt noch verstärkt.

Für die Mehrfamilienhausbebauung in den Teilgebieten 1 bis 3 wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, um der konkreten Ausgestaltung der Bebauung ausreichend Spielraum zu geben.

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden in erster Linie zur Gestaltung und Nutzung der festgesetzten, das Plangebiet erfassenden und gliedernden Grünflächen und hinsichtlich des Erhalts bestehender, das Plangebiet prägender Grünstrukturen insbesondere entlang der Randbereiche des Plangebietes sowie zur Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Alle als zu erhalten und neu anzupflanzend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zur Gestaltung der Haupt- und Nebenerschließungsstraßen (Planstraßen A bis D) und einer guten Straßenführung sind in regelmäßigen Abständen die geplanten Parkplätze gliedernde Baumpflanzungen festgesetzt. Dies betrifft auch die fußläufigen Wegeverbindungen.

Die Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten sowie die Aufteilung und die Standorte der öffentlichen Parkplätze erfolgen und entsprechend verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der Bäume je Straßenabschnitt muss jedoch erhalten bleiben.

Baumpflanzungen sind ebenfalls in den festgesetzten öffentlichen, das Plangebiet umgebenden und gliedernden Grünflächen vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

Entlang der Kreisstraße ist die vorhandene Sommer-Lindenreihe (*Tilia platyphyllos*) zu ergänzen, innerhalb der zentralen Grünachse hat eine Pflanzung von 8 Vogelkirschen und 9 Stieleichen sowie von Obstbäumen zu erfolgen und am südlichen Rand des Plangebietes ist die Anpflanzung von 20 Obstbäumen vorgesehen.

Die mit P1 bis P7 (Pflanzflächen) bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind abseits der Wege als Wiese (Blühstreifen) anzulegen und durch eine zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Wege innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (P2 bis P7) sind wassergebunden herzustellen.

Innerhalb der mit P2 bis P5 (Pflanzflächen) bezeichneten öffentlichen Grünflächen ist in hierfür geeigneten Bereichen die Anlage von Mulden zur Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Diese Flächen umfassen die zentrale Grünachse sowie die Flächen am südlichen Rand des Plangebietes.

Die festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind in ihrer Uferböschung weitmöglich naturnah und anteilig mit einer abgeflachten Uferböschung auszuformen, um den erfolgenden Eingriff zu minimieren. Zulauf- und Auslaufbereiche sind in geeigneter Form vor einer Wirkung als Fallen für Amphibien und Kleintiere zu sichern.

Bei dem festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken handelt es sich um eine technische Anlage, die auch als Eingriff zu bewerten und zu bilanzieren ist. Dennoch soll durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt werden, dass zumindest in Teilbereichen eine naturnahe Gestaltung erreicht wird.

Die am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensives Weidegrünland zu entwickeln. Zur Vorbereitung der Fläche ist das Ansaatgrünland umzupflügen. Auf der ganzen Fläche ist eine Ansaat von regionalem, beweidungsg geeignetem Mahdgut, das den Ansprüchen des biologischen Landbaus entspricht, vorzunehmen.

Eine Beweidung hat -je nach Witterungsverhältnissen- von Ende April/Anfang Mai bis Ende Oktober eines jeden Jahres mit 2 Großvieheinheiten (GVE) je ha zu erfolgen.

Am westlichen, nördlichen und südlichen Rand ist eine Einzäunung an der Grenze des Kronenbereiches der angrenzenden Bäume vorzunehmen, so dass zu den Gehölzbeständen ein Saum entsteht, der die Waldrandfunktion übernimmt. Am östlichen Rand der Fläche ist eine Einzäunung an die Westgrenze der Pflanzfläche P6 vorzusehen. Für die Einzäunung sind Eichen-Spaltpfähle zu verwenden.

Am Ostrand der Maßnahmenfläche ist zwischen der Südgrenze und dem vorhandenen Kleingewässer im Norden eine 6,00 m breite, 3-reihige Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen anzulegen. Im Bereich des Kleingewässers am Süd- und Westufer bis zur festgesetzten Fläche für das Regenrückhaltebecken ist eine zweireihige Pflanzung vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind mit einer hundesicheren Einzäunung zu umgeben.

Die letztgenannte Bepflanzung dient als Lichtschutzbepflanzung und soll die Bebauung von den angrenzenden Flächen zur Hagener Au hin abschirmen. Durch den zwischengelagerten Grünstreifen, der auch die Wegeverbindung aufnimmt, wird ein ausreichend großer Abstand zur Bebauung hergestellt, so dass es in den Gärten nicht zu übermäßigen Verschattungen durch die Bepflanzung kommt.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Teilbereichen können auch Umweltbericht entnommen werden.

6.4. Nachrichtliche Übernahmen

An das Plangebiet grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an. Am nordwestlichen und westlichen Rand des Plangebietes befinden sich Teile der festgesetzten Grünflächen sowie der Anlagen für die Regenwasserrückhaltung innerhalb des Waldabstandes (Waldschutzstreifen). Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG zu beachten.

Entlang der anbaufreien Strecke der K 31 (Wulfsdorfer Weg) gilt:

- a) die 15,0 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 29 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 31 und
- b) die 30,0 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 30 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 31.

