



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Giekau, Kreis Plön

für den Bereich Giekau nördlich der „Seestraße“, östlich der Straße „Stiller Winkel“, südlich des „Klaus-Wehrend-Weg“ und westlich des „Gieschendorfer Weg“, für den Ortsteil Giekau, der Gemeinde Giekau, Kreis Plön.

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER - KÜHLE KOERNER PartG mbB
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46 - 0, Fax: 0431 / 59 67 46 - 99 - info@b2k.de

Stand: 17.10.2024

Art des Verfahrens:

Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | **Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)**

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB | § 4(1) BauGB | § 3(2) BauGB | § 4(2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a(3) BauGB | § 1(7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung, Planungsziele	3
2.	Lage, Größe und Nutzung	3
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
4.	Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	4
5.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	5
6.	Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung	8
7.	Inhalte der Planung	9
8.	Artenschutz	18
9.	Immissionen	19
10.	Erschließung	19
11.	Ver- und Entsorgung	20
12.	Hinweise	20
13.	Auswirkungen der Planung	21
14.	Anlagen	22

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Der Neubaubedarf in Schleswig-Holstein ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflachen, der Bedarf an Wohneinheiten aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 anwachsen wird. Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden.

Die Gemeinde Giekau steht als attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum aufgrund der günstigen räumlichen Lage am Selenter See und der Nähe zur Ostsee ebenfalls vor der Herausforderung, die stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum aufzufangen und ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, diesem Siedlungsdruck geordnet und im angemessenen Maße entgegenzukommen, damit sich die Schieflage auf dem lokalen Wohnungsmarkt im ländlichen Raum nicht weiter verschärft. Zur Entlastung des Nachfragemarktes soll daher im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) die (Re-) Aktivierung vorhandener Wohnbaupotenziale erfolgen. In der Gemeinde liegen entsprechende Gesuche nach Bauplätzen der Einheimischen, Interessenten aus Nachbargemeinden aber auch überregionalen Bauwilligen vor.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens die Fortschreibung des im Jahre 2011 erstellten Entwicklungskonzepts zur Innenentwicklung beauftragt. Die Fortschreibung hatte das Ziel die tatsächlich vorhandenen Potentialflächen aufzuzeigen und ihre Eignung anhand eines abgestimmten Kriterienkatalogs zu prüfen. Aus der Fortschreibung haben sich geeignete Potentiale für eine wohnbauliche Entwicklung ergeben (siehe Kap. 5.4). Der beschriebene Nachfragedruck soll durch eine Nachverdichtung der im Konzept als „städttebaulich geeignet“ bewerteten Außenbereichsinsel im Innenbereich des Hauptortes Giekau begegnet werden.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches im Süden von der „Seestraße“ aus erschlossen wird und im Norden an den „Klaus-Wehrend-Weg“ anschließt. Um dem demographischen Wandel gerecht zu werden, plant die Gemeinde eine Nutzungsmischung an Wohnformen auf der brachliegenden Fläche. Es ist beabsichtigt, dass im Plangeltungsbereich 4 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser, 3 Baugrundstücke für Doppelhäuser und weitere 12 Baugrundstücke für Einzelhäuser entstehen. Es entstehen somit 26 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die auf die verschiedenen Nutzeransprüche eingehen und weitere 18 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern (zzgl. eventueller Einliegerwohnungen). Mit der Planung soll sichergestellt werden, den Einwohnern der Gemeinde eine Perspektive zu bieten und deren Wegzug aufgrund von mangelndem Wohnraum zu vermeiden.

2. Lage, Größe und Nutzung

Die Gemeinde Giekau befindet sich im Amtsbereich Lütjenburg, im Kreis Plön, in Schleswig-Holstein. Giekau liegt am Seelenter See etwa 5 km von der Stadt Lütjenburg entfernt und ca. 20 km östlich der Landeshauptstadt Kiel. Zu der Gemeinde gehören der Hauptort Giekau, die Ortsteile Engellau und Dransau. Weiterhin befinden sich die Siedlungssplitter und Einzelgehöfte Köhner Brücke, Verenfelde, Fetthörn, Hegböck, Klinker, Warderhof, Gut Neuhaus, Öböhm, Fresendorf, Seekrug, Gottesgabe und Vörstenmoor innerhalb des Gemeindegebiets. Durch das Gemeindegebiet verläuft als übergeordneter Verkehrsweg die Landesstraße L 259. Von Ost nach West durchschneidet die Bundesstraße 202 das Gemeindegebiet.

In Giekau leben ca. 1.007 Einwohner (Stand 31.12.2022). Der Wohnungsbestand beträgt 519 Wohneinheiten (Stand 31.12.2022). Das Gemeindegebiet ist ca. 3.281 ha groß und wird überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen und Vegetation geprägt.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Hauptortes Giekau, nördlich der 'Seestraße' sowie angrenzend an die Bebauung der Straßen 'Stiller Winkel' im Westen, 'Klaus-Wehrend-Weg' im Norden und 'Gleschendorfer Weg' im Osten. Das Plangebiet ist etwa 2,15 ha (21.455 m²) groß. Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird in dem beiliegenden Planwerk dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird von einer Grünlandfläche und Hausgärten eingenommen. An der Nordseite des Plangebietes verläuft ein Knick. Im südlichen Bereich wurden zwei bestehende Einfamilienhäuser in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Angrenzend an das Plangebiet im Südwesten befindet sich ein Malerbetrieb als Kleinunternehmen. Im Norden, Osten und Westen wird das Gebiet von Einfamilienhausbebauung einge- fasst.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Giekau (Kreis Plön) erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 08.12.2022.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 27. Oktober 2023 (GVOBl. S. 514) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO) vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024 S. 504).

4. Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Das Verfahren nach § 13a BauGB darf angewandt werden, wenn es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, um eine Nachverdichtung oder um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die folgenden Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden darf:

- Die Fläche muss im Innenbereich liegen.
- Die zulässige Grundfläche, d.h. der Flächenanteil des Grundstücks, der bebaut werden darf, muss weniger als 20.000 m² betragen.
- Für das Bauvorhaben darf weder gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch gemäß dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.
- Durch die Planung dürfen sich keine Auswirkungen für ein Natura-2000-Gebiet ergeben.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die oben genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist folgendes zu beachten:

- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann ebenfalls verzichtet werden.
- Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB entfallen.
- Naturschutzrechtliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Das bedeutet, dass keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

5. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

5.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP Fortschreibung 2021)

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010 Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind. Der LEP formuliert die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2036 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes soll die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglichen und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausschöpfen, sodass alle Regionen gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Giekau die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

In Kap. 1.4 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die „Zentralen Orte“ sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 des LEP festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken. Für die Gemeinde Giekau ist von Bedeutung, dass sie im ländlichen Raum liegt (s.o.). Für Gemeinden im ländlichen Raum beträgt der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung im Zeitraum '2021 bis 2036' 10% bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde. Der Wohnungsbestand in der Kommune betrug am 31.12.2020 510 Wohneinheiten (WE). Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis 2036 51 Wohneinheiten entstehen können. Die Baufertigstellungen aus dem Jahr 2021 bleiben gem. Erlass unberücksichtigt, sodass derzeit der Gemeinde 51 Wohneinheiten für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Davon sind 4 Baufertigstellungen aus dem Jahr 2022 abzuziehen, sodass ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 47 Wohneinheiten (WE) verbleibt.

Von den 44 geplanten Wohneinheiten befinden sich 26 in Mehrfamilienhäusern, so dass diese nur zu 2/3 auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen sind. Insgesamt entstehen durch die Bebauung des Plangebietes 35 anzurechnende Wohnungen, so dass die Planung innerhalb des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens liegt.

5.2. Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP überholt, weshalb die Regionalpläne sich derzeit in der Fortschreibung befinden. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume unterteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt wurden. Für die Gemeinde Giekau ist der Regionalplan des Planungsraum III maßgeblich. Im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung der Regionalpläne wird eine neue Aufteilung vorgenommen, sodass perspektivisch nur noch drei Planungsräume bestehen. Zukünftig wird die Gemeinde Giekau im Regionalplan des Planungsraum II berücksichtigt.

In dem gegenwärtig noch gültigen Regionalplan für den Planungsraum III (2000) befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- befindet sich im ländlichen Raum
- liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Umwelt
- liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- liegt nahe des Unterzentrums Lütjenburg
- wird von der Bundesstraße B 202 durchquert

5.3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Giekau hat im Jahr 1976 die Urschrift ihres Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Urschrift enthält für den Hauptort im Wesentlichen die Zieldarstellungen „Wohnbaufläche“, „Gemischte Bauflächen“ und „Grünflächen“.

Im Jahr 1984 erfolgte die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche für zwei Teilbereiche der Ortslage Giekau neue Zieldarstellungen vornahm. Weitere Änderungen, die den Hauptort betreffen bestehen nicht.

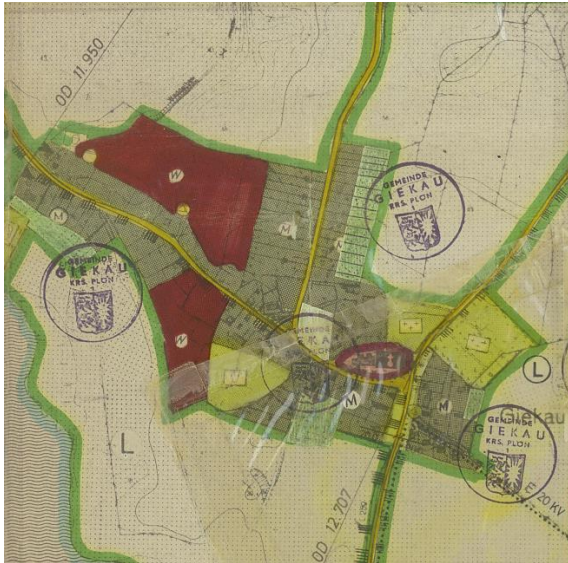


Abbildung 1: Urschrift des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Giekau (1976)



Abbildung 2: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (1984)

Der Wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Giekau stellt den Bereich, des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 11 als Wohn- und Mischbaufläche dar. Im östlichen und südlichen Teilbereich weicht die Darstellung von den heutigen Zielen der Gemeinde ab. Aus diesem Anlass erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Wege einer Berichtigung und stellt den gesamten Plangeltungsbereich, entsprechend der neuen Zieldarstellung, in seiner Gesamtheit als "Wohnbaufläche" dar.

5.4. Landschaftsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ und die Belange des Landschaftsplanes zu berücksichtigen. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes (1976) ist der Plangeltungsbereich bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 11 und das Vorhaben der Gemeinde stehen dementsprechend nicht in Widerspruch zum gemeindlichen Landschaftsplan.

5.5. Entwicklungskonzept der Innenbereichsentwicklung 2011 und Fortschreibung 2023

Die Gemeinde Giekau hat im Jahr 2011 ein Entwicklungskonzept zur Prüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung zur baulichen Entwicklung erarbeiten lassen. Die Gemeinde sah sich damals aus verschiedenen im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung des Konzeptes veranlasst. Ein wesentlicher Grund dafür war, dass alle Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde ausgeschöpft waren. Zeitgleich änderten sich sowohl die gesetzlichen Vorgaben im Rahmen des BauGB als auch durch die des Landesentwicklungsplanes. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erhielt Einzug und wurde durch die Erleichterung von Planvorhaben im Innenbereich durch den Gesetzgeber unterstützt. Ziel des Entwicklungskonzeptes war es daher zu analysieren, ob im Innenbereich Restflächen oder Bereiche vorhanden sind, die kurz- und mittelfristig zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen.

Bei der Bestandsaufnahme von 2011 wurden sämtliche Flächen ermittelt, die grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung infrage kommen könnten. Darunter befinden sich Baulücken/teilbare Grundstücke, untergenutzte Flächen, umzunutzende Flächen, Freiflächen in städtebaulich integrierten Lagen und Leerstände. Die Beurteilung der Eignung erfolgte durch das beauftragte Büro in Abstimmung mit der Gemeinde, dem Amt Lütjenburg und den relevanten Behörden sowie Träger öffentlicher Belange. Die Betrachtung der fünf Untersuchungsbereiche ergab ein Entwicklungspotential von 55 bis 67 möglichen Wohneinheiten. Dabei handelte

es sich um 29 potenzielle Wohneinheiten im Innenbereich und weitere 26 bis 38 im Außenbereich, die im Rahmen einer Ortsarrondierung zu entwickeln waren.

