

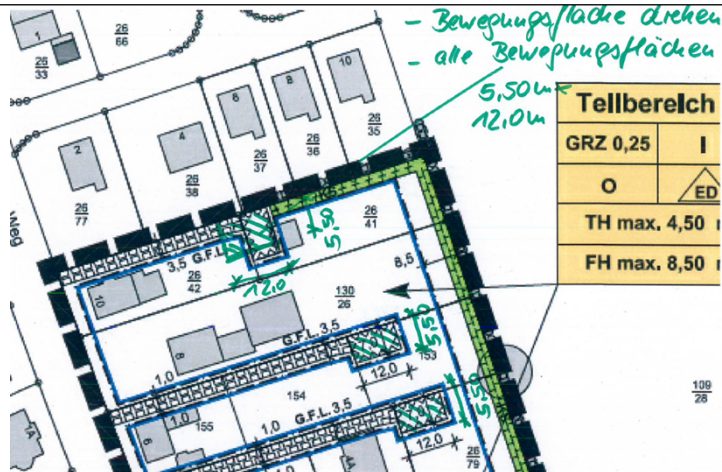
Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Fahrenkrug

Abwägung über die bei der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Stand: Juni 2020

Behörden und Träger öff. Belange,	Stellungnahmen	Abwägung
Stadt Bad Segeberg Stadt Wahlstedt Nordbahn Telekom Versatel Tennet LLUR, Abt. Landwirtschaft Eisenbahnbundesamt Kreis Segeberg: Tiefbau Untere Denkmal- schutzbehörde Gewässerschutz Umweltbezogener Gesundheitsschutz	Keine Bedenken.	Nicht abwägungsrelevant.
SH Netz	Siehe Anlage.	Nicht abwägungsrelevant. Die Berücksichtigung vorhandener Leitungen der SH Netz erfolgt im Rahmen künftiger Erschließungsmaßnahmen.
Kreis Segeberg Abwasser	In Kap. 7 'Ver- und Entsorgung' wird lediglich die Aussage gemacht, dass das Plangebiet an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen wird. Die geplante Beseitigung von Niederschlagswasser wird nicht näher ausgeführt. Es ist in einem Entwässerungskonzept darzule-	Vom ZVM wurden hierzu folgende Auskünfte gegeben: „Alle Grundstücke in diesem Bereich versickern ihr Regenwasser, das geht dann auch für die neuen Hinterhofgrundstücke.“

	gen, wie die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen soll. Es ist nicht ersichtlich, ob dem Grundstückseigentümer die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung auf dem Grundstück obliegt oder eine Anbindung an bestehende Entwässerungssysteme zu Regenklär- und Regenrückhaltebecken mit nachfolgender Einleitung in Gewässer vorgesehen ist.	In der Straße liegt ein Schmutzwasserkanal DN 200, da passen noch ein paar Grundstücke ran. Die Hinterhofgrundstücke sollten möglichst über den vorhandenen SW-Anschluss der vorderen Grundstücke mitentwässern.“ Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Versickerung wird verpflichtend festgesetzt und die Begründung entsprechend ergänzt.
Kreis Segeberg Vorbeugender Brandschutz	Der Verweis auf die DIN 14090 in Ziffer 8.4 der Begründung ist nicht mehr korrekt. Feuerwehrezufahrten und Bewegungsflächen sind gemäß Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr zu planen und nachzuweisen. Ebenfalls ist die aktuelle Version der Landesbauordnung von 2016 heranzuziehen. Ergänzende Stellungnahme v. 29.9.2020: Für die geplante Bebauung sind alle drei Bewegungsflächen erforderlich. Nach Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ist für die Bewegungsflächen eine Breite von 5,50 m ausreichend. Die Länge muss gemäß der Musterrichtlinie 12 m betragen. Die Bewegungsflächen habe ich im beiliegenden Planausschnitt dargestellt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Begründung entsprechend korrigiert. In Berücksichtigung der ergänzenden Stellungnahme sind am Ende der GFL-Flächen Aufstellflächen für die Feuerwehr in den Abmessungen 5,5x12m vorzusehen.