Sowohl die Anbauverbotszone als auch die Ortsdurchfahrtsgrenze sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Die künftige Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sowie die Abgrenzung des geschützten Teichbiotops sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

7. UMWELTPLANUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Deren Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zu dokumentieren, der im Zuge des weiteren Verfahrens Bestandteil dieser Begründung wird. Das vorliegende Kapitel dient im weiteren Verfahren der Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung sowie insbesondere der Darstellung der Ergebnisse der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Für die frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 (1) BauGB und auch hinsichtlich der Beantragung der Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurden vom Büro BIOPLAN aus Schellhorn ein Vorentwurf des Umweltberichtes zur 14. Änderung des F-Planes sowie eine landschaftsplanerische Stellungnahme zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz mit Bestandskarten zu den Biotoptypen und den umgebenden Schutzgebieten vorgelegt.

Zum jetzigen Verfahrensstand liegt der Umweltbericht zum B-Plan Nr. 13 im Entwurf vor.

7.1. Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Nach Aussage des Umweltberichtes kommt es zu Eingriffen in Flächen mit lediglich allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Nur sehr kleinflächig ist im Bereich der kleinen Senke auf Höhe des Schulteiches Boden mit besonderer Bedeutung betroffen. Hierdurch entsteht ein Ausgleichsbedarf insbesondere für das Schutzgut Boden.

Der Runderlass sieht für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (teilversiegelte Flächen) ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor. Dieses Verhältnis ist auch auf Flächen für Aufschüttungen anzuwenden. Die vorliegende Bilanzierung geht für alle Flächen -also auch für Nebenanlagen, für die teilweise eine Teilversiegelung festgesetzt ist- von einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 aus.

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich dementsprechend ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von insgesamt **18.007 m²**.

Der Ausgleich wird vollständig innerhalb des Plangebietes auf der ca. **40.705 m²** großen, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche am westlichen Rand des Plangebietes erbracht.

Der Flächenüberschuss von ca. **22.698 m²** kann als Ökokonto angelegt und als Ausgleich für Eingriffe an anderer Stelle dienen.

Zur Minimierung des Eingriffs werden die bestehenden naturnahen Strukturen im Plangebiet festgesetzt. Es müssen für die Zuwegung ins Baugebiet lediglich zwei Bäume (Ø 30 cm) gefällt werden.

Zur Berücksichtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes wird der in der Managementplanung geforderte Uferschutzstreifen von 150 m im B-Plan berücksichtigt. Dieser wird zur Abrundung des Baugebietes im südlichen Bereich um bis zu 30 m reduziert, dafür im Norden ausgeweitet.

Im B-Plangebiet werden umfangreiche Grünflächen festgesetzt und naturnah gestaltet (12.100 m²). Der landschaftlichen Einbindung dient eine Pflanzung von Obstbäumen auf der Südseite.

Baumpflanzungen auf der zentralen Grünfläche sind vorgesehen. Am Wulfsdorfer Weg wird die Sommerlindenreihe ergänzt.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf Grundlage einer Potenzialanalyse erstellt. Die im Gebiet potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die Fledermausarten, die in Kap. 3.2 des Umweltberichtes aufgelistet sind. Die potenziell auftretenden europäischen Vogelarten wurden dort in Kap. 3.2 dargestellt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festgestellt worden, dass eine Beeinträchtigung streng geschützter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes sind Bauzeitenregelungen und eine Lichtschutzpflanzung notwendig:

- Baumfällungen nur in der Zeit vom 1.11. bis 1.3. eines Jahres.
- Baufeldräumung nur in der Zeit vom 1.11. bis 1.3. eines Jahres
- Mit Beginn der Baufeldräumung ist an der Ostseite der Maßnahmenfläche eine dreireihige Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen durchzuführen, die als Lichtschutz für die Wälder an der Hagener Au dienen.

Zu weiteren Ergebnissen und Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7.3. FFH-Prüfung

Für die Aufstellung des vorliegenden B-Planes ist die Entlassung des Gebietes aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Für das Antragsverfahren ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen und Erhaltungszielen des angrenzenden FFH-Gebietes zu prüfen.

Da Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch das geplante Vorhaben im Vorwege nicht auszuschließen sind, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt (BIOPLAN 2018). Die FFH-Vorprüfung ging der Frage nach, ob das Vorhaben möglicherweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der übergreifenden Ziele und der Erhaltungsziele des Schutzgebietes führen könnte.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die übergreifenden Ziele in Hinsicht auf die Hagener Au in Hinsicht auf die Oberflächenentwässerung nicht auszuschließen sind. Eine Belastung der Hagener Au und des Vorkommens des Steinbeißers durch eine deutlich erhöhte Abflussmenge an Oberflächenwasser aus dem Gebiet könnte zu mechanischen Belastungen führen und Einfluss auf den Mittelwasserabfluss haben.

Daher wurde die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig. Dort ist im Fazit folgendes ausgeführt:

„Das FFH-Gebiet DE 1627 „Hagener Au und Passader See“ ist im Betrachtungsraum „Gebiet von gemeinschaftlichem Interesse (GGB)“ für den Lebensraumtyp 9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) und für die Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie 1149 Steinbeißer (Cobitis taenia). Übergreifende Ziele sind die Erhaltung eines natürlicherweise eutrophen Sees und eines naturnahen Fließgewässers, sowie die Erhaltung der bestehenden Steinbeißer-Population.

Die möglichen Auswirkungen einer Bebauung auf einer landwirtschaftlichen Fläche östlich des Gebietes wurden geprüft. Der Betrachtungsraum wurde auf den Bereich beschränkt, für den Auswirkungen möglich sind.

