

**Gemeinde Schlotfeld**

**Kreis Steinburg**

**Bebauungsplan Nr. 2**

**für das Gebiet südlich der Bebauung Dorfstraße Nr. 5 zwischen  
der Dorfstraße und der westlich gegenüberliegenden Spurbahn**

## **Begründung - Vorentwurf**



### **Auftraggeber/in**

Gemeinde Schlotfeld  
über Amt Itzehoe-Land  
Margarete-Steiff-Weg 3  
25524 Itzehoe

### **Bearbeiter/in**

Dipl.-Ing. Wiebke Becker, Stadtplanerin  
Dipl.-Geogr. Kai-Uwe Grünberg, Landschaftsplanung  
Elmshorn, den 29.07.2021



**Ingenieurgemeinschaft  
Reese + Wulff GmbH**

Kurt-Wagener-Str. 15  
25537 Elmshorn  
Tel. 04121· 46915 - 0  
[www.ing-reese-wulff.de](http://www.ing-reese-wulff.de)

## Inhalt

O:\Daten\20073\Stadtplanung\1\_Vorentwurf\Begründung\_Schlotfeld\_B2\_210729.docx

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Bestand</b>	<b>3</b>
3.1	Plangeltungsbereich	3
3.2	Datengrundlagen	4
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Sonstige Vorgaben und Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
5.1	Immissionen	8
5.2	Archäologisches Interessensgebiet	9
<b>6</b>	<b>Gutachten / Fachplanungen</b>	<b>10</b>
6.1	Baugrunduntersuchung	10
6.2	Wasserwirtschaftliches Konzept	10
<b>7</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>10</b>
7.1	Art und Maß der Nutzung	10
7.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
7.3	Mindestgröße der Baugrundstücke und Beschränkung der Wohneinheiten	13
<b>8</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Bodenschutz und Grünordnung</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>17</b>
<b>13</b>	<b>Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben</b>	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>Flächen und Kosten</b>	<b>19</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1</b>	<b>Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)</b>	<b>2</b>
<b>Abbildung 2</b>	<b>Luftbild des Plangebietes mit Umgebung (ohne Maßstab)</b>	<b>3</b>
<b>Abbildung 3</b>	<b>Ausschnitt aus dem LEP 2010 (ohne Maßstab)</b>	<b>5</b>
<b>Abbildung 4</b>	<b>Ausschnitt aus dem RegPl. IV (ohne Maßstab)</b>	<b>6</b>
<b>Abbildung 5</b>	<b>Bauflächenauswahl Nord - (Ausschnitt, ohne Maßstab)</b>	<b>8</b>
<b>Abbildung 6</b>	<b>Lärmkartierung Straßen 2017 (<math>L_{den}</math> und <math>L_{night}</math>) (Ausschnitte, ohne Maßstab)</b>	<b>9</b>
<b>Abbildung 7</b>	<b>Archäologisches Interessensgebiet - (Ausschnitt, ohne Maßstab)</b>	<b>9</b>
<b>Abbildung 8</b>	<b>Beispiel Haustypen (ohne Maßstab)</b>	<b>12</b>

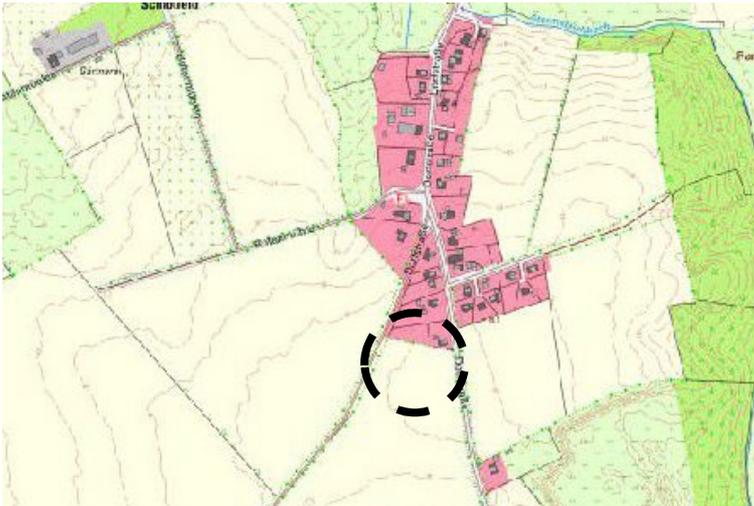
## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1</b>	<b>Datengrundlagen</b>	<b>4</b>
------------------	------------------------	----------

## 1 Planungsanlass

In der Gemeinde Schlotfeld ist die Neuausweisung eines Wohngebietes vorgesehen. Vor der Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens wurde als Entscheidungsgrundlage ein Vergleich potenziell geeigneter Flächen hinsichtlich städtebaulicher, naturschutzfachlicher und erschließungstechnischer Kriterien durchgeführt (Variantenvergleich für ein Wohngebiet, Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH 2020).

Die von der Gemeinde im Ergebnis festgelegte Vorzugsfläche (Variante 4) wird mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt.



(Quelle: Digitaler Atlas Nord, © GeoBasis DE / LVermGeo SH, BKG)

### Abbildung 1 Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlotfeld hat in ihrer Sitzung vom 13.08.2020 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 2 gefasst. Darin wird als Anlass und Ziel formuliert:

- Die im vorliegenden Variantenvergleich dargestellte Fläche 4 soll wohnbaulich entwickelt werden.
- Erfordernis und Ziel der Planung ist die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um die Sicherung der Bevölkerungsstruktur auch mittel- und langfristig in der Gemeinde zu gewährleisten.