Im Jahr 2022 hat die Gemeinde Giekau die Fortschreibung des Entwicklungskonzepts der Innenbereichsentwicklung beauftragt. Grundlagen dafür waren der hohe Nachfragedruck nach Wohnraum und vorliegende Anträge von Flächeneigentümern auf Bauleitplanung. Die Gemeindevertreter stellten die Anträge zurück, um sich zunächst einen Überblick zu verschaffen, welche Flächenpotentiale in der Kommune bestehen und sich für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung, vorrangig im Innenbereich, eignen. Deshalb erfolgte neben der Überprüfung der 2011 erhobenen Flächen zusätzlich eine Baulücken- und Bauflächenkartierung.

Die einzelnen Flächenpotentiale wurden anhand eines abgestimmten Kriterienkatalogs hinsichtlich ihrer städtebaulichen und umweltfachlichen Eignung geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass neun Baulücken existieren, die sich gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden. Weitere dreiundzwanzig Baulücken gem. § 34 BauGB sind per se für eine wohnbauliche Entwicklung „geeignet“ oder „bedingt geeignet“. Darüber hinaus bestehen in der Gemeinde Giekau zehn Bauflächen, die sich zum Teil im Innenbereich der Ortslagen befinden oder eine Arrondierung der Siedlungskörper darstellen würden. Von den zehn Bauflächen ist eine als „geeignet“ und neun als „bedingt geeignet“ einzustufen.

Das Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass die klassischen Baulücken zum großen Teil für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. Teilweise sind die Baulücken aufgrund ihres Flächenzuschnitts oder der Größe eher unattraktiv für eine Bebauung. Ein weiterer Bestandteil der potenziellen Baulücken wird derzeit als Hausgarten/ Gartengrundstück genutzt und wurde teilweise in diesem Sinne auch zusätzlich erworben. Die Eigentümer haben überwiegend kein Interesse die bestehende Nutzung aufzugeben und ihre Flächen wohnbaulich zu entwickeln oder zu verkaufen. Zudem werden einige Baulücken als späteres Bauland für Familienmitglieder vorgehalten. Die Verfügbarkeit der Baulücken ist also sehr gering und kann nicht den vorhandenen Bedarf decken.

Ferner bestehen jedoch in Giekau, Engelau und Dransau ausreichend Bauflächenpotentiale, die zur Deckung der Nachfrage dienen können.

Die Gemeinde Giekau hat im Rahmen der Fortschreibung Entwicklungsziele für die bauliche Entwicklung der Kommune definiert. Es soll demnach mit dem Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Es wird weiterhin eine bedarfsgerechte Entwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels angestrebt. Die Siedlungsentwicklung soll dabei vorrangig durch bauliche Entwicklungen im Innenbereich, insbesondere durch Aktivierung der Baulücken und Umnutzungspotentiale erfolgen. Die Kommune verfolgt dabei den raumordnerischen Handlungsansatz des Landesentwicklungsplanes und des Baugesetzbuches, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat.

Im Fazit wird weiterhin empfohlen, vorrangig die Potentialflächen im Innenbereich bzw. im Siedlungszusammenhang zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wird explizit die Potentialfläche B11 genannt, welche sich aufgrund der städtebaulichen Lage und Bewertung anbietet. Die Fläche befindet sich im Innenbereich des Hauptortes und ermöglicht die Schaffung eines neuen, integrierten Quartiers sowie einer Nachbarschaft mit einer Nutzungsmischung an Wohnformen.

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Die Gemeinde Giekau befindet sich in der glücklichen Situation, dass sie dem erheblichen Nachfragedruck nach Wohnraum mit einem Entwicklungswillen durch Flächeneigentümer begegnen kann. Die Vertreter der Kommune standen somit vor der Herausforderung sich intensiv mit der baulichen Entwicklung des Gemeindegebiets auseinanderzusetzen und eine Priorisierung der Potentialflächen der Fortschreibung des Entwicklungskonzepts (siehe Kap. 5.5. und in Anlage 1) vorzunehmen.

Die Vertreter wurden zugleich durch die Beratung des Fachbüros und die Vorgaben der Landesplanung in ihrer Entwicklungsentscheidung begleitet. Zum einen wurden sie im Rahmen der Beteiligung der relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zuge des Planungsprozesses zum Entwicklungskonzept dazu angehalten, im Wesentlichen den Hauptort Giekau und den Ortsteil Engelau zu entwickeln. Zum anderen sprachen die Fachplaner basierend auf den städtebaulichen, umweltfachlichen und planungsrechtlichen Kriterien eine Entwicklungsempfehlung aus.

Die Potentialfläche B11 verfügt über eine integrierte Lage im Hauptort und ausreichend Fläche, um ein neues Wohnquartier zu entwickeln. Die Außenbereichsinsel drängt sich förmlich im Sinne des Gedankens „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ für eine Nachverdichtung im Siedlungsgebiet auf. Die Fläche lässt sich sowohl verkehrlich als auch fußläufig gut anbinden und ermöglicht somit eine auf die verschiedenen Nutzer zugeschnittene Erschließung sowie Verbindungen in die benachbarten Quartiere.

Bei der vorgenannten Potentialfläche B11 handelt es sich um einen Teilbereich des hier vorliegenden Plangeltungsbereichs des B-Planes Nr. 11. Die Gemeinde hat sich nach sorgfältiger Abwägung dazu entschieden, die Fläche zu entwickeln. Durch aktive Ansprache der Eigentümer der Nachbargrundstücke war es möglich die großen Hausgärten westlich des 'Gleschendorfer Weg' zum Teil in den Plangeltungsbereich mit einzubeziehen. In dem Plangeltungsbereich befinden sich weiterhin Flächen im Süden, die sich gegenwärtig bereits in Wohnnutzung befinden.

Die rund 2,15 ha große Fläche bietet ausreichend Raum, um die geplante Wohnnutzungsmischung von Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Einzelhäusern in einem ortsverträglichen Maß umzusetzen. Derzeit sind zwei Mehrfamilienhäuser mit je neun Wohnungen, zwei Mehrfamilienhäuser mit je vier Wohnungen, drei Doppelhäuser mit je zwei Wohnungen und zwölf Einzelhäuser mit je einer Wohnung geplant. Insgesamt sollen in dem neuen Quartier 44 Wohneinheiten auf 21 Baugrundstücken entstehen. Die Grundstücksgrößen liegen dabei bei knapp 400m² für die Doppelhaushälften, zwischen 440m² und 790m² für die Einfamilienhäuser und zwischen 1.200m² und 2.500m² für die Mehrfamilienhausbebauung.