Durch die Einhaltung eines breiten Uferschutzstreifens (Maßnahmenfläche) zwischen Schutzgebiet und Baugebiet und dessen Ausgestaltung können erhebliche Beeinträchtigungen, die von dem Baugebiet ausgehen könnten, auf die Erhaltungsziele für den Waldmeister-Buchenwald ausgeschlossen werden.

Dies gilt auch für die Erhaltungsziele für die Hagener Au und den Steinbeißer. Durch die geplante Rückhaltung, die diejenige des Einzugsgebietes der Dörfergemeinschaftsschule einbezieht, wird eine bestehende Vorbelastung abgestellt. Das Oberflächenwasser wird abgepuffert in den Zufluss zur Hagener Au abgeführt. Die zulässigen Abflussmengen werden dabei unterschritten. Ein Einfluss auf den Mittelwasserabfluss der Hagener Au wird ausgeschlossen.

Im Baugebiet selbst werden Möglichkeiten der Rückhaltung ergriffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung wird ausgeschlossen.

Die Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Zielen des FFH-Gebietes vereinbar ist.“

Weitergehende Ausführungen können der FFH-Prüfung entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen können in Form des durch den zusätzlichen Verkehr entstehenden Verkehrslärmes entstehen.

Es ist von Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm auf dem östlich vorbeiführenden Wulfsdorfer Weg auszugehen.

Um schädlichen Auswirkungen durch diese Immissionen beurteilen zu können und diesen ggf. entgegenwirken zu können, wurden vom Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster Lärmtechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Der für die Bemessung des passiven Schallschutzes relevante Lärmpegelbereich III ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und berührt die östlichen Gebäudefronten der geplanten Gebäude im Teilgebiet 3 sowie das nordöstlichste Grundstück im Teilgebiet 6.

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches mit der Bezeichnung LPB III (Lärmpegelbereich) sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1 auszubilden.

Das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ für die Summe aller Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 35 dB vorzusehen; für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden. An den jeweils der nächst anliegenden Straße abgewandten Gebäudeseiten darf das gesamte Bau - Schalldämmmaß $R'_{w,ges} = 30$ dB betragen. Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von $R'_{w,ges} = 30$ dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

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

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Bei den von den Sportanlagen der nördlich gelegenen Schule ausgehenden Lärmemissionen handelt es sich um Anlagen, die nur wochentags und während der Tageszeit betrieben werden.

Durch die Bebauung wird es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf dem Wulfsdorfer Weg und angrenzenden Straßen kommen. Diese ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als verträglich einzustufen.

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens ist von weiteren die Planung berührenden Emissionen oder Immissionen nicht auszugehen.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Wulfsdorfer Weg. Bei der Straße handelt es sich um eine Kreisstraße (K 31). Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus hat zur äußeren Erschließung verschiedene Hinweise gegeben, die nachfolgend in die Begründung aufgenommen werden.

- Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.
- Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,0 m von der Kreisstraße 31 (K 31), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die Anbauverbotszone sowie die Ortsdurchfahrtsgrenze sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt worden.

- Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die K 31 hat ausschließlich über die vorgesehene Zufahrt zu erfolgen. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 31 nicht angelegt werden.
- Bei der Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an das klassifizierte Straßennetz sind die Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Einmündung bzw. des Knotenpunktes durch ausreichende Fahrbahnbreiten, Sichtfelder etc. zu gewährleisten. Die Leistungsfähigkeit ist gemäß dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) nachzuweisen. Die Verkehrssicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich ist besonders zu berücksichtigen.
- Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer im südöstlichen Bereich des Plangebietes soll als Notzufahrt für das Baugebiet dienen. Das Befahren dieser Zufahrt sowie das Überfahren des vorhandenen Radweges machen einen verkehrsgerechten Ausbau erforderlich. Die geplante Notzufahrt muss auf den ersten 20 m eine überfahrbare Breite von mindestens 5 m aufweisen. Zur Vermeidung anderweitiger Nutzungen ist sie mit zwei abschließbaren Pollern zu versehen.
- Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Erschließungsstraße in die K 31 sowie der Linksabbiegespur und der Notzufahrt darf nur im Einvernehmen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Niederlassung Rendsburg erfolgen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten sind dem LBV.SH, Niederlassung Rendsburg Planunterlagen (RE-Entwürfe) in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Entwurf ist gemäß den gültigen technischen Regelwerken aufzustellen.
- Die Kosten der neuen Einmündung und der daraus resultierenden baulichen Veränderungen (einschließlich der Linksabbiegespur) an der K 31 gehen gemäß § 35 (1) StrWG zu Lasten des Planungsträgers. Ich weise darauf hin, dass auch die Mehrunterhaltungskosten für die Linksabbiegespur gemäß § 36 (1) StrWG dem Kreis durch einmalige Zahlung einer Ablösesumme zu erstatten sind. Über den Bau der Linksabbiegespur und der Zahlung der Unterhaltsablösung ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Probsteierhagen und dem LBV.SH, Niederlassung Rendsburg zu schließen.
- An der Einmündung der Erschließungsstraße in die K 31 sind Sichtfelder gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, RAST 06 (Ausgabe 2006), Ziffer 6.3.9.3 auszuweisen. Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbanoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Ggf. sind flankierende Maßnahmen, wie z. B. Halteverbot, Geschwindigkeitsbeschränkung, Lichtsignalanlagen etc. erforderlich. Auch die Anlage von Müllcontainerstellplätzen sowie die zum Einwerfen und zum Entleeren notwendigen Halteflächen müssen außerhalb des Sichtfeldes vorgesehen werden. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.
- Wasser geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf Straßengebiet der K 31 geleitet werden. Für die Einleitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung.

- Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist mit dem Bau der neuen Erschließungsstraße gleichzeitig im Verlauf der K 31 eine Linksabbiegespur anzulegen.

Zur Planung ist durch das Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster ein Verkehrsgutachten erstellt worden, das nachweist, dass eine Linksabbiegespur nicht erforderlich wird. In der abschließenden Empfehlung des Gutachtens werden hierzu folgende Aussagen getroffen:

„Die Einmündung Wulfsdorfer Weg (K 31) / Erschließungsstraße B-Plan Nr. 13 ist in der Lage die Verkehre auch ohne bauliche Anlage einer Linksabbiegehilfe leistungsfähig abzuwickeln. Ein Rückstau des Linksabbiegers aus dem Wulfsdorfer Weg (K 31) tritt nicht auf. Darüber hinaus bestehen deutliche Kapazitätsreserven.“

Gemäß Abschnitt 6.4.5, Absatz „Linksabbiegen ohne bauliche Veränderung“ der RAL darf eine Erschließung von gering belasteten Wirtschaftswegen oder Grundstückszufahrten an Straßen der Entwurfsklasse EKL 4 regelmäßig auch ohne bauliche Veränderung erfolgen.“

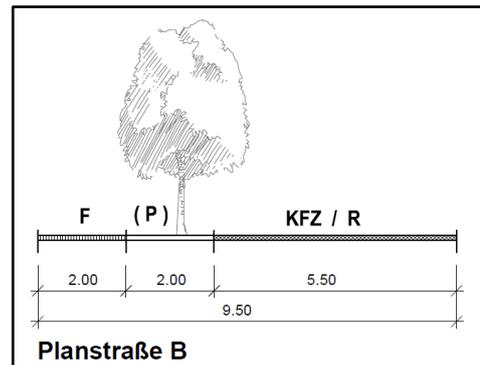
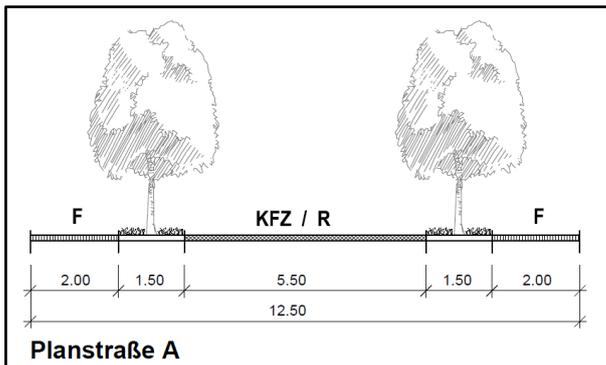
Es wird zum jetzigen Planungsstand davon ausgegangen, dass eine Linksabbiegespur nicht erforderlich und auf Grund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens auch nicht mehr gefordert wird. Das Verkehrsgutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Hinsichtlich des Hinweises, dass für die neue Wohnbebauung eine Lärmsanierung zu Lasten des Kreises als Baulastträger der K 31 ausgeschlossen ist und mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmenden Verkehrslärm zu rechnen ist, wird auf das Kapitel 8, Immissionsschutz und die dort dargelegten Ergebnisse der Lärmtechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm verwiesen.

Die äußere Erschließung für den Fahrzeugverkehr erfolgt wie in der Vorplanung vorgesehen in Zuordnung zur Ortslage am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Von dort erfolgt die weitere innere Erschließung über eine Ringstraße mit leicht geschwungenen, die Topografie berücksichtigenden Straßenverläufen, die im nördlichen und östlichen Bereich entlang der geplanten Mehrfamilienhausbebauung im Trennsystem vorgesehen ist. Das Trennsystem dieser Straßenverläufe findet sein jeweiliges Ende in einer platzartigen Aufweitung, die auch das Wenden von größeren Fahrzeugen ermöglicht.

Im Zufahrtbereich erhält die Straße (Planstraße A) einen beidseitigen, 2,00 m breiten Fußweg sowie einen beidseitigen 1,50 m breiten Grünstreifen mit Baumstandorten, der nicht für das Parken von Fahrzeugen vorgesehen ist. Im weiteren Verlauf (Planstraßen B) ist ein einseitiger, 2,00 m breiter Fußweg sowie ein ebenfalls 2,00 m breiter Parkstreifen vorgesehen, der durch Baumstandorte gegliedert wird.

Die Fahrbahnbreite für den Kfz-Verkehr beider Straßenprofile weist eine Breite von 5,50 m auf, die für den maßgebenden Begegnungsverkehr Pkw/Lkw ausreichend dimensioniert ist. Der Radverkehr wird auf der Straße geführt. Die Gesamtbreite der Straßenräume beträgt damit 12,50 m bzw. 9,50 m.



