BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Medelby

Auftraggeber:	Zweckverband Interkommunales Wohnbau- und Gewerbegebiet im Kirchspiel Medelby Verbandsvorsteher Thomas Jessen Amt Schafflund Tannenweg 1 24980 Schafflund
Projektbezeichnung:	Bebauungsplan Nr. 14 „Interkommunales Wohngebiet“

Projekt-Nr.:	5-130-19	Gezeichnet:	Ko
Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 • Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de IGN Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat 15.072020 Datum / Unterschrift		
Planung:	Moritz Hass, B.Sc. *- Stadt- und Regionalplanung -* Tel: 04621/30 17-73 E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de 15.07.2020 Datum / Unterschrift		

Verfahrensstand:	☐ Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) ☐ Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG) ☐ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) ☐ Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) ☐ Entwurfsbeschluss ☐ Auslegungsbeschluss ☐ Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) ☐ Beteiligung der Behörden (§4 (2) BauGB) ☒ **Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)** ☐ Andere

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen der Planung 1

2. Lage des Plangebietes 2

3. Bestehende Nutzung des Plangebietes 3

4. Überörtliche Planungen 3

5. Ziele des Bebauungsplanes 6

6. Standortwahl 8

7. Siedlungsentwicklung und -struktur 9

8. Inhalt des Bebauungsplanes 12

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes 18

9.1 Erschließung 18

9.2 Ver- und Entsorgung 19

9.3 Denkmalschutz 20

9.4 Brandschutz 21

9.5 Immissionsschutz 22

10. Umweltprüfung 22

1. Gesetzliche Grundlagen der Planung

Die Kirchspielgemeinden Holt, Jardelund, Medelby, Osterby und Weesby haben im Februar 2018 eine unbefristete Vereinbarung für eine koordinierte interkommunale und integrative Entwicklung des Kooperationsraumes „Kirchspiel Medelby im Amt Schafflund“ abgeschlossen. Mit der Vereinbarung sollen die Koordination der wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und die Wettbewerbsfähigkeit der lokalen Wirtschaft gefördert werden.
Auf Grundlage dieser Vereinbarung haben die vorgenannten Gemeinden im Januar 2019 einen Zweckverband „Interkommunales Wohnbau- und Gewerbegebiet im Kirchspiel Medelby“ gegründet. Die beteiligten Gemeinden streben eine interkommunale Zusammenarbeit zur Ausweisung, Erschließung, Finanzierung und Verkauf von Wohnbau- und Gewerbeflächen an. Ziel ist es, die Infrastruktur und Wirtschaftskraft im Kirchspiel Medelby durch die Bereitstellung von interkommunal ausgerichteten Wohn- und Gewerbeflächen zu stärken. Inzwischen können bereits substanzielle Ergebnisse vermeldet werden. Zur Sicherung einer abgestimmten wohnbaulichen Entwicklung wurden Flächen oberhalb des Neubaugebietes „Kuhlacker“ in Medelby erworben. In enger Abstimmung mit den Gremien der Gemeinde Medelby als Träger der kommunalen Planungshoheit wurden die Entwürfe des vorliegenden Konzeptes erarbeitet und abgestimmt.

Die Gemeinde Medelby hat in diesem Zuge am 26.06.2019 die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 14 „Interkommunales Wohngebiet“ sowie die 14. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 15.04.2020.

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren aufgestellt.