Der Zahl von 44 geplanten Wohneinheiten steht das in Kap. 5.1. beschriebene wohnbauliche Entwicklungspotential von 47 Wohneinheiten gegenüber. Im Baulandmobilisierungsgesetz ist formuliert, dass bei wohnbaulichen Entwicklungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten nur 2/3 der Wohnungen angerechnet werden. Demnach würden 35 Wohneinheiten für die Entwicklung des Baugebietes berücksichtigt werden und ein wohnbauliches Kontingent von 12 Wohneinheiten für weitere Entwicklungen verbleiben.

7. Inhalte der Planung

7.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um die vorgesehene und städtebaulich beabsichtigte Nutzung „Wohnen“ innerhalb des Plangebietes zu sichern, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Zielen der Gemeinde für die künftige Nutzung der Fläche und gliedert sich an die angrenzenden Wohngebiete an.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

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

Um zu gewährleisten, dass sich das Allgemeine Wohngebiet harmonisch in die direkte Umgebung einfügt und sowohl die geplante Wohnbebauung im Gebiet selbst, als auch die überwiegend wohnbaulich genutzte nachbarschaftliche Bebauung geschützt wird, werden die oben genannten Ausschlüsse gewisser Nutzungen vorgenommen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen fügen sich beispielsweise durch einen hohen Flächenbedarf nicht in das Allgemeine Wohngebiet ein oder können sich durch Immissionen wie Lärm und Geruch oder auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen negativ auf die Wohnbebauung auswirken.

Die Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind im Gebiet ausnahmsweise zulässig, so dass die Gemeinde im Einzelfall entscheiden kann, ob sich ein Vorhaben in das Gebiet einfügt.

In dem Plangebiet sind Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Ziel der Planung ist es, Wohnraum als Dauerwohnungen in der Gemeinde zu schaffen. Eine vermehrte Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen würde somit dem Ziel der Planung entgegenstehen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Teilgebiete BFL 1 bis BFL 9 werden jeweils differenziert nach Grundstücken und vorgesehener Bebauung Grundflächenzahlen [GRZ] zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt. Dabei wird für die Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke (BFL 4, 5, 6, 8 und 9) sowie die kleineren Mehrfamilienhäuser im BFL 1 eine GRZ von 0,3 festgesetzt, für die größeren Mehrfamilienhäuser in den Teilgebieten BFL 2 und 3 eine etwas höhere GRZ von 0,35. Für das Teilgebiet BFL 7 wird aufgrund der Bestandbebauung auf dem Grundstück eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen befinden sich im nach BauNVO zulässigen Rahmen für ein Allgemeines Wohngebiet und entsprechen dem üblichen Maß für ein Wohngebiet mit kleinteiligem Wohnungsbau sowie Doppel- und Einfamilienhausbebauung. Eine GRZ von 0,3 bis 0,4 lässt bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen eine ausreichende Bebaubarkeit zu und gewährleistet eine lockere Bebauung entsprechend der Nachbarschaft.

Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Um im Plangebiet eine ortsangemessene Höhenentwicklung zu gewährleisten, die sich sowohl in die Umgebung einfügt als auch die geplanten Wohnformen berücksichtigt, werden für die einzelnen Teilgebiete Geschossigkeiten und damit verbunden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

In den Teilgebieten BFL 1, 2 und 3 sind zwei Vollgeschosse als verbindlich festgesetzt, da in diesen Bereichen Mehrfamilienhausbebauung geplant ist. In den Teilgebieten BFL 2 und 3 ist eine maximale Gebäudehöhe von 11,50m zulässig, so dass neben den zwei Vollgeschossen ggf. noch ein Staffelgeschoss möglich ist. Im Teilgebiet BFL 1 ist eine etwas kleinteiligere Bebauung geplant, hier wird die Gebäudehöhe auf 10,50m beschränkt.

In den Teilgebieten BFL 4 und 5, in denen Einfamilienhausbebauung geplant ist, werden ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 9,00m festgesetzt. Somit wird ein harmonischer Übergang zur kleinteiligen Bebauung am 'Gleschendorfer Weg' geschaffen.

Für die Teilgebiete BFL 8 und 9 wird ebenfalls eine Gebäudehöhe von maximal 9,00m für die Einfamilien- und Doppelhäuser festgesetzt, jedoch sind in diesem zentralen Bereich zwei Vollgeschosse möglich, sodass etwas größere Wohnflächen erreicht werden kann.

Auch in den Teilgebieten BFL 6 und 7, in denen sich bereits Bestandsbebauung befindet, werden entsprechend der Bebauung bzw. den derzeit auf den Grundstücken zulässigen Möglichkeiten zwei Vollgeschosse zugelassen. Auch die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich mit 9,00m im BFL 6 und 10,00m im BFL 7 an der vorhandenen Bebauung.

Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) festgesetzt.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird für jedes geplante Grundstück ein Höhenbezugspunkt (HBP) gemessen über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt, der die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) bestimmt (siehe Planzeichnung - Teil A). Für jedes Gebäude gilt der Höhenbezugspunkt innerhalb des jeweiligen Baufensters, der dem Gebäude am nächsten liegt. Durch die Festsetzung von Höhenbezugspunkten für die einzelnen Grundstücke ist eine eindeutige Zuordnung möglich.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf den in der Planzeichnung (Teil A) für jedes Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) um maximal 0,50 m über- oder unterschreiten. Bei Unterschreitung ist im Bauantrag nachzuweisen, dass im Falle eines Rückstaus ein Abwasseraustritt im Gebäude durch geeignete Maßnahmen (Rückstausicherung) verhindert wird.

In dem Teilgebiet BFL 7 ist eine Überschreitung des für das jeweilige Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) um maximal 1,00m zulässig.

Die Höhenbezugspunkte richten sich nach der Erschließungsplanung. Über- und Unterschreitungen werden auf 0,50 m beschränkt, um einen kleinen Spielraum zu geben. Eine zu große Unterschreitung könnte z.B. bei Starkregenereignissen zu Wasseraustritt im Gebäude führen. Eine Überschreitung wird ebenfalls beschränkt, um eine einheitliche Höhenentwicklung sicherzustellen und eine gegenseitige Verschattung der geplanten und der benachbarten Bebauung zu verhindern.