## 2 Rechtsgrundlagen

Der selbstständige Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Schlotfeld wird auf folgenden Rechtsgrundlagen als Satzung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. S. 369) sowie
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVOBl. S. 140).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Gemeinde Schlotfeld hat keinen Flächennutzungsplan, die städtebauliche Entwicklung wurde jedoch über einen Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet geordnet. Dieser Bebauungsplan wird daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt, er ist zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen.

### 3 Bestand

#### 3.1 Plangeltungsbereich

Der rd. 0,9 ha große Plangeltungsbereich befindet sich südlich der bebauten Ortslage im Außenbereich und wird begrenzt

- im Westen durch eine Spurbahn mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen,
- im Norden durch ein Wohngrundstück und einer baumbestandenen Fläche,
- im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und
- im Süden durch landwirtschaftlichen Flächen.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Es wird im Westen und Osten durch Knicks begrenzt.



(Quelle: Google Earth Pro, © 2020 GeoBasis-DE/BKG © 2020 Google)

**Abbildung 2** Luftbild des Plangebietes mit Umgebung (ohne Maßstab)

### 3.2 Datengrundlagen

Die Datengrundlagen sind in Tabelle 1 zusammengestellt.

**Tabelle 1 Datengrundlagen**

Daten	Grundlage	Quelle / Bezug
Übergeordnete Planungen	Landesentwicklungsplan Schleswig Holstein 2010 (LEP)	Innenministerium SH
	Regionalplan für den Planungsraum IV	Innenministerium SH
	Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in der Region Itzehoe 2019-2030	Amt Itzehoe-Land, Beschlussfassung der Lenkungsgruppe vom 30.09.2020
Kommunale Planungen	Landschaftsplan der Gemeinde Schlotfeld	Amt Itzehoe-Land, 02.12.2019
	Variantenvergleich für ein Wohngebiet	Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, 08.10.2020, Stufe 1 18.05.2020, Stufe 2 13.07.2020
Immissionen	Strategische Lärmkartierung 2017	Land Schleswig-Holstein, umweltdaten.landsh.de, 18.09.2017
	Lärmaktionsplan Schlotfeld	Land Schleswig-Holstein, umweltdaten.landsh.de, Stand 28.01.2019
Wohnungsbestand	Regionaldaten für Schlotfeld	Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, region.statistik-nord.de
	Wohnungsbestand 31.12.2017	Amt Itzehoe-Land, Innenministerium SH
Leitungsbestand	Kanalkataster	Amt Itzehoe-Land, 14.02.2020
	Leitungsauskunft	Schleswig-Holstein Netz AG, 21.02.2020
Denkmalschutz	Archäologie-Atlas SH	Digitaler Atlas Nord (DA Nord)
Geobasis Daten, Liegenschaftskataster	ALKIS	Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH, Kreis Steinburg 03.12.2020
	Topografische Karte	Digitaler Atlas Nord (DA Nord)

## 4 Übergeordnete Planung

Die folgenden übergeordneten Planungen sind relevant:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP),
- Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum IV 1998 (RegPl.),
- Stadt-Umland-Kooperation Region Itzehoe,
- Landschaftsplan der Gemeinde Schlotfeld.

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** wird die Gemeinde Schlotfeld dem Ländlichen Raum zugeordnet. Ländliche Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden (Kap. 1.4 (2 G) LEP).

Die Gemeinde Schlotfeld befindet sich außerhalb der Siedlungsachsen, die im LEP als Grundrichtung dargestellt werden und im Regionalplan gebietsscharf darzustellen sind. Grundsätzlich kann in allen Kommunen eine bauliche Entwicklung erfolgen. Für den Umfang ist maßgebend, ob die Kommune Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung ist und welche ökologischen, städtebaulichen und infrastrukturellen sowie überörtlichen Aspekte zu beachten sind. Da die Gemeinde Schlotfeld kein entsprechender Schwerpunkt ist, ist hier ausschließlich der örtliche Bedarf zu decken.

Schlotfeld befindet sich im 10 km-Umkreis des Mittelzentrums Itzehoe, westlich des zentralen Ortes Kellinghusen (Unterzentrum) und des ländlichen Zentralorts Hohenlockstedt, am südlichen Rand des Naturparks Aukrug. In ländlichen Räumen ist die Landwirtschaft von prägender Bedeutung. Hier sollen die Voraussetzungen für eine leistungsfähige, flächenbezogen wirtschaftende Landwirtschaft erhalten und verbessert werden (vgl. Kap. 1.4 (6 G) LEP). Flächenversiegelungen sind auf ein Minimum zu begrenzen und vorwiegend auf die zentralen Orte zu beschränken, die die Sicherung der Daseinsvorsorge übernehmen (vgl. Kap. 1.4 (4 G, 4 Z) LEP). Die umfangreichen Freiflächen der ländlichen Räume haben auch eine Bedeutung aus ökologischer Sicht sowie als Natur- und Erholungsräume, die es als Standortfaktoren zu sichern und weiterzuentwickeln gilt (vgl. Kap. 1.4 (6 G) LEP).



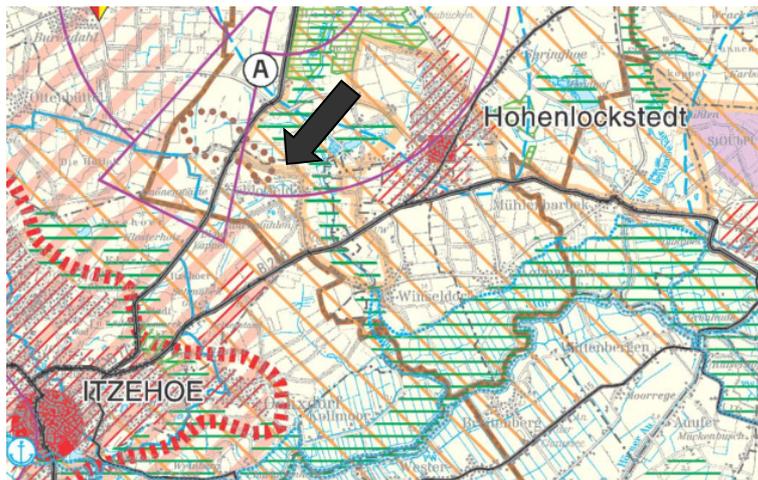
(Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein)

### Abbildung 3 Ausschnitt aus dem LEP 2010 (ohne Maßstab)

Zurzeit wird **der LEP fortgeschrieben**. Am 27. November 2018 hat die Landesregierung dem ersten Entwurf der Planfortschreibung zugestimmt. Gemäß Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration, -Landesplanungsbehörde-, vom 27. November 2018 wird der aktualisierte wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ab sofort mit dieser Einleitung der Fortschreibung des LEP angewendet.