	 Handwritten notes in green: - Bewehrungsfläche drehen! - alle Bewehrungsflächen Dimensions: 5,50m, 12,0m <table><tr><th colspan="2">Teilbereich</th></tr><tr><td>GRZ 0,25</td><td>I</td></tr><tr><td>O</td><td>ED</td></tr><tr><td>TH max. 4,50</td><td></td></tr><tr><td>FH max. 8,50</td><td></td></tr></table>	Teilbereich		GRZ 0,25	I	O	ED	TH max. 4,50		FH max. 8,50		
Teilbereich												
GRZ 0,25	I											
O	ED											
TH max. 4,50												
FH max. 8,50												
Kreis Segeberg Untere Bauaufsichts- behörde	In der Begründung unter Punkt 4.3 -Zahl der Wohnungen je Wohngebäude- bitte den Text hinsichtlich der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohnungen auf den Grundstücken anpassen. Sind auf den Grundstücken nur ein Einzelhaus mit 2 WE bzw. je DHH nur 1 Wohneinheit oder sind entsprechend unter Einhaltung aller B-Planfestsetzungen mehrere Gebäude zulässig?	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es soll keine Begrenzung der Wohngebäude je Grundstück geben. Die Steuerung der Bebauungsdichte erfolgt ausschließlich über die GRZ und über die Zahl der Wohneinheiten je Einzel- oder Doppelhaus. Pkt. 4.3 der Begründung wird sinngemäß überarbeitet.										
Kreis Segeberg Wasserbehörde, Geo- thermie	Eine geothermische Nutzung des Untergrundes ist grundsätzlich möglich bedarf aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Erlaubnisantrag ist dann rechtzeitig vor Baubeginn, an die untere Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.	Nicht abwägungsrelevant. Eine Antragstellung ist den künftigen Bauherren vorbehalten. Die Begründung erhält unter Pkt. 8.4 einen entspr. Hinweis.										
Kreis Segeberg Untere Bodenschutz- behörde (UBB)	Im Bereich des Bebauungsplanes 23 befindet sich ein Grundstück, das aufgrund seiner langjährigen Nutzung als Brotfabrik mit Betriebshof und eigener Gaserzeugung sowie durch verschiedene Baustoffhandlungen im Boden- und Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Se-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es wurden eine historische Erkundung und eine Detailuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Entwurf unter Beteiligung der UBB eingeflossen. Soweit Maßnahmen auf den Grundstücken in-										

	geberg (UBB Se) als altlastenverdächtige Fläche geführt wird. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich drei weitere Standorte, die aufgrund der langjährigen altlastenrelevanten Nutzung ebenfalls im Boden und Altlastenkataster stehen. Schädliche Bodenveränderungen, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im benachbarten B-Plan-Gebiet beeinträchtigen können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Am 11.06.2015 erging der gemeinsame Erlass des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass). Hiernach besteht Anlass zu einer Nachforschung wegen Bodenbelastungen in einem Bauleitplanverfahren, wenn der Gemeinde Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen. Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung vor, so muss sie sich gezielt Klarheit verschaffen über Art und Umfang der Bodenbelastung sowie über das Gefahrenpotential. Die UBB Se empfiehlt daher, dem Verdacht auf schädliche Veränderungen des Bodens im Rahmen orientierender Untersuchungen nachzugehen, das mögliche Gefährdungspotential für die	nerhalb des Plangebietes erforderlich sind, wurden diese verpflichtend festgesetzt.
--	---	--

	Schutzgüter gem. BBodSchG, insbesondere für die geplante Nutzung, darzustellen und zu bewerten. Die UBB Se hat im Jahr 2015 die Erstbewertung potentiell altlastenverdächtiger Flächen in der Gemeinde Fahrenkrug durchgeführt. Die vorliegenden Daten zur Erstbewertung mit Bauaktenrecherchen sollten insbesondere in Bezug auf die lt. Chronik der Gemeinde Fahrenkrug von der Brotfabrik durchgeführte Gaserzeugung durch weiterführende Historische Recherchen (Zeitzeugenbefragung etc.) konkretisiert und Kontaminationsverdachtsflächen verifiziert werden. Auf dieser Grundlage sollte durch einen Sachverständigen gem. §18 BBodSchG zunächst ein Untersuchungskonzept erstellt und mit der UBB Se abgestimmt werden. Das Untersuchungskonzept sollte sowohl die Kontaminationsverdachtsflächen innerhalb des Planungsbereiches als auch mögliche Auswirkungen potentiell vorhandener schädlicher Bodenveränderungen auf den umliegenden altlastenverdächtigen Flächen berücksichtigen. Im Rahmen orientierender Untersuchungen durch den Sachverständigen sollte dann das mögliche Gefährdungspotential für die Schutzgüter gem. BBodSchG dargestellt und bewertet werden. Hierbei sollte insbesondere auch auf die geplante Wohnnutzung mit potentiellen Kinderspielflächen und Nutzgärten abgehoben werden. Für Gutachten zum Thema Altlasten, die im Rahmen von Bauleitplanungsverfahren beauftragt	
--	--	--