In dem Teilgebiet BFL 7 wird die zulässige Überschreitung des Höhenbezugspunktes mit 1,00m etwas höher angesetzt als in den übrigen Teilgebieten, da es sich um ein Grundstück mit Bestandsbebauung handelt. Das Grundstück steigt von der Straße nach Norden hin an und auch die Höhe des Erdgeschossbodens der bereits bestehenden Bebauung liegt, dem Grundstück angepasst, etwas weiter über dem Straßenniveau.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In dem Teilgebiet BFL 1 sind je Einzelhaus maximal vier (4) Wohnungen zulässig.

In den Teilgebieten BFL 2 und 3 sind je Einzelhaus maximal neun (9) Wohnungen zulässig.

In den Teilgebieten BFL 4, 5, 6, 7 und 8 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.

In dem Teilgebiet BFL 9 ist je Doppelhausscheibe maximal eine (1) Wohnung und sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.

Je nach Art der geplanten Bebauung wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude in den Teilgebieten begrenzt. Im Teilgebiet BFL 1 ist die Errichtung zweier kleiner Mehrfamilienhäuser vorgesehen, so dass die Zahl der Wohneinheiten auf 4 je Gebäude begrenzt wird, im BFL 1 jedoch insgesamt acht Wohneinheiten entstehen können. In den Teilgebieten BFL 2 und 3 sind etwas größere Mehrfamilienhäuser mit jeweils 9 Wohnungen geplant.

In dem Teilgebiet BFL9 ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte und in den Teilgebieten BFL 4 bis 9 jeweils zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig, da die Einrichtung einer zweiten Wohnung im Einfamilienhaus im Interesse des Eigentümers liegen kann, um z.B. ein Familienmitglied oder eine andere nahestehende Person im Haus wohnen zu lassen. Dies ist angesichts des demographischen Wandels insbesondere im ländlichen Raum relevant, um beispielsweise pflegende Angehörige oder Pflegepersonal unterzubringen.

Durch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird eine kleinteilige Bebauung gewährleistet, die sich in die Umgebung einfügt. Zudem würde eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten sowohl zu einer Zunahme des fahrenden, als auch des ruhenden Verkehrs kommen, die für das Plangebiet nicht verträglich wäre.

7.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

In den Teilgebieten BFL 1 bis 8 wird entsprechend der vorgesehenen Bauformen von Einfamilien- sowie kleineren Mehrfamilienhäusern eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Im Teilgebiet BFL 9 sind neben den Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Durch diese Festsetzungen soll in dem Gebiet eine Mischung aus Einfamilien-, Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung gewährleistet werden, um unterschiedliche Bedarfe abzudecken.

Für die Bauflächen werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baugrenzen lassen einen gewissen Spielraum bei der Positionierung der Bebauung auf den Grundstücken und gewährleisten gleichzeitig ausreichend Abstand zu Grünstrukturen, Erschließungsflächen und der angrenzenden Bebauung.

7.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet muss der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche mindestens 5,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Zäune und andere Grundstückseinfriedungen bis 1,50m Höhe, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze ohne Überdachung oder Sichtschutzwände, Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Die Freihaltung der straßenseitigen Grundstücksflächen dient in erster Linie der Verkehrssicherheit. Vor allem Garagen und Carports sollen einen Abstand zur Erschließungsfläche einhalten, um die Sicht beim Ausfahren sowohl für den Autofahrer als auch für andere Verkehrsteilnehmer frei zu halten. Gleichzeitig ist die Freihaltung der Vorgartenbereiche ein gestalterisches Element und soll wiederum den offenen und grünen Charakter im Gebiet stärken.

Bei Eckgrundstücken gilt die Festsetzung nur für die Grundstücksseite, von der aus das Grundstück erschlossen wird.

In den Teilgebieten BFL 1, 2 und 3 ist mindestens ein Stellplatz je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 70 m² und sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche über 70 m² auf dem Grundstück herzustellen, um zu gewährleisten, dass ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken geschaffen wird.

In den Teilgebieten BFL 4 bis 9 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen.

Für eine zweite, der ersten Wohneinheit der Größe nach untergeordnete Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 70 m² ist mindestens ein (1) Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.

In den Teilgebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind erfahrungsgemäß zwei Fahrzeuge je Wohneinheit vorhanden. Lediglich für Einliegerwohnungen, z.B. für Familienangehörige wird von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen.

7.5. Grünordnung

Derzeit stellt sich die Fläche überwiegend als Grünlandfläche dar, im Osten werden zudem einige große Hausgärten überplant, die zum Teil noch als Garten genutzt werden und entsprechend vorwiegend Rasenflächen aufweisen, zum Teil ungenutzt und somit eher naturnah gestaltet sind.

Im Norden wird das Plangebiet durch einen bestehenden Knick begrenzt, im Osten zwischen der Grünlandfläche und den Gärten sowie im Süden befinden sich heckenartige, teils dichte Gehölzstrukturen. Auch im Südosten wird das Gebiet zu den benachbarten Grundstücken durch verschiedene Gehölze abgetrennt.

Im Westen der Grünlandfläche befinden sich mehrere Baumreihen verschiedener Arten darunter Obst-, Laub- und Nadelgehölze.

Durch die Überplanung des Gebietes entfallen künftig viele der bestehenden Gehölze. Der Knick im Norden soll als solcher erhalten bleiben und auch einige Bäume werden im Rahmen der Planung als zu erhalten festgesetzt. Um in dem künftig wohnbaulich genutzten Gebiet eine gewisse Durchgrünung zu erzielen werden Festsetzungen zu Erhalt und Neupflanzungen sowie Gestaltung der privaten Grundstücke getroffen.

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Laubbaum zu ersetzen. Bei Ersatz sind Laubbäume in der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang' zu verwenden.

Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Knick. Dieser soll bis auf einen Durchbruch für die geplante Erschließung erhalten werden.

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

Entlang der Knicks ist ein mindestens 3,00 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten.

Bodenbefestigungen, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Aufstellung von Spielgeräten, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gartenabfällen oder sonstigen Materialien sind im Knickschutzstreifen nicht zulässig.