Planstraßen A und B im Trennsystem

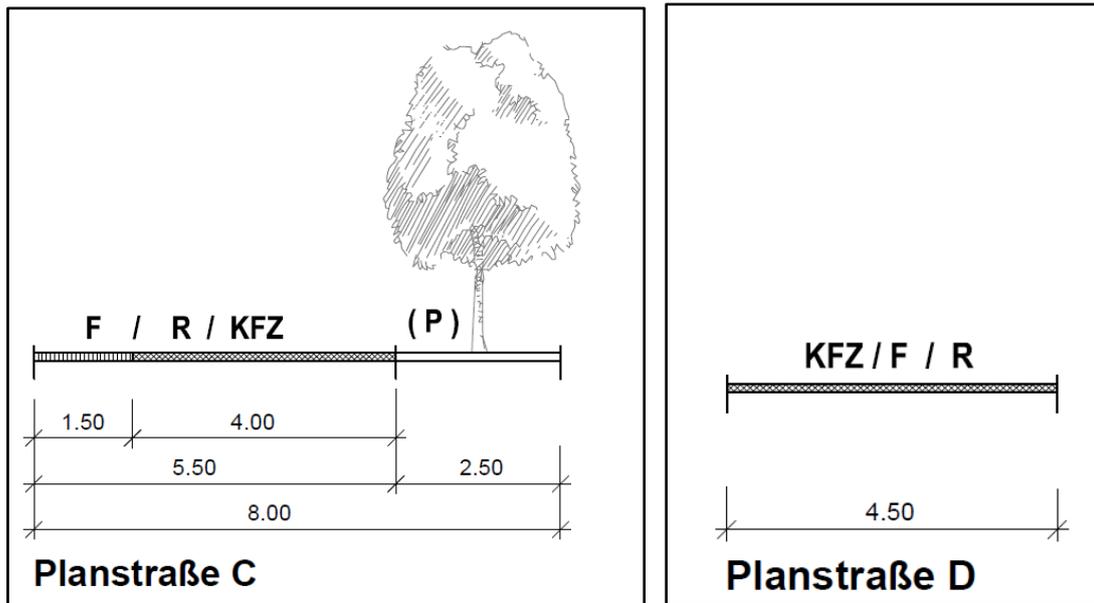
Der weitere Ringschluss erfolgt im Mischprinzip ohne Trennung von Fahrzeug-, Rad- und Fußgängerverkehr, was hier auf Grund der geringen Verkehrsmengen möglich ist.

Die Konzeption von durchgehenden, den Straßenverlauf betonenden Baumreihen innerhalb straßenbegleitender Grün- und Parkstreifen soll auch innerhalb des weiteren Verlaufes der Ringstraße erfolgen und so für eine gute Orientierung innerhalb der Baugebiete sorgen. In diesen Flächen können neben den vorgesehenen Baumstandorten auch eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze untergebracht werden.

Die Nebenerschließungsstraßen (Planstraßen C) weisen eine Gesamtbreite für die Verkehrsfläche von 8,00 m auf, die sich in eine 5,50 m breite Fahrbahn sowie einen 2,50 m breiten Grün-, Park- und Randstreifen gliedert. Innerhalb der 5,50 m breiten Fahrbahnfläche, die als Mischverkehrsfläche vorgesehen ist, kann gegenüber dem Park- und Grünstreifen ein ca. 1,25 bis 1,50 m breiter Bereich in einem anderen Material gepflastert werden, der vorrangig dem Fußgängerverkehr dient.

Als Mischverkehrsflächen sind auch die beiden 4,50 m breiten Stichwege (Planstraße D) im östlichen und westlichen Baubereich, die an ihrem Ende jeweils eine kleine Wendemöglichkeit

von 12,0 m x 12,0 m sowie einen Parkplatz in Senkrechtaufstellung erhalten, sowie der Weg am nordwestlichen Rand vorgesehen. Dieser dient im weiteren Verlauf als Pflegezufahrt zu den Regenrückhaltebecken sowie der fußläufigen Anbindung an den Blomeweg im Norden.



Planstraßen C und D im Mischprinzip

Da die Wendeflächen am Ende der Planstraßen D für das Wenden von Müllfahrzeugen nicht ausreichend dimensioniert sind, erfolgt im Zufahrtsbereich von der Haupteinschließung die Ausweisung von ausreichend großen Standplätzen für Müllbehälter, die am Abfuhrtag dorthin vorgebracht werden müssen. Da hier nur jeweils 6 bzw. 7 Grundstücke betroffen sind, erscheint dies in Anbetracht der Flächensparnis und Reduzierung der Flächenversiegelung vertretbar.

Der ruhende Verkehr für Besucher wird in zugunsten der Gestaltung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen gegliederten Längsparkstreifen entlang der Ringstraße sowie in Senkrechtaufstellung am Ende der Stichwege und der platzartigen Aufweitungen untergebracht. Mit der hierdurch herstellbaren Anzahl an öffentlichen Parkplätzen wird ein ausreichendes Angebot geschaffen und Parkraumproblemen vorgebeugt.

Nördlich der Zufahrt in das Plangebiet ist ein öffentlicher Parkplatz mit einer Kapazität von ca. 34 Parkplätzen vorgesehen, der zum Einen der Entlastung der Parksituation an der Schule und zum Anderen dem westlich angrenzenden Kindergarten dienen soll.

Die Notzufahrt im Südosten hat eine Breite von 6,0 m. Sie dient zum einen einer Fußwegeanbindung des Plangebietes an den Wulfsdorfer Weg und zum anderen der Möglichkeit, das Gebiet durch Rettungsfahrzeuge anfahren zu können, wenn die eigentliche Zufahrt gesperrt ist.