	werden, besteht ggf. die Möglichkeit einer Förderung durch das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein. In Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz bestehen keine Bedenken.	
Kreis Segeberg Untere Naturschutzbehörde	<u>1.Landschaftsplanung</u> (Kapitel 2 BNatSchG / LNatSchG) Die Gemeinde hat die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sowie § 1 Abs. 7 Ziffer 7g BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Bei ggf. auftretenden Abweichungen von der Landschaftsplanung sind diese zu begründen. Abweichend von der Begründung (Kapitel 1) stellt der Landschaftsplan der Gemeinde Fahrenkrug von 1997 nicht den gesamten Geltungsbereich als bebaute Ortslage dar. Eine Teilfläche wird als flächenhafte zu erhaltende Gehölzfläche dargestellt. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich mit der Grundnutzung Mischgebiet und einer starken überlagernden Durchgrünung aus linearen und punktuellen Gehölzen dargestellt (vgl. folgende Abbildung).	Die Stellungnahme wird tlw. berücksichtigt: <u>1. Landschaftsplanung</u> Inhalte der Landschaftsplanung sind gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sowie § 1 Abs. 7 Ziffer 7g BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Sie sind nicht zwingend zu übernehmen, sondern als öffentlicher Belang in die Abwägung einzustellen. Nach erfolgter Abwägung wären sie gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 7 Abs. 2 LNatSchG in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen. Der Landschaftsplan ist von 1997. Seinerzeit war die Zielsetzung bei der baulichen Ortsentwicklung noch stärker auf eine weniger intensive Ausnutzung der Flächen ausgerichtet. Heute ist die Zielsetzung vor dem Hintergrund fehlenden Wohnraumes, großer Konkurrenz um verfügbare Flächen und stetig steigender Grundstückspreise eine andere. Um den heutigen Anforderungen zu entsprechen und den Flächenverbrauch zu verringern, ist eine intensivere Grundstücksausnutzung tlw. auch mit dem bewussten Verzicht auf den Erhalt von Grünstrukturen unvermeidbar.



Abbildung: Auszug aus dem Landschaftsplan – Entwicklungskarte (Plan Nr. 10)

Durch die Planung kommt es somit zu Abweichungen von der örtlichen Landschaftsplanung. Die Begründung sollte entsprechend ergänzt und inhaltlich ausgefüllt werden.

2. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung (Kapitel 3 BNatSchG / LNatSchG)

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die inhaltlichen Anforderungen ergeben sich aus dem „Runderlass „Verhältnis der natur-

Eine Fortschreibung des Landschaftsplanes wird nicht für erforderlich gehalten, da die Plangebietsgröße gering ist Geltungsbereich und keine Neuordnung der Belange von Natur und Landschaft erfordert.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die Begründung um Aussagen zur Landschaftsplanung ergänzt.

2.Allg. Schutz/Eingriffsregelung

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, allgemeine Arten und Biotope sowie Landschaftsbild gelten in den Fällen der §§ 13a und 13 b BauGB nicht als Eingriff. Da im rechtlichen Sinn keine Eingriffe stattfinden, erübrigt sich die detaillierte Abarbeitung der (allgemeinen) Eingriffsregelung einschl. Bestandsaufnahme, Bewertung, Konfliktanalyse, Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

schutzrechtlichen Eingriffsreglung zum Baurecht“ (MELUR vom 9. Dezember 2013).

Die erarbeiteten Inhalte wurden in der vorliegenden Planung in Kapitel 5 dargelegt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, ist hierbei gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB für die voraussichtlich zu erwartenden erhebliche Beeinträchtigungen – wie in der Begründung auch dargelegt – kein Ausgleich erforderlich. Entsprechende Inhalte oder Festsetzungen hierzu sind daher nicht erforderlich und auch nicht zulässig. Geeignete und erforderliche Inhalte und Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen sind aber auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung weiterhin erforderlich und zulässig.



Abbildung: Luftbildübersicht

Zu den Hinweisen:

2a. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 a und b BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung neben anderen Belangen ins-

	Für die weitere Planung werden folgende Hinweise gegeben: 2a. Da eine nachvollziehbare Bestandaufnahme nicht vorliegt, kann nicht abschließend abgeschätzt werden, inwieweit im Zusammenhang mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung mit der Beseitigung von Flächen und/oder Landschaftselementen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu rechnen ist (z.B. die Beseitigung von bedeutsamen Baum- und sonstigen Gehölzstrukturen). Es wird empfohlen, diesen potentiellen Konflikt (nochmals?) zu prüfen. Aufgrund des Luftbildes (s.o.) erscheint insbesondere der Bereich der Flurstücke 71/26 und 26/15 aufgrund der geringen Versieglungsintensität, des bracheartigen Zustandes sowie der vorhandenen Strukturvielfalt und Gehölzstrukturen als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Entgegen der Darstellung in Kapitel 5 der Begründung entsteht auf Grundlage des Luftbildes der Eindruck, dass innerhalb des Geltungsbereiches nicht nur ‚teilweise‘ Gehölzrodungen erforderlich sind, sondern aufgrund der noch strukturreichen Gärten und Freiflächen Gehölzbeseitigungen im größeren Umfang zu erwarten sind (s.u. Artenschutz). 2b Aspekte zur Vermeidung / Minimierung erheb-	besondere zu berücksichtigen. Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besondere Biotopschutz. § 13 b i.V.m. 13 a BauGB konkretisiert als Spezialnorm die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und schließt die (allgemeine) Eingriffsregelung als abwägungsrelevanten Belang in den Fällen der §§ 13a und 13 b BauGB aus. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope sowie Landschaftsbild gelten nicht als Eingriff. Besonderer Artenschutz, gesetzlicher Biotopschutz und Schutzgebiete sind hingegen uneingeschränkt zu berücksichtigen. Schutzgebiete oder gesetzlich besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der östlich angrenzende gesetzlich geschützte Knick ist in der Planung berücksichtigt und wird durch die Festsetzung eines Knickschutzstreifens geschützt. Für den nördlich angrenzenden Knick wird ein Knickschutzstreifen ergänzt. Der vorhandene Gehölzbewuchs ist von potentieller Bedeutung für den besonderen Artenschutz. Er dürfte bereits heute aufgrund der Innenbereichslage <u>unter Berücksichtigung des Artenschutzes entfernt werden.</u> 2b Siehe Ausführungen zu 2 und 2a.
--	---	--