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

Anpflanzung von Bäumen

Um den Straßenraum samt der geplanten Parkplätze zu gliedern und einige der im Zuge des Vorhabens entfallenden Bäume zu kompensieren, werden im Plangebiet acht zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu pflanzen' festgesetzten Bäume im Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsr Grün' sind Bäume in der Pflanzqualität 'Hochstamm', 3xv, 16 bis 18 cm Stammumfang' der Arten Zierapfel (Malus 'Evereste' oder Malus toringo sargentii 'Sämling'), Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt' (Prunus padus 'Schloss Tiefurt'), Echte Mehlbeere (Sorbus aria) und Hainbuche (Carpinus betulus) zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte (siehe Teil A: Planzeichnung) dürfen um maximal 5,00 m

verschoben werden, um eine gewisse Flexibilität bei der Herstellung der der Planstraße samt Parkplätzen sowie bei der Positionierung der Einfahrten zu schaffen.

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

Anpflanzung von Hecken

In den Teilgebieten BFL 1, 2 und 3 werden durch die Mehrfamilienhausbebauung größere Stellplatzanlagen sowie Sammelplätze für die Abfallbehälter entstehen. Um diese optisch einzufassen und einzugrünen werden Heckenpflanzungen für Stellplatzanlagen mit vier oder mehr Stellplätzen sowie Müllsammelplätze festgesetzt.

auf Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen mit vier oder mehr Stellplätzen sind durch ebenerdige, geschnittene Laubgehölzhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn mit einer Höhe von mindestens 1,20 m entlang ihrer äußeren Ränder einzugrünen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugänge.

Bei Sammelstellplatzanlagen mit Garagen oder Carports ist alternativ zur Hecke eine Fassadenbegrünung möglich.

an Müllstandorten / Müllsammelplätzen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Sammelstandorte für Mülltonnen/Müllbehälter auf den privaten Grundstücken durch ebenerdige, geschnittene Laubgehölzhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn oder mit Rankpflanzen begrünte Zäune/ Sichtschutzwände mit einer Höhe von mindestens 1,20 m entlang ihrer äußeren Ränder einzugrünen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugänge. Alternativ zur Eingrünung der Müllsammelplätze ist die Nutzung von Unterflursystemen zulässig.

an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen

Zur weiteren Eingrünung sollen auch entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Laubgehölzhecken angepflanzt werden. Die Festsetzungen dazu werden näher unter dem Punkt „Einfriedungen“ (s.u.) beschrieben.

Gestaltung der Gartenbereiche

Entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind die unbebauten Flächen (Gartenflächen) der privaten Wohngrundstücke zu begrünen. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig. Somit soll zum Einen die optische Durchgrünung des Gebietes, aber auch die Versickerungsfähigkeit gestärkt und das Kleinklima des Gebiets positiv beeinflusst werden.

7.6. Klimaschutz

Nutzung von Solarenergie insbesondere durch Photovoltaik

In dem Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

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

Auf den Gebäuden soll ein Anteil von mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude.

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

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

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

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

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

7.7. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung baulicher Anlagen

In dem Allgemeinden Wohngebiet werden gestalterische Festsetzungen zu den Hauptgebäuden und den Nebenanlagen getroffen, um ein harmonisches Orts- und Siedlungsbild zu schaffen bzw. zu erhalten. Trotzdem wird bei der Gestaltung eine gewisse Bandbreite an Möglichkeiten gegeben, um die Bebauung zwar untereinander und mit der Umgebung abgestimmt,

aber nicht monoton wirken zu lassen und den Bauleuten ein gewisses Maß an Flexibilität zu geben.

Dachform und -neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Festsetzungen zur Dachneigung der Hauptgebäude für die einzelnen Teilgebiete getroffen (siehe Planzeichnung, Teil A). Beim Grad der Neigung wird zwischen Gebäuden mit einem oder zwei Vollgeschossen differenziert.

In den Teilgebieten BFL 4 und 5, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, ist eine Dachneigung zwischen 30 und 45° zulässig. Somit passt sich die künftige Bebauung an die vorherrschenden Dachneigungen in der Umgebung an. In den Teilgebieten BFL 6, 7, 8 und 9 ist bei einem Vollgeschoss ebenfalls eine Dachneigung zwischen 30 und 45° zulässig, bei zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung zwischen 10 und 35° zulässig. Durch die geringere Dachneigung bei zwei Vollgeschossen soll sichergestellt werden, dass die Bebauung nicht zu massiv wirkt und die vorgegebenen Gebäudehöhen eingehalten werden können.

In den Teilgebieten BFL 1, 2 und 3 ist eine Dachneigung bis maximal 35° zulässig, so dass neben geneigten auch Flachdächer möglich sind. Grund dafür ist die Art der Dacheindeckung bei den Mehrfamilienhäusern, da diese mit einem Gründach versehen werden sollen. Somit soll die Möglichkeit eines Flachdaches die technische Ausführung erleichtern.

Ausgenommen von den vorgegebenen Dachneigungen sind in allen Teilgebieten untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben und Vordächer sowie Wintergärten, für die neben den festgesetzten Dachneigungen auch flacher geneigte oder Flachdächer zulässig sind.

Für Nebenanlagen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet in allen Teilgebieten nur Flachdächer (FD) sowie flach geneigte Dächer (GD) bis zu einer Neigung von 10° zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit Glasdach wie Gewächshäuser, Wintergärten und Glaspavillons für die auch geneigte Dächer bis 45° zulässig sind.

Grund für die maximale Dachneigung von 10° für die Nebenanlagen ist die als zwingend festgesetzte Dachbegrünung.

Dacheindeckung der Hauptgebäude

In den Teilgebieten BFL 1, 2 und 3 sind als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude nur Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Durch diese Festsetzung soll ein kleiner Beitrag zur Verringerung des Regenwasserabflusses und der Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet geleistet werden.

In den Teilgebieten BFL 4 bis 9 sind als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese insbesondere in der Fernwirkung einen großen Einfluss auf das Ortsbild haben. Es werden aus diesem Grund ortstypische sowie zurückhaltende Dacheindeckungen festgesetzt.

Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine werden aufgrund möglicher Blendwirkungen ausgeschlossen. Alternativ ist die Verwendung von engobierten Dachziegeln und Dachsteinen möglich.