Das weitere Wegenetz umfasst die bestehenden Fußwegeverbindungen südlich der Schule sowie am südlichen Rand des Plangebietes. Diese werden erhalten und um einen am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehenen Fußweg miteinander verbunden, was eine Umrundung des Plangebietes ermöglicht. Die weitere Vernetzung mit dem Plangebiet erfolgt im Süden durch zwei Wegeverbindungen, die an den südlich verlaufenden Weg anbinden, sowie durch eine Wegeverbindung innerhalb der zentralen Grünachse. Hier binden mittig auch die Fußwege aus den Stichstraßen an, so dass das Plangebiet auch in Ost-West-Richtung durchquert werden kann.

Die Wegeverbindungen, die nicht als wassergebundene Wege innerhalb von Grünflächen verlaufen weisen eine Breite von 4,00 m auf, die sich in einen 2,50 m breiten Fuß- und Radweg sowie einen 1,50 m breiten Grünstreifen gliedert.

9.2. Technische Infrastruktur

Innerhalb des neuen Baugebietes müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden. Hierzu kann an die im Wulfsfelder Weg sowie im Blomeweg vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Die **Schmutz- und Regenwasserentsorgung** soll im Trennsystem soweit möglich im Freigefälle erfolgen. Für die Entsorgung von Regenwasser ist die Gemeinde Probsteierhagen zuständig. Alle Arbeiten zur Herstellung der Anlagen für die Regenwasserbeseitigung haben in Absprache mit der Gemeinde zu geschehen.

Wie aus den bislang vorliegenden Informationen zu den Bodenverhältnissen hervorgeht, kann das anfallende **Regenwasser** nicht direkt vor Ort versickert werden. Das Regenwasser muss demnach gefasst und abgeleitet werden. Dies soll der Topografie folgend nach Nordwesten erfolgen.

Zur Planung ist eine Vorbetrachtung der Regenwasserableitung durch das Ingenieurbüro Hauck, Kiel erfolgt. Dort wird folgendes ausgeführt:

„Die Ableitung aus dem Plangebiet erfolgt über zwei miteinander verbundene Regenrückhaltebecken in einen vorhandenen Graben der zur „Hagener Au“ führt.

B-Plan-Gebiet:

Angeschlossene Fläche: $A_{e,b} = 5,15$ ha

Zugrunde gelegter Abflussbeiwert: $\Psi = 0,55$

Abflusswirksame Fläche: $AU = 2,83$ ha

Die Größe des abflussrelevanten Einzugsgebietes beträgt rd. 5,1 ha. In einer ersten Abstimmung mit dem GUV „Selenter See“ wurde auf eine Einleitungsbeschränkung von 1,2 l/s/ha hingewiesen.

$Q_{ab\ max.} = 5,1\ ha \times 1,2\ l/s/ha \approx 6,1\ l/s$

Für die Bemessung des Beckens ist mit einem Trockenwetterzulauf aus Drainagen von 3,7 l/s zu rechnen. Somit reduziert sich die Abflussmenge aus dem versiegelten Bereich auf 2,4 l/s. Für diesen Wert lässt sich in der zur Verfügung stehenden und für die Rückhaltung geeigneten Fläche kein Rückhaltebecken realisieren. Zudem wäre die Entleerungszeit zu hoch. Ein realistischer Drosselabfluss, der Beckengrößen zur Folge hat, die in der o.a. Fläche untergebracht werden können und zulässige Entleerungszeiten aufweisen, beträgt rd. 15,0 l/s.

Lösungsvorschlag:

Das Einzugsgebiet auf dem Gelände der Dörfergemeinschaftsschule leitet derzeit ungedrosselt in den westlich gelegenen Schulteich ein. Die über eine Einleitungserlaubnis festgelegte Einleitungsmenge beträgt 87,2 l/s. In die Zulaufleitung zum Schulteich wird ein Abschlagbauwerk installiert, das den Zulauf zum Teich auf max. 10,0 l/s reduziert. Die restlichen 77,2 l/s, die nicht in den Schulteich geleitet werden, werden über einen Bypass in das geplante östliche Regenrückhaltebecken (RRB-1) des Plangebietes geführt.

Die Regenrückhaltung für die Schulverbandsfläche und das Plangebiet erfolgt dann über 2 Regenrückhaltebecken. Die Einleitungsmenge in den vorh. Graben wird auf 75,0 l/s gedrosselt. Gemäß Berechnung der Rückhaltung nach DWA-A 117 sind die beiden Rückhaltebecken ausreichend dimensioniert, um das 30-jährig wiederkehrende Regenereignis aufzunehmen.

Die bestehende Einleitungsmenge in die Hagener Au beträgt:

87,2 l/s Schulverbandsfläche

6,1 l/s landwirtschaftlicher Zufluss aus Plangebiet

93,3 l/s Gesamtableitung

Der Drosselabfluss der Regenrückhaltebecken wird auf 75,0 l/s gesetzt. Somit ergibt sich eine Reduzierung der Einleitungsmenge um:

$Q_{red} = 93,3\ l/s - (75,0\ l/s + 10,0\ l/s) = 8,3\ l/s$

Im Vergleich zur derzeitigen Ausgangssituation ergibt sich durch den o.a. Lösungsvorschlag somit eine geringe Entlastung des Gewässers.“

Als weitere dezentrale Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist vorgesehen, innerhalb der öffentlichen Grünflächen Mulden für die Zwischenspeicherung von Regenwasser bei Starkregenereignissen anzulegen. Zudem ist festgesetzt, dass die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern mit einem Gründach einzudecken sind. Als weiterer Anreiz für die Ausbildung von Gründächern auch auf Hauptgebäuden wird eine um 25 m² höhere Grundfläche für Gebäude mit Gründächern zugelassen.