licher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushalts wurden bisher nicht erkennbar berücksichtigt. Es sollte daher insbesondere (nochmals?) geprüft werden,

inwieweit eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich und möglich ist.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild sollte geprüft werden, inwieweit die Baugrenze an der östlichen Geltungsbereichsgrenze weiter von der Flurstücksgrenze abgerückt werden kann, um so hier Frei- bzw. Gartenflächen für Eingrünungsmaßnahmen zu einer besseren Einbindung gegenüber der sog. ‚freien‘ Landschaft zu ermöglichen.

inwieweit der Erhalt von bedeutsamen Grün- und hier besonders Baumstrukturen erforderlich und möglich ist, z.B. für eine - auch gem. Darstellung Landschaftsplan - ortsbildprägende Kastanie im Vorgarten von dem Grundstück Wahlstedter Straße 14 (vgl. Folgendes Foto).



Foto: Rosskastanie Wahlstedter Straße 14

Die Versickerung des Niederschlagswassers wird verpflichtend festgesetzt.

Eine Eingrünung entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist entbehrlich, da hier bereits ein gut ausgeprägter Knick vorhanden ist.

Gehölzstrukturen im Plangebiet werden nicht zum Erhalt festgesetzt, da es Ziel der Bauleitplanung ist, auch auf diesen Teilflächen unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes eine Bebauung zu ermöglichen. Die Kastanie in der Wahlstedter Straße 14 wird nicht zum Erhalt festgesetzt, da sie mit Miniermotte befallen ist, was langfristig zu einer Schwächung des Baumes und schließlich zu seinem Abgang führen wird.

Hausgruppen sind im vorhandenen Bestand und in der näheren Umgebung nicht vorhanden und werden daher als nicht ortstypisch ausgeschlossen. Zudem

	Zielsetzung gemäß § 1 BNatSchG sollte eine möglichst flächensparsame Siedlungsentwicklung sein. Aus diesem Grund sollte unter Berücksichtigung des Erhalts und der Entwicklung von Freiflächen eine möglichst hohe Bebauungsdichte bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung und der Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß festgesetzt werden. Hausgruppen (Reihenhäuser) stellen eine grundsätzlich sehr flächensparsame Bauweise dar. Der festgesetzte Ausschluss von Hausgruppen widerspricht dieser Zielsetzung. Es sollte daher abwägend nochmals geprüft werden, ob die zwingende Unzulässigkeit von Reihenhäusern aus den dargestellten Gründen erforderlich ist. <u>3.Biotopverbund und -vernetzung sowie geschützte Teile von Natur und Landschaft</u> (Kapitel 4 Abschnitt 1 BNatSchG / LNatSchG) Neben dem Knick an der östlichen Geltungsbereichsgrenze grenzt gemäß der Festsetzungen des nördlich angrenzenden B-Plan Nr.3 (2. Änderung) ein Knick auch unmittelbar nördlich an (vgl. folgende Abbildung). Um Beeinträchtigungen dieses Knicks zu vermeiden sind im Rahmen der weiteren Planung die Knickschutzbestimmungen hier ebenso zu beachten (Knickschutzstreifen, Abstand Baugrenze zum Knickfuß, s.u.).	besteht für diese Hausform keine tatsächliche Nachfrage. <u>3. Biotopverbund und -vernetzung sowie geschützte Teile von Natur und Landschaft</u> Der im B-Plan Nr. 3 festgesetzte Knick ist nicht mehr auf der Gesamtlänge erhalten. Lediglich nördlich des Flurstückes 26/41 finden sich Knickstrukturen. Es gibt einen ausgeprägten Wall, typische Knickgehölze und etwa auf der halben Knickstrecke einen Eichenüberhälter mit einem Stammdurchmesser von ca. 180 cm. An dem Überhälter wurden kürzlich die Starkäste über dem Flurstück 26/41 vollständig entfernt, so dass sich der Kronentraufbereich kaum mehr auf das Flurstück ausdehnt. Entlang des Knickabschnittes wird ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Bei einem Ortstermin am 12.06.2018 wurde mit der Naturschutzbehörde abgestimmt, dass der Abstand vom 3 m zwischen der Baugrenze und dem Knick ausreichend ist. Zwischenzeitlich wurde eine naturschutzrechtliche Genehmigung für eine Bebauung im Abstand von 3 m zum Knickfuß und die Anlage von Zuwegungen im Knickschutzstreifen erteilt.
--	--	---