Danach können Gemeinden in den ländlichen Räumen jetzt bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017 10 % neue Wohnungen bauen und Gemeinden in den Ordnungsräumen 15 %. Der Rahmen gilt für den Zeitraum 2018 bis 2030. Die Gemeinden sollen durch geeignete Maßnahmen Innenentwicklungspotenziale mobilisieren (vgl. Kap. 3.6.1 (G) Fortschreibung LEP).

In der **Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum IV (RegPl.)** wird Schlotfeld ebenfalls als Ländlicher Raum eingestuft. Die Gemeinde gehört zum Nahbereich des ländlichen Zentralortes Hohenlockstedt, der neben dem Zentralort sechs weitere Gemeinden umfasst, und liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.



(Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein)

**Abbildung 4 Ausschnitt aus dem RegPl. IV (ohne Maßstab)**

Die Gemeinde Schlotfeld ist Mitglied in der **Region Itzehoe**, einer Stadt-Umland-Kooperation der Kreisstadt Itzehoe mit 17 Umlandgemeinden. Ziel dieser auf Freiwilligkeit beruhenden interkommunalen Zusammenarbeit ist es, gemeinsame Stärken und Projekte in den Gebieten Gewerbe und Verkehr, Wohnen und Leben sowie Naherholung und Natur herauszuarbeiten, zu fördern und umzusetzen. Angesichts einer zunehmenden Flächenknappheit streben die Mitgliedskommunen eine qualitative, bedarfsgerechte und ressourcenschonende **Entwicklung von Wohnangeboten** bis 2030 an, die sich nach den Bedürfnissen der Nachfrager richtet, zwischen den Mitgliedskommunen abgestimmt ist und Angebotskonkurrenzen zwischen der Stadt und den Umlandgemeinden vermeidet. Dazu lässt die Region Itzehoe im ersten Schritt ein interkommunales räumliches Wohnentwicklungskonzept erstellen, das die Flächenpotentiale in allen Mitgliedskommunen nach einem einheitlichen Vorgehen ermittelt. Im zweiten Schritt wird in einem weiteren Gutachten ermittelt, welcher Bedarf an Sonderwohnformen, wie zum Beispiel Wohngemeinschaften für Menschen mit Beeinträchtigungen oder Seniorinnen und Senioren, in der Region besteht. Im Anschluss wird ein integriertes Wohnentwicklungsmanagement aufgebaut. Es arbeitet auf Grundlage der Ergebnisse beider Gutachten und nimmt Kontakt zu Akteuren der Wohn- und Immobilienbranche auf, um die Flächen auf den Markt zu bringen.

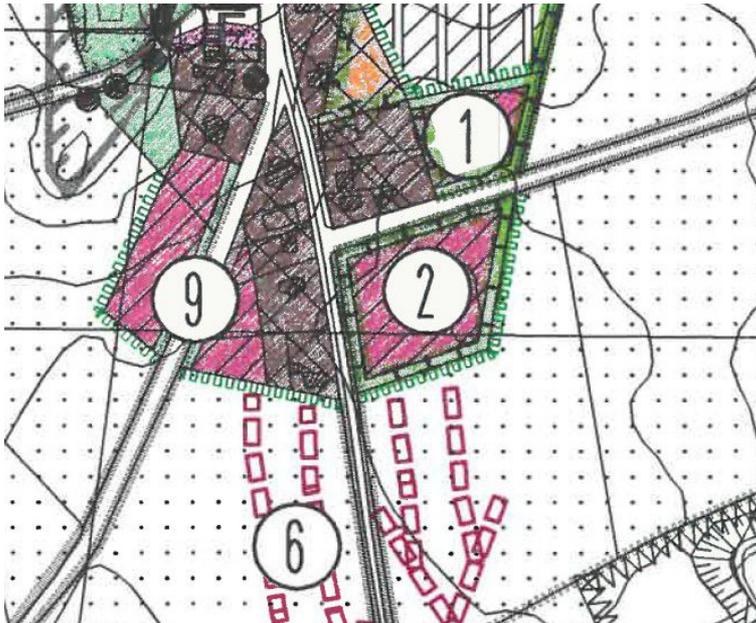
Die vom Land Schleswig-Holstein 2018 in Auftrag gegebene Landeswohnmarktprognose kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Bedarf an neuen Wohnungen bis 2030 in der Region Itzehoe auf rund 1.500 Wohneinheiten (WE) beläuft. Mit der Landesplanung wurde die Vereinbarung getroffen, dass bis zum Vorliegen eines räumlichen Wohnentwicklungskonzeptes Neuflächenentwicklungen in den Mitgliedsgemeinden in der Lenkungsgruppe abzustimmen sind.