Ausgenommen von den Festsetzungen sind im gesamten Plangebiet Gebäudeteile mit Glasdach wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Vordächer/ Eingangsüberdachungen. Für Vordächer/ Eingangsüberdachungen sowie Terrassenüberdachungen sind zudem andere Materialien in den oben genannten Farben zulässig.

Dacheindeckung der Nebenanlagen

Dachflächen von Nebenanlagen sind vollständig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus von

mindestens 15 cm aufweist. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit Glasdach wie Gewächshäuser, Wintergärten und Glaspavillons. Die zwingende Verwendung von Dachbegrünung auf den Nebenanlagen soll zum einen als gestalterisches Element den durchgrünten Charakter des Plangebiets stärken. Zusätzlich soll sie den Wasserabfluss vor allem bei stärkeren Regeneignissen reduzieren.

Solar- und Photovoltaikanlagen

In dem Plabgebiet sind alle Hauptgebäude mit Solar- oder Photovoltaikanlagen auszustatten (siehe Teil B-Text zum Klimaschutz). Um trotz der damit verbundenen Menge an Solar- oder Photovoltaikanlagen ein geordnetes Erscheinungsbild im Gebiet zu erhalten, werden Festsetzungen zur Anordnung getroffen.

Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Balkon-Solaranlagen (Balkonkraftwerke) sind in Verbindung mit Dächern und an den Fassaden zulässig. Balkon-Solaranlagen sind zudem an Brüstungen und Geländern zulässig. Überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

Fassaden

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

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

Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen werden abweichend zu § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO SH getroffen. Um in dem Gebiet und zu den angrenzenden Grundstücken und Flächen einen offenen Charakter zu erhalten, werden die zulässige Höhe der Einfriedungen beschränkt und Sichtschutzwände auf ein Maximum reduziert. Zudem werden entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen Heckenpflanzungen festgesetzt, um eine Durchgrünung des Gebietes zu stärken.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen) sind nur Laubgehölzhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Die Hecken sind in einem Abstand von mindestens 0,30 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft als geschlossene Hecke zu erhalten. Zäune sind nur in Zusammenhang mit einer Laubgehölzhecke auf der grundstückszugewandten Seite zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

Weitere Einfriedungen auf den privaten Grundstücken zu den übrigen öffentlichen Flächen sowie zu angrenzenden Privatgrundstücken dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Auf einer maximalen Länge von 5,00m je Grundstücksseite sind zudem Sichtschutzwände oder alternativ Hecken/Anpflanzungen zum Sichtschutz in einer maximalen Höhe von 2,00m zulässig.

Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen

Oberirdische Lagerbehälter (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig, um das strukturierte Bild innerhalb des Plangebietes weiter zu stärken. Oberirdische Lagerbehältern (für die Energieversorgung) sowie

oberirdische Leitungen besitzen keine ansprechende Fernwirkung und würden das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Plangebietes stören.

8. Artenschutz

Im Vorwege der Planung wurde bereits im Oktober 2022 eine Artenschutzrechtliche Potentialschätzung für das Plangebiet erstellt. Da das Plangebiet im Laufe des Planungsprozesses um einige Teilflächen vorwiegend im Osten und Südosten erweitert wurde, wurde diese im September 2024 um eine Stellungnahme zur Planungsanpassung ergänzt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie potenziell für neun Fledermausarten und die Haselmaus gegeben ist. Bezüglich der Avifauna ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit potenziell für die Brutvögel der offenen und halboffenen Biotope, die Brutvögel der Gehölze sowie für verschiedene Arten, welche den Plangeltungsbereich als Nahrungsgäste aufsuchen, gegeben.

Aus den artenschutzrechtlichen Konfliktanalysen ergeben sich Konflikte im Zuge der Baufeldfreimachung, der Gehölzentfernung, sowie dem aus der Flächeninanspruchnahme resultierenden Habitatverlust. Für die Artengruppe der Fledermäuse, die Haselmaus sowie die Gruppe der Vögel sind zur Verhinderung des Eintretens der Verbotstatbestände – der Schädigung/Tötung von Individuen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie der Schädigung/Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Maßnahmen zur Verhinderung notwendig. Diese können zum einen durch Bauzeitenregelungen erfüllt werden.

Bei der Entfernung der Gehölze sind haselmausfreundliche Gehölzschnittzeiten zu beachten (nur zwischen 01.11.-28/29.02.), ohne Schädigung des Bodens. Knicks und Knicksäume dürfen nicht befahren werden. Rodung, also die Entfernung der Stubben oder Wurzeln (alles, was im Boden ist) darf erst nach dem 01.05. erfolgen.

Des Weiteren werden im Rahmen des Artenschutzbeitrags CEF Maßnahmen benannt, die vorwiegend die Herstellung eines Ersatz-Habitatkomplexes an externer Stelle umzusetzen sind.

Sofern die CEF-Maßnahmen bezüglich der betroffenen Artengruppen beachtet und umgesetzt werden, ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten und die Ausweisung eines Neubaugebiets im Zuge des B-Plan Nr. 11 auf der Vorhabenfläche in Giekau als grundsätzlich artenschutzrechtlich zulässig anzusehen.

Für die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen soll eine ca. 2,2 ha große Fläche des Ökokonto Neuhaus V „Schichten See“ genutzt werden. Die Flächen befinden sich in weniger als 200m Entfernung zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11. Folgende Maßnahmen sind auf der externen Ausgleichsfläche geplant:

- Anlage einer 380 m langen 3-reihigen Feldhecke / Knick entsprechend den Ökokontovorgaben zum Ausgleich des Knickdurchbruchs und des Heckenverlustes infolge des neuen Wohngebietes
- Pflanzung von 10 Stück dauerhaft als Einzelbäume zu erhaltenen Eichenheistern in die neue Feldhecke / Knick (anstelle der Artenschutzmaßnahme des Gutachterbüros BioConsult SH "Sicherung von 20 bestehenden Einzelbäumen für die langfristige Entwicklung")
- Anlage einer Streuobstwiese aus 20 Stück Bäumen entspr. den Ökokontovorgaben auf höherem, nicht vom Grundwasser beeinflusstem Standort
- Pflanzung von 9 Stück dauerhaft als Einzelbäume zu erhaltenen Flatterulmen am Rande des Ökokontogeländes zum Selenter See hin

Darüber hinaus soll auf einer weiteren externen bestehenden Ausgleichsfläche am nordwestlichen Ortsrand von Giekau (Flurstück 2/31 der Flur 3 in der Gemarkung Neuhaus-Giekau) eine Pflanzung von mindestens 150 Stück heimischen standortgerechten Sträuchern als Nahrungspflanzen für die im Plangeltungsbereich betroffene Haselmaus erfolgen.