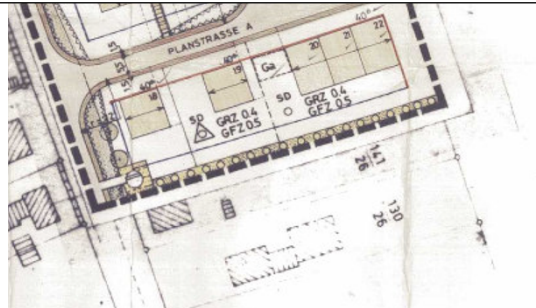


Abbildung: Ausschnitt aus Teil A des nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 3, 2. Änderung

Die Lage der gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG geschützten Knickabschnitte ist zu überprüfen sowie der aktuelle Zustand sowie mögliche Vorbelastungen sind möglichst zu ermitteln und zu bewerten. Die Knicks sind mit ihren ggf. vorhandenen Überhältern (Bäume mit einem Stammdurchmesser > 1,0 m) in ihrer Lage möglichst einzumessen und im Geltungsbereich zumindest als nachrichtliche Übernahme (außerhalb des Geltungsbereich zum besseren Verständnis als Darstellung ohne Normcharakter) in Teil A darzustellen.

Erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Knicks sind gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG grundsätzlich unzulässig. Eine mögliche Gefährdung sowie Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen gem. den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des MELULR-S-H v. 20.01.2017, insbesondere Kapitel 4) sind im Rahmen der weiteren Planung noch vertiefend zu beachten. Hierzu gehören insbesondere (vgl. ebenda Kapitel 4 sowie 5.2.2):

Auf eine Vermessung wird verzichtet, da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, die Knicks außerhalb des Plangebietes liegen und in die Knickstrukturen nicht eingegriffen wird.

	Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zwischen Bebauung und Knick (i.d.R. mind. 1H zwischen Gebäude/baulicher Anlage und Knickwallfuß (1H = Höhe der baulichen Anlage). Festsetzung eines mind. 3 m breiten Knickschutzstreifen mit entsprechender Unzulässigkeit von baulichen Anlagen jedweder Art. Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zwischen baulichen Anlagen und Überhängen. Entsprechende Maßnahmen wurden im Rahmen der Planung für den nördlich angrenzenden Knick im B-Plan 3 bisher noch nicht berücksichtigt. Für den an der östlichen Flurstücksgrenze befindlichen Knick wurden die Bestimmungen wie folgt beachtet: <u>Knickschutzstreifen:</u> Ein Knickschutzstreifen mit einer Mindestbreite von 3 m wurde im Ansatz ausreichend berücksichtigt. Der Knickschutzstreifen wurde aber nur textlich festgesetzt. Es fehlt nach Einschätzung der UNB jedoch die flächenhafte Abgrenzung und Festsetzung in Teil A des Bebauungsplanes (= z.B. ‚Maßnahmenfläche für den Naturschutz‘ gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB). Es sollte nochmals geprüft werden, ob bei der textl. Festsetzung Ziffer 6 statt der Begriffe ‚Bebauung, ...‘ besser die Formulierung ‚<i>bauliche Anlagen gem. § 2 LBO</i>‘ verwendet werden kann (hierbei können bestimmte punktuelle oder lineare bauliche Anlagen, von denen keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen, ausgenommen werden).	<u>Knickschutzstreifen</u> Der Knickschutzstreifen zum östlich angrenzenden Knick ist bereits in der Planzeichnung festgesetzt und mit einem „KS“ gekennzeichnet. Er wird ergänzend farbig hinterlegt und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Der nördlich angrenzende Knick erhält ebenfalls einen 3 m breiten Knickschutzstreifen. An dem Begriff „Bebauung“ wird festgehalten, da beabsichtigt ist, zum Schutz des Knicks jegliche Art der baulichen Nutzung auszuschließen. <u>Abstand zwischen Baugrenze und Knick</u> Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die östliche Baugrenze erhält einen Abstand von 8,50 m zum Knickfuß.
--	--	---