Für die Mitgliedsgemeinden wurde mit Ausnahme der Zentralen Orte Itzehoe und Hohenlockstedt ein **regionsweiter Wohnentwicklungspool** gebildet. Auf Beschluss der Lenkungsgruppe der Region Itzehoe können Mitgliedskommunen daraus bereits ab 2019 Wohneinheiten für konkrete Neuentwicklungsvorhaben im Einfamilien- und Mehrfamilienhaussegment beantragen, die absehbar innerhalb von zwei Jahren ab Beschluss der Lenkungsgruppe marktreif sind. Dem entsprechend wurde in der Lenkungsgruppensitzung vom 25.06.2019 der Anfrage der Gemeinde Schlotfeld zur Reservierung von 10 WE einvernehmlich zugestimmt. Dieser Umfang entspricht 10% des Wohnungsbestands 2017 (101 WE) und liegt damit innerhalb des vorgegebenen wohnbaulichen Entwicklungsrahmens des LEP (s.o.). Mit Beschlussfassung der Lenkungsgruppe vom 30.09.2020 liegt eine **Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in der Region Itzehoe 2019-2030** vor. Darin wird für die Gemeinde Schlotfeld entsprechend eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen des örtlichen Bedarfs beschrieben, die 10% des Wohnungsbestandes am 31.12.2017 nicht überschreitet.

Die Gemeinde Schlotfeld hat keinen **Flächennutzungsplan (F-Plan)**. Um Bauleitplanungen vorzubereiten hat die Gemeindevertretung jedoch am 10.12.1998 einen **Landschaftsplan (LP)** beschlossen mit folgenden Zielstellungen:

- eine naturgemäße Landschaftsentwicklung unter Beachtung der landwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven erarbeiten,
- die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, der Tiere und Pflanzen schützen und konzeptionell verbessern helfen,
- der Gemeinde eine Grundlage zur Entscheidung der sie betreffenden übergeordneten Planungen geben,
- Möglichkeiten für landschaftsverträgliche Bauflächenerweiterungen ermitteln.

Im LP der Gemeinde ist der östliche Bereich für die langfristige Siedlungsentwicklung vorgesehen (Nr. 6)



(Quelle: Landschaftsplan Schlotfeld)

**Abbildung 5** Bauflächenauswahl Nord - (Ausschnitt, ohne Maßstab)

## 5 Sonstige Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 5.1 Immissionen

Im Jahr 2002 verabschiedeten die Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft im Einvernehmen mit dem Europäischen Parlament die Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von **Umgebungsärm**. Ziel dieser Richtlinie ist unter anderem eine EU-weite Bestandsaufnahme der Lärmbelastung durch verschiedene Lärmquellen.

Dazu sind von allen Gemeinden Lärmkarten für die Hauptlärmquellen (Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken, Großflughäfen) auszuarbeiten. Die Ermittlung der in den Lärmkarten dargestellten Lärmpegel basiert auf neuen EU-harmonisierten Berechnungsverfahren. Ein direkter Vergleich mit in Deutschland vorhandenen Grenz- und Richtwerten ist nur eingeschränkt möglich, da andere Berechnungsverfahren zu Grunde gelegt werden. Für eine Bewertung der Lärmsituation können die Angaben in den vorhandenen Regelwerken dennoch zur Orientierung herangezogen werden. Ein gesetzlicher Anspruch auf Lärminderung entsteht dadurch jedoch nicht (vgl. MLUR, Leitfaden für die Aufstellung von Aktionsplänen zur Umsetzung der Umgebungsärmrichtlinie).

Für die Gemeinde Schlotfeld) liegt die Strategische **Lärmkartierung 2017 für Straßen**, Stand 18.09.2017 vor (vgl. [www.umweltdaten.landsh.de](http://www.umweltdaten.landsh.de)). Potenzielle Lärmbelastungen wurden entlang der B 206 im südlichen Gemeindegebiet kartiert. Aus den entsprechenden Karten für den 24-Stunden-Zeitraum –  $L_{den}$  und den Nachtzeitraum –  $L_{night}$  ergeben sich für das Plangebiet keine Belastungen.



Zwischen der Gemeinde und dem Archäologischen Landesamt (ALSH) wurde abgestimmt, dass eine entsprechende Voruntersuchung mittels Suchgräben durchgeführt wird. Die genaue Lage der Suchgräben wird von dem zuständigen Grabungsleiter des ALSH vor Ort in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten festgelegt.

## 6 Gutachten / Fachplanungen

### 6.1 Baugrunduntersuchung

*noch zu ergänzen*

### 6.2 Wasserwirtschaftliches Konzept

*noch zu ergänzen*

## 7 Festsetzungen

### 7.1 Art und Maß der Nutzung

Im Plangebiet wird ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

#### Zur näheren Erläuterung:

*Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen, es soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden. Nach § 4 BauNVO sind hier neben Wohngebäuden im Allgemeinen auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Außerdem dürfen grundsätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Gem. § 13 BauNVO gehören zu den zulässigen Anlagen ebenfalls Räume für freie Berufe (z.B. Versicherungsmakler). Nur im Ausnahmefall sind in einem WA-Gebiet Beherbergungsbetriebe (z.B. Pension), kleinere Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zulässig. Von der Rechtsprechung als nicht gebietsverträglich eingestuft wurden u.a.: Wochenendhäuser, Schlossereien, Tischlereien, Fleischereien mit Schlachtbetrieben, Sexshops, Fuhrunternehmen, Diskotheken, KFZ-Reparaturen, Autohandelsbetriebe, Vergnügungsstätten. Als gebietsverträglich eingestuft wurden u.a.: ladenmäßig betriebene Gewerbebetriebe (z.B. Kioske, Friseure, Bäckereien, Fleischereien, Klempner) sowie Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden.*

Um im Plangebiet ein störungsfreies Wohnen zu gewährleisten, werden abweichend von dem pauschalen Nutzungskatalog der BauNVO die zulässigen Nutzungen auf die allgemein zulässigen Wohngebäude, Läden zur Versorgung des Gebietes und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe beschränkt.