Der komplette Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, die Stellungnahme zur Plananpassung sowie ein Grünordnungsplan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

9. Immissionen

Südwestlich angrenzend an den Plangeltungsbereich befindet sich ein Malereibetrieb. Um die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die vorhandene und geplante Bebauung zu ermitteln, wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt.

Die Gebietsnutzung für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) berücksichtigt. Die Nachbarschaft ist teilweise Reines Wohngebiet (WR).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die gewerblichen Nutzungen zu keinen Beeinträchtigungen an der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 führen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten unterschritten.

Auch an der vorhandenen Bebauung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten unterschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Maximalpegel werden an einem Immissionsort um 3 dB(A) überschritten. Aus schalltechnischer Sicht ist diese Überschreitung aufgrund der geringen Wahrscheinlichkeit des Auftretens jedoch als hinnehmbar einzustufen.

Zum Schutz der geplanten sowie der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 vor Gewerbelärm sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen oder Festsetzungen notwendig.

Gegen den Betrieb des Malereibetriebes in der angegebenen Intensität bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Ein Nachtbetrieb ist auszuschließen.

Die vollständige Lärmtechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

(Anmerkung: Bei Erstellung des Gutachtens befand sich der Malerbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11, so dass dieser im Gutachten als im Plangebiet befindlich beschrieben wird. Die Verkleinerung des Geltungsbereichs hat jedoch keine Auswirkungen auf die Ergebnisse des Gutachtens)

10. Erschließung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der 'Seestraße', welche die Hauptverkehrsstraße innerhalb der Ortslage darstellt. Die Erschließung soll von der 'Seestraße' aus erfolgen und in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet verlaufen. Im Norden soll die Planstraße an den 'Klaus-Wehrend-Weg' angebunden werden, so dass eine Durchfahrbarkeit des Gebietes möglich ist. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche geplant, die von allen Verkehrsteilnehmern gemeinsam genutzt wird. Entlang der Planstraße werden Parkplätze für den Besucherverkehr angeordnet. Nach Westen gibt es zudem eine Verbindung zu der Straße 'Stiller Winkel', die für Fußgänger und Radfahrer nutzbar ist, im Notfall aber auch als Rettungszufahrt genutzt werden kann. Entsprechend wird für diese Zufahrt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im B-Plan festgesetzt (siehe Planzeichnung, Teil A).

11. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Panker - Giekau zuständig.

Telekommunikationseinrichtungen

Für die Telekommunikation Einrichtungen ist die Telekom Deutschland GmbH für die Gemeinde Giekau zuständig.

Weitere Informationen für das Planungsgebiet sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Weitere Informationen sind für das Planungsgebiet sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung innerhalb des Planungsgebiets ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Löschwasserversorgung

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

Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen genutzt werden.

Eine weitergehende Planung erfolgt im weiteren Verfahren.

Schmutzwasserentsorgung

Schmutzwasserkanäle sind in den das Gebiet umgebenden Straßen vorhanden, so dass an diese angeschlossen werden kann. Das System ist in der Lage, das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde Giekau in Verbindung mit Amt-Lütjenburg. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation in den umliegenden Straßen und Weiterleitung in ein nahegelegenes Regenrückhaltebecken.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch das Amt für Abfallwirtschaft des Kreises Plön organisiert. Für das Planungsgebiet ist die Abholung der Abfälle entlang der neuen Erschließungsstraße vorgesehen.

12. Hinweise

12.1. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Plön zu informieren.

12.2. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört

die Gemeinde Giekau nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

12.3. Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Archäologischen Interessengebiet. Im April 2024 wurde durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein eine Voruntersuchung mit Nachweis weniger relevanter archäologischer Befunde durchgeführt und die Fläche durch Stellungnahme vom 29.04.2024 zur Bebauung freigegeben.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12.4. Bodenschutz

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

13. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird eine innerörtliche und vorwiegend von Wohnbebauung umgebene Fläche einer Wohnbaulichen Nutzung zugeführt.

An die in den umliegenden Straßen bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme kann angeschlossen werden. Auch die verkehrliche Erschließung ist über die 'Seestraße' und den 'Klaus-Wehrend-Weg' gesichert, der zusätzlich entstehende Verkehr kann problemlos aufgenommen werden.

Durch die Planung wird ein neues Wohnbaugebiet geschaffen. Dies hat Auswirkungen für die Anwohner, deren Grundstücke im Umfeld des geplanten Neubaugebietes liegen. Die zusätzliche Bebauung kann von den betroffenen Anwohnern als Verschlechterung ihrer Wohnqualität wahrgenommen werden. Allerdings kann von dem Allgemeinen Wohngebiet keine erhebliche Störung auf benachbarte Wohngebiete ausgehen.

Bei Einhaltung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ausgeschlossen. Ausgleichsmaßnahmen sollen auf einer dem Plangebiet nahegelegenen Fläche erfolgen.

14. Anlagen

- Fortschreibung des Entwicklungskonzepts der Innenentwicklung der Gemeinde Giekau (Planzeichnung und Bericht), erstellt durch B2K, Kiel, 23.03.2023
- 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Wege einer Berichtigung erstellt durch B2K, Kiel, 06.03.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potentialabschätzung) erstellt durch: BioConsult SH, Husum, Oktober 2022
- Stellungnahme zur Plananpassung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung erstellt durch: BioConsult SH, Husum, September 2024
- Lärmtechnische Untersuchung erstellt durch Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 30. November 2023
- Grünordnungsplan – Bestand und Bewertung erstellt durch Freiraum und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel, Altenholz, 29.01.2024
- Erläuterung und Bewertung der Bestandssituation aus grünordnerischer Sicht, erstellt durch Freiraum und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel, Altenholz, 12.12.2023
- Grünordnungsplan - Externer Ausgleich erstellt durch Freiraum und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel, Altenholz, 17.06.2024
- Baugrunduntersuchung erstellt durch: Dipl.-Geol. Hajo Bauer, Probsteierhagen, 14.02.2022

Aufgestellt: **Kiel, den 17.10.2024**