	Abstand zwischen Baugrenze und Knick: Gegenüber dem Knickfuß wird gem. Bebauungsplan (und bei einer angenommenen Lage des Knickfusses unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze) ein Abstand von 5 m eingehalten (= Knickschutzstreifen). Die zulässige Gebäudehöhe beträgt aber 9 m. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Gebäudehöhen und Lage der Gebäude primär unmittelbar an der Baugrenze (damit westlich exponierte, eher sonnige Freiflächen entwickelt werden können), wird dieser Abstand für zu gering bewertet. Es sind derzeit keine Gründe erkennbar, die eine so deutliche Unterschreitung des gem. o.g. Regelerlass geforderten Regelabstand (= 1H) rechtfertigen. Die Gemeinde hat diese Problematik auch nach Durchsicht der Begründung noch nicht erkennbar berücksichtigt. Zusammenfassend ist somit aufgrund des geringen Abstandes zwischen Baugrenze und Knickfuß zukünftig mit erheblichen Beeinträchtigungen von Knickabschnitten zu rechnen. <u>Abstand zwischen Baugrenze und Überhängen:</u> Da eine nachvollziehbare Bestandaufnahme der Knicks und seiner Überhänger nicht vorliegt, kann nicht abgeschätzt werden, inwieweit im Zusammenhang mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung mit entsprechenden erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist	<u>Abstand zwischen Baugrenze und Überhängern</u> Es gibt auf dem östlich gelegenen Knick 1 Überhänger i.S.d. Knickerlases. Dieser wird nachrichtlich dargestellt und ist über den Abstand der Baugrenze von 8,50 m zum Knickfuß hinreichend geschützt. An dem Überhänger auf dem nördlich angrenzenden Knick wurden kürzlich die Starkäste über dem Flurstück 26/41 entfernt, so dass sich der Kronentraufbereich kaum mehr auf das Flurstück ausdehnt. Diese Maßnahme wurde zwischenzeitlich von der Naturschutzbehörde genehmigt. <u>Zusammenfassung</u> Mit dem 3 m breiten Knickschutzstreifen bzw. dem Abstand der Baugrenzen zum Knickfuß entspr. dem
--	---	---

	Zusammenfassung Erhebliche Beeinträchtigungen der Knicks sind grundsätzlich unzulässig. Vorhandene Vorbelastungen des Knicks sind hiervon ausgenommen, wenn diese bereits rechtlich zulässig sind bzw. waren. Für zukünftig zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen von Knicks ist eine gesonderte naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 21 Abs. 2 LNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich. Aufgrund der Festsetzungen werden nach derzeitiger Einschätzung, insbesondere auch unter Beachtung des o.g. Erlasses, erhebliche Beeinträchtigungen von Knicks planungsrechtlich vorbereitet. <u>Eine erforderliche Ausnahmegenehmigung gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG bzw. Befreiung gem. § 67 BNatSchG für die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Knicks kann nachzeitigem Planungsstand nicht in Aussicht gestellt werden.</u> Die Planung muss nach Auffassung der UNB daher entsprechend der bestehenden Möglichkeiten überarbeitet werden (vgl. Kapitel 5.2.2. des o.g. Runderlass ‚Eingriffsregelung‘ sowie Kapitel 9.3 des Erlasses ‚Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen des allgemeinen Städtebaurechts nach dem BauGB‘). Eine erforderliche Genehmigung kann nur in Aussicht gestellt, wenn erhebliche Beeinträchtigungen ausgeglichen oder, wenn die Einhaltung der Schutzbestimmungen ei-	Knickerlass werden die naturschutzrechtlichen Vorgaben vollinhaltlich umgesetzt, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.
--	---	--

	ne unzumutbare Belastung darstellt, gleichwertig ersetzt werden können. Eine entsprechende unzumutbare Belastung wäre entsprechend darzulegen. 4. Netz „Natura 2000“ (Kapitel 4 Abschnitt 2 BNatSchG / LNatSchG) Nicht erkennbar betroffen. <u>5. Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope / Artenschutz</u> (Kapitel 5 BNatSchG / LNatSchG) Nach Einschätzung der UNB werden durch den Bauleitplan artenschutzrechtliche Verbotstatbestände planungsrechtlich vorbereitet. Im Zusammenhang mit der Planung kommt es allein auf den Flurstücken 26/15 und 71/28 voraussichtlich zu einem umfangreichen und auch weitgehend zusammenhängenden flächenhaften Verlust von Gehölzstrukturen in einer Größenordnung von überschlägig ca. 4.500 m² (zzgl. punktueller / linearer Gehölzstrukturen - vgl. Luftbild, s.o.). Hierdurch und durch sonstige zu erwartende Gehölzbeseitigungen gehen mindestens für die Gilde Gilde der Gehölzbrüter umfangreiche Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dauerhaft verloren. Ein Ausweichen auf umliegende Gehölze scheint bei der hier überplanten Größenordnung nicht ohne weiteres möglich, da davon auszugehen ist, dass diese bereits von anderen Gehölzbrütern besetzt sind.	4. Netz „Natura 2000“ Nicht abwägungsrelevant. <u>5. Artenschutz</u> Ein Ausweichen der Gehölzbrüter dürfte unproblematisch möglich sein. In einer Entfernung von lediglich 700 m liegt das Fahrenkruger Moor mit seine umfangreichen Gehölzbeständen und auch in Richtung Wahlstedt gibt es größere Waldbestände (Entfernung ca. 1,5 km). Auf einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und zusätzliche Maßnahmen wird daher verzichtet, da kein Mehrwert für die Abwägung gesehen wird.
--	---	---