Arten der Nutzung, welche die Erschließung des Gebietes aufgrund des Publikumsverkehrs überlasten könnten, werden nicht Bestandteil dieses WA-Gebietes. Dabei handelt es sich um die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften, die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie um Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Außerdem werden die Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgte auch vor dem Hintergrund der von diesen Betrieben ausgehenden potenziellen Immissionsbelastung für die Wohnnutzung. Ein weiteres Kriterium ist ihr zum Teil großer Flächenbedarf, da mit diesem WA-Gebiet insbesondere zur Deckung des Wohnraumbedarfs beigetragen werden soll.

Das **Maß der Nutzung** wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl, zusammen mit der Zahl der Vollgeschosse und den Höhenfestsetzungen geregelt.

Die **Grundflächenzahl** wird im Plangebiet mit GRZ 0,25 festgesetzt. Sie bleibt damit unterhalb der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete, die bei GRZ 0,4 liegt. Durch diesen reduzierten Versiegelungsgrad wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden im WA-Gebiet auf ein notwendiges Maß minimiert. Dabei ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestgröße für Grundstücke ein ausreichender Spielraum gewährleistet, um Einfamilienhäuser nach individuellen Anforderungen zu errichten.

Eine GRZ 0,25 bedeutet, dass 25 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen.

Eine **Überschreitung der zulässigen Grundflächen** um 50 % durch Nebenanlagen (z.B. Müllstandorte und Gartenschuppen) ist dabei zulässig (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl müssen bestimmte Grundflächen nicht mitgerechnet werden, wenn dort definierte Maßnahmen zum Boden- bzw. Naturschutz getroffen werden. Es handelt sich um Carports, Garagen und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung und mindestens 8 cm Substrataufbau, die dadurch ein ausreichendes Speichervolumen für Regenwasser bieten. Teilversiegelte Wege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau (Abflussbeiwert max. 0,6) die z.B. aus Rasengittersteinen oder Schotterrasen bestehen, werden nur zur Hälfte angesetzt.

*Zur näheren Erläuterung:*

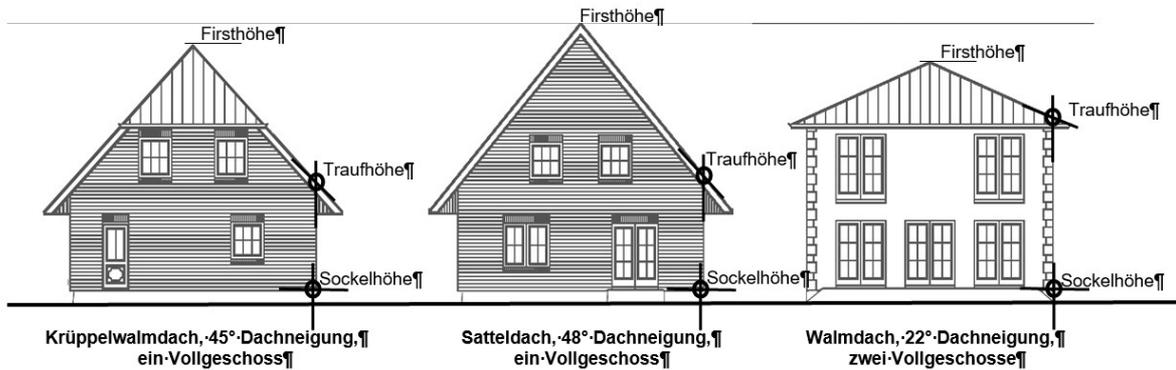
Der **Abflussbeiwert** gibt das Verhältnis von oberflächlich abfließendem Regenwasser zur Gesamtabflussmenge für verschiedene Oberflächen an. Je nach Art der Fläche reduzieren Verdunstungen und die teilweise Versickerung das Abflussvolumen. Je höher der Abflussbeiwert ist, desto weniger Regenwasser versickert. Bei einem Wert von 1,0 versickert kein Regenwasser, bei einem Wert nahe 0 fließt so gut wie kein Regenwasser oberflächlich ab, sondern versickert. Der Abflussbeiwert beträgt beispielsweise 1,0 bei Betonflächen, 0,9 bei wassergebundenen Flächen und 0,2 - 0,4 bei Rasengittersteinen (je nach Verkehrsbelastung). Die Abflussbeiwerte betragen bei Rasenflächen in flachem Gelände 0,2 und bei Dachflächen mit Extensivbegrünung < 10 cm Aufbau 0,5.

Im Plangebiet ist entsprechend der umgebenden Bestandsgebäude eine Bebauung mit maximal einem **Vollgeschoss** zulässig.

*Zur näheren Erläuterung:*

Gem. § 2 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) sind oberirdische Geschosse **Vollgeschosse**, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Von einem **Staffelgeschoss** spricht man bei einem obersten Geschoss, wenn es gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist und über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m hat.

Da einerseits den Bauherren ein möglichst großer Spielraum für ihre Bauvorhaben eingeräumt und sich andererseits das neue Baugebiet in das Ortsbild einfügen soll, werden die zulässigen maximalen **First- und Traufhöhen** festgesetzt. Sie betragen unter Berücksichtigung der regionaltypischen Wohnbebauung max. 10,00 m Firsthöhe und max. 4,50 m Traufhöhe.