Der GUV gibt ergänzend die nachfolgenden Hinweise:

- Das Oberflächenwasser aus dem geplanten Baugebiet soll in nordwestlicher Richtung in das Verbandsgewässer „Hagener Au“ eingeleitet werden. Hierfür ist eine Einleitungserlaubnis nach dem geltenden Wasserrecht erforderlich. Dabei ist insbesondere auch die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers zu beachten. In diesem Verfahren ist eine konkrete Stellungnahme des Verbandes erforderlich.

- An der südöstlichen Ecke des befindet sich die Verbandsleitung Nr. 1.17, die insbesondere die landwirtschaftlichen Flächen auch östlich der Kreisstraße entwässert. Der Bestand dieser Leitung ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung. Hinsichtlich des Hinweises auf die Verbandsleitung an der südöstlichen Ecke des Plangebietes ist anhand der Leitungspläne erkennbar, dass sich diese in den Randbereichen befinden, in denen ohnehin öffentliche Grünflächen vorgesehen sind und eine Verlegung nicht erforderlich wird.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Plön teilt folgendes mit:

„Im Zuge der weiteren Planung sind entsprechende Anträge (Änderungsantrag der Einleitungserlaubnis zur Einleitungsstelle 2412-RW-20 vom 16.06.2015 (Az.: 3116-45-2412-4) gem. § 8 VVHG und Genehmigungsantrag gem. § 35 LWG zum Bau Betrieb zweier Rückhaltebecken) mit den notwendigen Nachweisen zu stellen.

Die Gemeinde Probsteierhagen verfügt über ein genehmigtes Abwasserbeseitigungskonzept (ABK). Die genannten Flächen sind nicht Bestandteil des derzeit gültigen ABKs, somit ist die Gemeinde abwasserbeseitigungspflichtig. Bau und Betrieb der Kanalisationsanlagen muss entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG). Das gilt auch besonders für vorhandene Anlagen (Kanalanlagen und Behandlungsanlagen), die durch die Erschließung zusätzlich beansprucht werden. Das geplante Erschließungsgebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisikobereichen.“

Die Behörde empfiehlt zudem folgendes:

Bei der Bepflanzung am Regenrückhaltebecken sollte auf den zu erwartenden Laubwurf geachtet werden. Um die Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens für die Gemeinde tragfähig zu halten, sollte ein Bewirtschaftungskonzept erarbeitet werden, welches die Art der Instandhaltungsmaßnahmen enthält (Ausbaggern/Absaugen), die Intervalle der Entsorgung des anfallenden Schlammes (jährlich, halbjährlich etc.), die Entwässerung des Schlammes und den Entsorgungsweg. Darüber hinaus kann geplant werden, wie naturschutzrechtliche Auflagen bei der Bewirtschaftung vermieden werden können (u.U. nur teilweise Entschlammung halbjährlich).

Für die **Schmutzwasserbeseitigung** über zentrale Anlagen ist der Zweckverband Ostholstein, Wagrienring 3-13, 23730 Sierksdorf zuständig. Der Netzbereitgeber gibt hierzu die nachfolgenden Hinweise:

- Im Blomeweg und dem Weg (Flstck 333/22) zwischen Blomeweg 22 und 24 sind betriebsbereite und in Betrieb befindliche Anlagen des ZVO zur Schmutzwasserbeseitigung vorhanden. An diese Anlagen kann das Erschließungsgebiet angeschlossen werden.
- Die im Rahmen der Erschließung hergestellten Schmutzwasserbeseitigungsanlagen liegen in öffentlichen Verkehrsflächen und sind an den ZVO zu übertragen. Der vorhandene Leitungsabschnitt (möglicher SW Anschlusskanal) zwischen Blomeweg 22 und 24 liegt auf gemeindlichem Grund (Flstck 333/22) Dies muss bezüglich der Eigentumsverhältnisse auch so bleiben.
- Vor Beginn der Erschließungsplanung ist ein Erschließungsvertrag mit dem ZVO über die Schmutzwasserbeseitigung abzuschließen.
- Bestandsauskünfte zu Anlagen der zentralen Schmutzwasserbeseitigung ZVO erhalten Sie von unserer Bestandsplanabteilung, Herr Thömke. Tel.: 04561-399-320, mail: r.thoemkeezvo.com.
- Die Leistungsfähigkeit des Hauptpumpwerkes „Alte Dorfstraße“ wird von uns überprüft. Bei einem eventuell notwendigen Ausbau, sind diese Kosten vom Erschließungsträger zu tragen.
- Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.
- Details der Ableitung sind mit dem ZVO abzustimmen.