	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbots- tatbestände und zur Aufrechterhaltung der öko- logischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist somit ein ar- tenschutzrechtlicher Ausgleich in Form von Ge- hölzneupflanzungen zu erbringen. Es wird emp- fohlen die entsprechenden artenschutzrechtli- chen Inhalte incl. erforderlicher Ausgleichsmaß- nahmen über einen gesonderten artenschutz- rechtlichen Fachbeitrag abzuarbeiten. Hinsichtlich der auf S. 6 (Kapitel 5) dargestellten div. artenschutzrechtlichen Maßnahmen stellt sich die Frage, wie die Umsetzung dieser Maß- nahmen zwingend erforderlich ist und wenn ja auch sichergestellt werden soll. Da eine nachvoll- ziehbare Bestandaufnahme nicht vorliegt, kann die Erforderlichkeit nicht abschließend abge- schätzt werden. Es erscheint zumindest erforder- lich, dass die erforderlichen Maßnahmen als ar- tenschutzrechtliche Hinweise für die Vorhaben- ebene in Teil A des Bebauungsplanes aufgenom- men werden. <u>6. Erholung in Natur und Landschaft</u> (Kapitel 7 BNatSchG / LNatSchG) Nicht erkennbar betroffen. <u>7. Sonstiges</u> Auf S. 6 der Begründung sollte der 2. Absatz hin- sichtlich des inhaltlichen Zusammenhangs ge- prüft werden.	Die Verpflichtung zur Durchführung der artenschutz- rechtlichen Maßnahmen ergibt sich aus den arten- schutzrechtlichen Vorschriften, nicht aus dem Bebau- ungsplan. Sie greift auf der Vorhabenebene und Pflicht zur Prüfung obliegt dem Bauherren. Die textl. Festsetzungen erhalten eine Hinweis ohne Normcharakter. <u>6. Erholung in Natur und Landschaft</u> Nicht abwägungsrelevant. <u>7. Sonstiges</u> Der Absatz ist irrtümlich enthalten und wird ersatzlos gestrichen. Die Annahme trifft zu, es handelt sich um einen ein- fachen Bebauungsplan ohne die Festsetzung der Art der Nutzung.
--	---	--

	Für den Geltungsbereich wird keine Art der Nutzung festgesetzt. Soll es sich bei der vorliegenden Planung nur um einen sog. ‚einfachen‘ Bebauungsplan handeln?	
Archäologisches Landesamt	im Umfeld der in einem archäologischen Interessensgebiet liegenden überplanten Fläche befinden sich archäologische Denkmale gem. § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014, die gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen sind. Es handelt sich hierbei um mehrere vor- und frühgeschichtlicher Grabhügel (ehemals DB 12 – 16, aKD-4285 – 4289). Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich gem. § 12 DSchG um genehmigungspflichtige Maßnahmen. Gem. § 12 (1) 3 und § 12 (2) 6) DSchG bedürfen die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen und Erdarbeiten an Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung. Wir können zurzeit keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erkennen und stimmen ihr daher zu. Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein ist jedoch frühzeitig an Planungen mit Erdingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein	Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Begründung entspr. ergänzt.

	Denkmal eingegriffen wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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.	
--	---	--