(Quelle: Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH)

### Abbildung 8 Beispiel Haustypen (ohne Maßstab)

Die **Sockelhöhe** beträgt im gesamten Plangebiet unter Berücksichtigung der Gründungsempfehlungen des Bodengutachters min. 0,30 m (vgl. Kap. 5.2), dabei wird sie auf max. 0,60 m begrenzt. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass negative Auswirkungen infolge von zunehmenden Starkregenereignissen minimiert werden. Die Erdgeschosebene ist insofern geschützt, als nicht schnell genug ablaufendes Regenwasser von versiegelten Flächen nicht sofort in die Gebäude laufen kann. Die Regelung der Sockelhöhe folgt, ergänzend zu dem im Plangebiet festgesetzten System zur Rückhaltung des Oberflächenwassers, dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“, der primär in Neubaugebieten Anwendung findet, um zur Entspannung der Entwässerungssituation im Gemeindegebiet als auch zur Entlastung des Gewässersystems beizutragen.

Für die Höhen gelten allgemein die folgenden Definitionen: Die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. Die Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut. Die Sockelhöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich alle auf die Oberkante der Fahrbahnmittle in der das Baugrundstück erschließenden Planstraße A, sie wird als **maßgebende Geländehöhe** für die Bauvorhaben festgesetzt.

## 7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden dabei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (gemäß Landesbauordnung mindestens 3 m) und einer Länge von jeweils maximal 50 m errichtet. Die offene Bauweise wird dahingehend eingeschränkt, dass im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die in der offenen Bauweise ansonsten möglichen Doppelhäuser und Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser oder Kettenhäuser) sind hier nicht zulässig, da sie nicht dem typischen Erscheinungsbild der Gemeinde entsprechen und in der Ortsrandlage eine relativ aufgelockerte Bebauung umgesetzt werden soll.

**Zur näheren Erläuterung:**

*Ein **Einzelhaus** ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Mehrere aneinandergebaute Wohngebäude mit getrennten Eingängen (umgangssprachlich als Doppelhaushälften- oder Reihenhausscheiben bezeichnet) bilden insgesamt ein Einzelhaus, wenn sie auf einem gemeinsamen Grundstück stehen. Ein **Doppelhaus** entsteht, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden, die wechselseitig verträglich und aufeinander abgestimmt sind. Eine **Hausgruppe** besteht aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäuden, jeweils getrennt durch Grundstücksgrenzen.*

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Sie werden in Form von großflächigen Baufenstern festgesetzt, um den Bauherren einen möglichst großen Spielraum zur Positionierung von Gebäuden und versiegelten Flächen einzuräumen.

Dabei beträgt der Grenzabstand zu den öffentlichen Straßenflächen (Bestandsstraßen einschließlich Knicks und Knickschutzstreifen, Fuß- und Radweg), sowie den Anpflanzgeboten auf den Grundstücken je 3,00 m, entsprechend dem Mindestabstand der Landesbauordnung (LBO).

**Offene Stellplätze** sind im gesamten Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. **Geschlossene und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen** (z.B. Müllstellplätze, Gartenhäuser) sind im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenze (Vorgartenbereiche auf den Grundstücken) nicht zulässig. Dadurch soll der Vorgartenbereich weitgehend von einer baulichen Nutzung freigehalten werden und ein optisch großzügiger Straßenraum entstehen. Ausgenommen von der Einschränkung der Nebenanlagen sind die in den örtlichen Bauvorschriften definierten Einfriedungen.

Die Baugrenzen geben die Mindestabstände wieder, der ggf. darüber hinaus gehende tatsächlich **erforderliche Grenzabstand** der Gebäude ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu überprüfen. D.h. unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Abstandsflächenregelungen der LBO zu beachten.

### **7.3 Mindestgröße der Baugrundstücke und Beschränkung der Wohneinheiten**

Die Festsetzung einer **Mindestgröße** für die Baugrundstücke dient ebenfalls dem Ziel, in der Ortsrandlage eine relativ aufgelockerte Bebauung umzusetzen und ein einheitliches Gesamtbild zu erreichen. Mit dieser Festsetzung kann im Plangebiet die Anzahl der insgesamt realisierbaren Wohneinheiten und das damit zusammenhängende Verkehrsaufkommen begrenzt werden. Durch die Festsetzung der gewählten Mindestgrößen ist eine Aufteilung des Gesamtgebietes in maximal 8 Wohngrundstücke möglich.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m<sup>2</sup> in den WA2- und WA3-Gebieten orientiert sich an der örtlichen Nachfrage und dem Bestand in der Umgebung. Im WA1-Gebiet können bei Bedarf auch Grundstücke ab 650 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen werden, um z.B. Interessenten mit einem kleineren finanziellen Rahmen eine Erwerbsmöglichkeit zu geben.

Durch die Beschränkung auf je **zwei Wohneinheiten** pro Wohngebäude kann Einfluss auf das Verkehrsaufkommen genommen werden. Sie ermöglicht z.B. die Berücksichtigung einer Einliegerwohnung für Familienangehörige. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzungen das Ziel verfolgt, den vorhandenen Charakter eines mit Einfamilienhäusern bebauten Gebietes zu erhalten, indem die Entstehung von Mehrfamilienhäusern verhindert wird.

## 8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt von Osten über die Dorfstraße. Die Planstraße A ist als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg vorgesehen und erhält einen Gesamtquerschnitt von 9,60 m. Darin kann eine Anliegerstraße gem. "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06" realisiert werden (0,5 m Seitenstreifen, 5,60 m Fahrbahn für den Begegnungsfall Lkw / Pkw, 0,5 m Seitenstreifen) zuzüglich einer 3,00 m breiten Entwässerungsmulde. Die Planstraße A wird mit einer Wendeanlage ausgestattet, die für Lkw und Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist (Radius 11,00 m inkl. Überhang).

Die Planstraße A wird als **Stichweg** von der Wendeanlage nach Süden weitergeführt. Über diesen Bereich kann das Wohngebiet zu gegebener Zeit weiterentwickelt werden. Grundstückszufahrten sind in diesem Bereich nicht zulässig, da dieser Straßenabschnitt zunächst nicht ausgebaut werden soll, um die Erschließungskosten auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Das Zufahrtsverbot ist so angeordnet, dass die Anbindung des südwestlichen Grundstücks über den Wendeplatz erfolgen kann.