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Die **Stromversorgung** soll über einen Anschluss an das bestehende Netz der Schleswig-Holstein Netz AG erfolgen. Der Netzbereitgeber gibt hierzu die nachfolgenden Hinweise:

- Im nördlichen, sowie im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Kabeltrasse. Die Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein.
- Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist die Aufstellung einer Trafostation, an möglichst zentraler Stelle, notwendig. Diese Anlage muss jederzeit zugänglich und auch mit großen Fahrzeugen erreichbar sein. Die benötigte Grundstücksfläche hierfür beträgt ca. 3,0 m x 5,0 m. Die Trafostation ist mitsamt Anschlussleitungen durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.
- Sofern in der Planung die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir für den Bau und Betrieb der Versorgungsleitungen um Eintragung von entsprechenden Wege- und Leitungsrechten.
- Für den sicheren Betrieb des Stromnetzes ist die Aufstellung von Verteilerschränken notwendig. Wir bitten dieses bei den Planungen bereits zu berücksichtigen.
- Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich unserer Leitungstrassen bitten wir mit uns abzustimmen, um später Schäden an unseren Anlagen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Für die Planung und Durchführung benötigen wir eine Vorlaufzeit von ca. 3 Monaten. Wir bitten um rechtzeitige Information vor Baubeginn.

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung. Hinsichtlich des Hinweises auf die 20-kv-Leitung am östlich und nördlichen Rand des Plangebietes wird zum jetzigen Planungsstand davon ausgegangen, dass sich diese in den Randbereichen befinden, in denen ohnehin öffentliche Grünflächen vorgesehen sind und eine Verlegung nicht erforderlich wird.

Das **Gasversorgungsnetz** in der Gemeinde Probsteierhagen erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG. Der Netzbetreiber gibt hierzu die nachfolgenden Hinweise:

- Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfoestadwerke-kiel.de) mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Betreiber des **Trinkwassernetzes** ist der „Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau“. Über das Trinkwassernetz kann ebenfalls die Versorgung des Gebietes mit **Löschwasser** gewährleistet werden. Die Lage der notwendigen Hydranten wird in Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr Probsteierhagen festgelegt. Der Netzbetreiber gibt hierzu die nachfolgenden Hinweise:

- Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau übernimmt keine Garantie für die Bereitstellung einer bestimmten Löschwassermenge. Die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Kommune. Löschwasser kann in dem Umfang bereitgestellt werden, wie es die vorhandenen Anlagen bzw. geplante Ergänzungen im Planbereich zulassen.
- Für die Versorgung des Plangebietes ist eine Verstärkung des Versorgungsnetzes durch Verlegung einer zusätzlichen Hauptleitung ab „Alte Dorfstraße“ / L50 erforderlich. Diese Arbeiten sind durch den Erschließer zu leisten. Das Plangebiet ist zusätzlich über eine Ringleitung mit dem „Blomeweg“ zu verbinden. Die Trassenführung und Ausführung der Wasserversorgungshauptleitungen und -hausanschlüsse werden durch den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau vorgegeben. Die Ausführungsplanungen der Erschließung sind entsprechend mit dem WBV abzustimmen. Die Leitungstrasse der Wasserleitung soll möglichst in einem verkehrslastfreien Versorgungstreifen verlaufen.

Der vorbeugende Brandschutz des Kreises Plön empfiehlt hinsichtlich der Löschwasserversorgung zudem die Anwendung des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.. Die Hydrantenabstände sollten < 150 m sein.

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung. Dort werden auch weitergehende Aussagen zur Löschwasserversorgung aufgenommen.

Das Plangebiet soll an das **Telekommunikationsnetz** der Deutschen Telekom oder eines anderen geeigneten Anbieters angeschlossen werden. Angestrebt wird der Anschluss an das Glasfasernetz. Der Netzbetreiber gibt hierzu die nachfolgenden Hinweise:

- Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
- Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,
 - dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
 - dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
 - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
 - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
 - dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 3123554 Lübeck.

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Die **Abfallbeseitigung** wird zentral über den Kreis Plön geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden erforderlichenfalls im weiteren Verfahrensablauf in die Planung aufgenommen.

10. FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der derzeit angedachten Abgrenzungen innerhalb des Plangebietes.

Gesamtgröße Plangebiet	128.316 m²	
davon		
Verkehrsfläche Wulfsdorfer Weg (Bestand)	3.838 m ²	
Vorhandene Gehölz- und Waldflächen	8.570m ²	
Bruttobauland	115.908 m²	100,00 %
davon		
Öffentliche Grünflächen	12.100 m ²	10,44 %
Maßnahmenfläche	40.705 m ²	35,12 %
Flächen für die Regenwasserrückhaltung	6.361 m ²	5,49 %
Verkehrsflächen	10.383 m ²	8,96 %
Flächen für den Gemeinbedarf	1.858 m ²	1,60 %

Nettobauland Wohnbauflächen 44.501 m² 38,39 %

11. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde sind im Plangebiet zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt.

12. KOSTEN

Der Gemeinde Probsteierhagen entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten.

Hinsichtlich der Entwicklung der Fläche und damit verknüpfter Maßnahmen ist zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

13. UMWELTBERICHT (gesonderter Teil)

§ 2 (4) BauGB regelt, dass im Zuge von Bauleitplanverfahren die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zusammengeführt und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen sind. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln, zu beschreiben und auf ihre Erheblichkeit zu bewerten. Auf diese Weise werden die Instrumente Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Bodenschutzklausel mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung verknüpft. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wird in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt, die in den Umweltbericht eingebunden ist.

Der Umweltbericht bezieht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein und dient somit als Grundlage für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen gemäß §§ 44 und 45 des BNatSchG.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Er liegt derzeit als Anlage bei und wird am Ende des Verfahrens als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Probsteierhagen, den

.....
- Die Bürgermeisterin -