Private im Plangebiet	Wir haben folgende Einwände: - Vor der Gemeindevertretersitzung vom 05.10.2017 hat der Planungsausschuss <u>nicht</u> über den oben genannten Bebauungsplan beraten und beschlossen. - Mit der maximalen Firsthöhe von 9,00 m wird <u>nicht</u> sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen und sich harmonisch in die vorhandene ortstypische Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild gewahrt bleibt. - Auch 2 Vollgeschosse fügen sich <u>nicht</u> harmonisch in die Nachbarbebauung ein. - Die Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung ist <u>nicht</u> gewährleistet. - Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen, denn die Wohn- und Lebensqualität der jetzigen Anwohner wird gemäß Ihrem Beschluss vom 05.10.2017 entschieden eingeschränkt. - Für unsere Häuser entsteht eine große Wertminderung. - Selbst in Städten ist die Höhe und Dichte zu anderen Einfamilienhäusern so nicht gegeben. Ganz abgesehen davon, dass wir, wenn wir aus unseren Fenstern sehen, nur noch gegen Wände blicken und auch kaum noch Sonnenlicht auf unsere Terrassen kommt.	Nach der Hauptsatzung der Gemeinde ist es nicht zwingend erforderlich, dass vor Beschluss durch die Gemeindevertretung der Planungsausschuss eine Empfehlung abgeben muss. Die max. Gebäudehöhe vom 9 m wurde unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung und den heutigen Ansprüchen einiger Bauherren an eine moderne Architektur festgesetzt. Um zukünftige Gebäude stärker an die vorhandene Bebauung anzupassen wird die Stellungnahme berücksichtigt und die max. Firsthöhe auf 8,50 m reduziert. Haustypen mit 2 Vollgeschossen erlauben eine effiziente Ausnutzung von Bauland und schaffen im Verhältnis zur Grundfläche mehr Wohnraum und sind insofern besonders geeignet, flächensparendes Bauen zu fördern und den Flächenverbrauch zu reduzieren. Da es sich hier jedoch um eine Nachverdichtung innerhalb einer überwiegend eingeschossigen Bestandsbebauung handelt, wird auf die Zweigeschossigkeit verzichtet. In der Ortslage von Fahrenkrug gibt es vereinzelte größere Gebäude (z.B. Idw. Hofstellen, gewerbliche Fläche, die Seniorenwohnungen am Bahnhof), überwiegend herrscht eine Bebauung aus Einzelhäusern vor. Im Plangebiet werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, was optisch dem gängigen Haustyp entspricht. Reihen- und Mehrfamilienhäuser werden hingegen ausgeschlossen. So bleibt das bestehende Gefüge und damit die Ortstypik erhalten.
-----------------------	---	--

		Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität kann nicht nachvollzogen werden. Es ist zwar unstrittig, dass sich das Wohnumfeld der heutigen Bewohner voraussichtlich verändern und die bauliche Ausnutzung intensiver werden wird. Der zukünftigen Bebauung wird jedoch durch die Festsetzungen ein Rahmen gesetzt, der die Veränderung in einem moderaten Maß hält. Es kann auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass es kein Rechtsanspruch auf eine unveränderbare Nachbarschaft gibt. Den Interessen der Anwohner steht ein großer Bedarf an Wohnbauflächen gegenüber. Der Bebauungsplan schafft zusätzliche Baurechte, ohne dabei objektiv störende Nutzungen zu ermöglichen. Eine erhebliche Wertminderung für die Häuser kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden. Die Grundstücke sind heute zwar groß und grün, liegen aber nicht in einer städtebaulich besonderen Lage, die eine Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht verbietet. Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Baurechte geschaffen, die den Wert der Grundstücke eher erhöht. Eine GRZ von 0,3 und eine maximale Firsthöhe sind heute gängige Festsetzungen, die sich in vielen Baugebieten auch im ländlichen Raum finden. Über die GRZ und die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude wird das Maß der baulichen Ausnutzung bestimmt. Bezogen auf die Grundstücksgrößen, die bei Teilungen der Eigenart der Umgebung entsprechen müssen, kann eine ungeordnete, unverträgliche Verdichtung ausgeschlossen werden. Durch bauordnungsrechtliche Vor-
--	--	--

		schriften zu Grenzabständen ist sichergestellt, dass es zu keinen rücksichtslosen Verschattungen oder erdrückenden Wirkungen von Neubauten kommen kann. Nach Beratung in der GV am 6.8.2020 wird den Anregungen der Anwohner hinsichtlich einer extensiveren Bebauung teilweise gefolgt. Im nördlichen, durch Einfamilienhausbebauung geprägten Teil des Plangebietes werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie folgt reduziert: - Zahl der Vollgeschosse von II auf I, - GRZ von 0,3 auf 0,25 (mit Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen um 40 m²), - Firsthöhe von 9m auf 8,5m. Für das gesamte Plangebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² festgesetzt. Für den südlichen Teil des Plangebietes mit der Bestandsbebauung Wahlstedter Straße 14 werden bestandsorientiert die Zweigeschossigkeit beibehalten und eine Firsthöhe von 13m festgesetzt. Gleichzeitig wird die überbaubare Fläche in diesem Teil auf die Bestandsbebauung im südlichen Teil des Flurstücks ²⁶/₁₅ reduziert, um einen nicht überbaubaren Abstandpuffer zur nördlich benachbarten Einfamilienhausbebauung zu erreichen. Die Planzeichnung-Teil A, der Text-Teil B und die Begründung werden entsprechend der Beschlussfassung geändert.
--	--	--