Im nordwestlichen Plangebiet wird ein **Fuß- und Radweg** vorgesehen, der die Planstraße mit der westlich angrenzenden Spurbahn verbindet.

## 9 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete **Oberflächenwasser** auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Oberflächenwasser von der Straßenverkehrsfläche wird in der straßenbegleitenden Mulde gesammelt und kann dort versickern.

Die Entsorgung des **Schmutzwassers** erfolgt über eine Anbindung an den vorhandenen Kanal in der Dorfstraße.

Im nordöstlichen Bereich des Wendeplatzes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. In diesem Bereich ist der Standort für einen Pumpenschacht vorgesehen, über den die **Trinkwasserversorgung** des Gebietes erfolgen kann. Diese ist über eine Eigentümergemeinschaft der Bauherren im Plangebiet zu organisieren.

Zur Entlastung des Grundwasservorkommens und vor dem Hintergrund zunehmender Dürreperioden wird die **Speicherung von Regenwasser** auf dem eigenen Grundstück für die Gartenbewässerung empfohlen, sie ist ausdrücklich zulässig.

Die **Löschwasserversorgung** ist über den Hydranten in der Straße Möhlenholt gegeben.

Die Wendeanlage mit 22 m Durchmesser ist für 3-achsige **Müllfahrzeuge** ausreichend, sämtliche Grundstücke sind über die Planstraße A zu erreichen.

## 10 Bodenschutz und Grünordnung

Zur Minimierung der Anreicherung von **Schadstoffen im Boden und Grundwasser** sind Zink, Kupfer und Blei als Materialien für die Dacheindeckung nur zulässig, wenn das Oberflächenwasser auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen von diesen Schwermetallen gereinigt wird.

Die vorhandenen **Knicks** an der Spurbahn und an der Dorfstraße werden erhalten und durch einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen als Biotop gesichert. Sie sind als Landschaftsrasen anzulegen und extensiv (höchstens zwei Schnitte / Jahr ab dem 01. Juli, Abfuhr des Mahdgutes) zu unterhalten. Diese Knickschutzstreifen dürfen weder abgegraben noch überfüllt werden. Sie dürfen zum Zweck der Knickunterhaltung befahren werden. Dieser Bereich (Knicks mit Knickschutzstreifen) bleibt in öffentlicher Hand. Auf den angrenzenden Grundstücken ist eine Bebauung durch Hauptgebäude erst in einem Abstand von 3,0 m zum Knickschutzstreifen zulässig, dem entsprechend haben die Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m zu den Knickschutzstreifen. Insgesamt wird zum Knickfuß ein Schutzraum von 6,0 m Breite von Versiegelungen freigehalten.

Die offenen **Entwässerungsmulden** in der Planstraße A sind ebenfalls mit Landschaftsrasen anzusäen und sind durch flache Böschungen naturnah zu gestalten. Für die Grundstückszufahrten darf je Grundstück eine Verrohrung mit einer Breite von maximal 4,50 m vorgesehen werden.

Zur **Eingrünung** des Gebietes gegenüber den Bestandsgrundstücken und der freien Landschaft ist an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine mindestens 0,80 m hohe Laubgehölzhecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der vorgeschriebenen Qualität zu ersetzen.

## 11 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Ortsbild wird wesentlich durch die Dachlandschaft einer Bebauung geprägt. Um hier ein einheitliches Erscheinungsbild mit der Nachbarbebauung zu erhalten, werden im Plangebiet Regelungen zur **Dachneigung** getroffen. So sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 35°-55° auszuführen. Für Gebäudeteile wie beispielsweise Wintergarten, Windfang, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 25 % der Gebäudegrundfläche abweichende Dachformen (auch Flachdächer) zulässig. Die Regelungen zu den Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Um das Gesamtbild der **Dachlandschaft** zu beruhigen, sollen Dachkerker und Gauben zusammen maximal die Hälfte der Dachlänge je Seite einnehmen. Der Abstand der Dachkerker und Gauben von den Giebelseiten (Ortgang) muss dabei mindestens 1,50 m betragen.

Diese rahmengebenden Regelungen ermöglichen zusammen mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung eine ortstypische eingeschossige Einfamilienhausbebauung. Den individuellen Bedürfnissen im Eigenheimbau wird dabei Rechnung getragen, während gleichzeitig die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung berücksichtigt wird.

Einer einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes dient ebenfalls die Beschränkung der zulässigen **Materialien und Farben** für Dächer und Fassaden. Dabei wird ebenfalls nur ein grober Rahmen vorgegeben. So sind die Dachflächen in der Farbgebung einheitlich rot, schwarze bzw. grau/anthrazit oder braun zu gestalten.

**Dachbegrünungen**, sowie in die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind uneingeschränkt zulässig. Sie leisten einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung, verzögerten Ableitung und zur Verdunstung des Oberflächenwassers und wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen. Sie binden Staub und fördern die Wasserverdunstung der Pflanzen- und Substratoberflächen. Außerdem stehen sie der Insektenwelt und Vögeln als Ersatzlebensraum zur Verfügung.

Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine entsprechende Mindestdicke des Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung mit Gräsern und Stauden ermöglicht und eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert. Daher sollten die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen werden. Daraus ergeben sich folgende Vorteile:

- Größere Pflanzenauswahl mit unterschiedlicher Wuchshöhe (höhere Artenvielfalt und Verdunstungsleistung, optisches Erscheinungsbild)
- Geringere Empfindlichkeit der Arten gegen Windeinwirkung, Sonneneinstrahlung, Trockenheit, sowie höhere Winterfestigkeit und Konkurrenzstärke
- Höhere Nährstoffkapazität und höherer Wasserrückhalt (bessere Überbrückung von Trockenphasen und geringerer Regenwasserabfluss).

Für die Begrünung sind, soweit funktionell möglich, bevorzugt naturnahe Gräser, Kräuter, Stauden- und Straucharten entsprechend dem regionalen Artenspektrum zu verwenden.

Eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (aufgeständert) ergänzen sich gegenseitig positiv: Einerseits führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten oder bekiesten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der Photovoltaikmodule und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute. Andererseits entstehen auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen.

Für die **Fassaden** der Hauptgebäude sind Klinker bzw. Vormauerziegel zu verwenden. Für insgesamt je 30% der Außenwandflächen sind auch Naturholzverkleidungen, Kunstschiefer und Schiefer, Glas, unbehandelte, naturbelassene oder pulverbeschichtete Metallverkleidungen zulässig.

Die Ausbildung der **Grundstückseinfriedungen** als Abgrenzung zum öffentlichen Raum ausschließlich als lebende Hecken trägt ebenfalls zur Gestaltung des Gesamtbildes bei. Außerdem bilden Hecken einen wichtigen Lebensraum für Vögel und Insekten. Um die Grundstücke beispielsweise gegenüber freilaufenden Hunden abzugrenzen, können ausnahmsweise auf der Grundstücksseite hinter der Heckenbepflanzung Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Dabei darf der Zaun jedoch nicht über die Hecke hinaus ragen.

Um neben gestalterischen Aspekten auch der notwendigen Vielfalt in der Natur gerecht zu werden, werden im Plangebiet vegetationsfreie **Steingärten** (lose Schüttungen aus Kies, Steinen, Schotter, Split u.ä.) ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt aufgrund des anhaltenden Trends der vergangenen Jahre, immer mehr Gärten wegen des vermeintlich geringeren Arbeits- und Pflegeaufwands mit Schotter, Split, Kies oder anderen Steinmaterialien zu versehen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die Kiesel mit der Zeit Moos ansetzen und durch den Wind Boden eingetragen wird. Um einem dadurch möglichen Bewuchs zu entgehen, müssen sie von Blättern befreit und regelmäßig mit dem Laubbläser oder Hochdruckreiniger gereinigt werden.

Die Steingärten tragen lokal zu einer Verschlechterung der Artenvielfalt bei, da dadurch die insbesondere für Insekten notwendigen Lebensräume reduziert werden. Diese Flächen werden zumeist mit einem Vlies bzw. einer Teichfolie vollflächig abgedichtet, um jeglichen Bewuchs zu verhindern. Dadurch ist eine Versickerung von Regenwasser unmöglich, außerdem heizen sich die Bereiche im Vergleich zu Grünflächen bzw. unversiegelten Flächen im Sommer sehr auf. Regnet es einmal stark, wie es in Zukunft häufiger vorkommen kann, steht das Wasser im Schotterbeet und kann ggf. die baulichen Anlagen schädigen oder auf die Nachbargrundstücke bzw. die angrenzenden öffentlichen Flächen laufen.

Gem. § 50 LBO sind für bauliche Anlagen **Stellplätze oder Garagen** in ausreichender Größe und in geeigneter Beschaffenheit (notwendige Stellplätze oder Garagen) sowie Abstellanlagen für Fahrräder herzustellen. Ihre Anzahl und Größe richtet sich Art des Wohnraums und nach Anzahl der zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen. Es wird daher festgesetzt, dass im Plangeltungsbereich je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen ist. Dadurch wird dem wachsenden Pkw-Aufkommen Rechnung getragen und vermieden, dass der Parkdruck in den umgebenden öffentlichen Straßen verschärft wird.

## 12 Umweltbericht

*Noch zu ergänzen*

### 13 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben

Gem. § 39 (5) 2 BNatSchG in Verbindung mit § 27 a LNatSchG (**Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**) ist es u.a. verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind **Altablagerungen** im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Auffälligkeiten im Boden hinsichtlich **schädlicher Bodenveränderungen, Altablagerungen und/oder Altstandorte** während der Bauausführung sind dem Kreis Steinburg / Amt für Umweltschutz zu melden und Maßnahmen abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Der Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund z. B. durch Folien oder Container zu schützen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Wenn während der Erdarbeiten **Funde oder auffällige Bodenverfärbungen** entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Gem. § 15 DSchG hat, wer **Kulturdenkmale** entdeckt oder findet, 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.

Bei der Gemeinde Schlotfeld handelt es sich gem. Anlage zur **Kampfmittelverordnung SH** (Stand 16.01.2019) um keine Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen. Insofern besteht für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder von bisher nicht bekannten Fundstellen oder Lagerstätten mit vergrabenen, verschütteten oder überfluteten Kampfmitteln Kenntnis erlangt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde, der Kreisordnungsbehörde oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

## 14 Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen

	Flächengröße rd.	Flächenanteil rd.
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.556 m <sup>2</sup>	73 %
Straßenverkehrsfläche (öffentlich); inkl. Entwässerungsmulden und Pumpstation	1.360 m <sup>2</sup>	15 %
Fuß- und Radweg (öffentlich)	320 m <sup>2</sup>	4 %
Knicks mit Schutzstreifen (öffentlich)	760 m <sup>2</sup>	8 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.996 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Die Plangebietsflächen wurden von der Gemeinde Schlotfeld erworben. Neben diesen Grunderwerbskosten entstehen der Gemeinde Kosten für die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Dem stehen Einnahmen aus dem Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke gegenüber.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Schlotfeld am ..... gebilligt.

Schlotfeld, den .....

.....

(Der Bürgermeister)