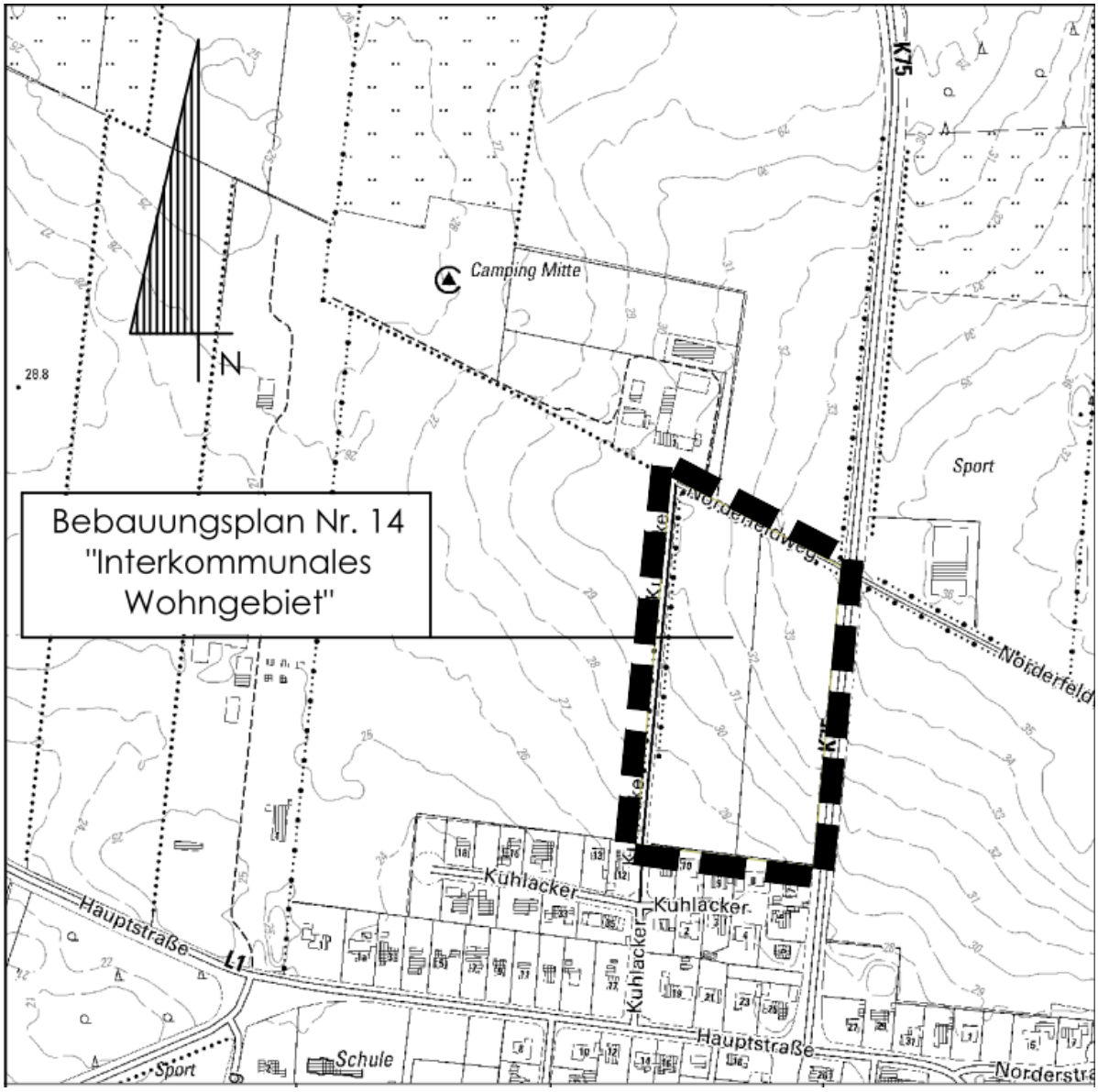
Sämtliche Verfahrensschritte werden form- und fristgerecht gemäß BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu wahren, wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt der Zweckverband „Interkommunales Wohnbau- und Gewerbegebiet im Kirchspiel Medelby“ das Ziel, bedarfsgerechten Wohnraum für die Region der Kirchspielgemeinden zentral an einem Standort abzubilden und somit einer Zersiedelung einzelner kleingliedriger Gemeinden samt sukzessiv entstehender „Donut-Strukturen“ durch Entwicklung an den Randbereichen vorzubeugen.

2. Lage des Plangebietes



Übersicht

Das Plangebiet befindet sich nördlich der „Hauptstraße“ und des Gebietes „Kuhlacker“, westlich der Kreisstraße 75, südlich des landwirtschaftlichen Betriebes *Schlumm* sowie östlich des örtlichen Campingplatzes am nordwestlichen Rand der Ortslage Medelby.

3. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte und entsprechend bewirtschaftete Fläche dar. In Richtung Süden ist es bereits durch städtebauliche Entwicklungsmuster durch das Gebiet „Kuhlacker“ geprägt, im nördlichen Bereich befindet sich eine bestehende Zuwegung von der Kreisstraße 75 zum Betrieb *Schlumm*. Am westlichen Rand der Fläche befindet sich ein gebietsprägender und intakter Redder, welcher auch über die vorliegende Planung hinaus erhalten und in die städtebaulichen Konzepte integriert werden soll.

Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 08.11.2019

4. Überörtliche Planungen

Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP-Entwurf 2018; Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 – IV 60 – Az. 502.01 –; Amtsbl. Schl.-H. 2018 Seite 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPl V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747).

Die Gemeinde Medelby allein erfüllt laut Regionalplan (Planungsraum V) des Landes Schleswig-Holstein in der Neufassung aus dem Jahre 2002 keine überörtliche Versorgungsfunktion. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die wohnbauliche als auch auf die gewerbliche und sozialinfrastrukturelle Entwicklung.

Der Entwurf 2018 zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein, sieht unter 3.8 Interkommunale Vereinbarungen zur Siedlungsentwicklung Grundsätze und Ziele der Raumordnung Folgendes vor:

„1 G
Kommunen sollen bei der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung verstärkt zusammenarbeiten. Auch bei räumlichen Planungen im Bereich der Daseinsvorsorge, beim Einzelhandel sowie der Freiraumsicherung soll zunehmend gemeindeübergreifend agiert werden.
Durch freiwillige interkommunale Vereinbarungen kann die Zusammenarbeit auf eine verbindliche Grundlage gestellt werden.“

Basierend auf der vorgenannten Vereinbarung über die Entwicklung des Kooperationsraumes „Kirchspiel Medelby im Amt Schafflund“ hat sich als konkretes Handlungsinstrument der Zweckverband gegründet. Die geschilderten Aktivitäten des Zweckverbandes stehen somit in Einklang mit den vorgenannten Inhalten des Landes Schleswig-Holstein unter 3.8 1 G.

Insbesondere im Bereich der Daseinsvorsorge wird auf Ebene des Zweckverbandes und des Amtes Schafflund zudem durch das Leitprojekt „Bildungscampus“ zukunftsorientiert und nachhaltig gemeindeübergreifend agiert und zusammengearbeitet. Um die angeschobenen interkommunalen Prozesse auch administrativ auf eine professionelle Ebene zu heben, wird seit dem 01.11.2019 ein kommunaler Kümmerer (KomKüm) für das Kirchspiel beschäftigt.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2018 führt weiterhin Folgendes aus:

„2 G
Freiwillige interkommunale Vereinbarungen zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung in Teilräumen sollen in der Regel unter Beteiligung von Schwerpunkten geschlossen werden. Diese tragen eine besondere Verantwortung für das Zustandekommen der Vereinbarungen.“

Nach derzeit noch gültigem Regionalentwicklungsplan Planungsraum V sind die Gemeinden des Kirchspiels dem Nahbereich des ländliches Zentralorts Schafflund zugeordnet. In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes werden die Gemeinden des Kirchspiels weiterhin dem ländlichen Raum zugerechnet. Nach den Kernaussagen des Landes im Zuge der Fortschreibung des Landesentwicklungspla-

nes soll der ländliche Raum auch zukünftig durch eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt und die Rahmenbedingungen für die wirtschaftlichen Entwicklung verbessert werden.

In diesem Zusammenhang ist auch auf das Modellvorhaben des Kreises Schleswig-Flensburg zur langfristigen Sicherung von Versorgung und Mobilität im ländlichen Raum „*LaSiVerMob*“ hinzuweisen. Dieses Vorhaben ist durch den Bund gefördert worden, zugleich ist das Land Schleswig-Holstein, insbesondere die Landesplanung, intensiv in den Prozess eingebunden worden. Die Gemeinde Medelby ist hierbei als ergänzender Versorgungsort mit einer entsprechenden Versorgungsrelevanz eingestuft worden. Zudem bietet die Gemeinde wohnortnah Versorgungs- und Arbeitsmöglichkeiten für die umliegenden Gemeinden, was durch den kürzlich aufgestellten Ortsentwicklungsplan belegbar ist.

Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Fortschreibung. Jedoch gelten ab sofort die neu festgelegten Wohnraumkontingente, welche nun einen Entwicklungsrahmen von 10%, gemessen am Wohnungsbestand, Stichtag 31.12.2017, vorgeben. Somit ergeben sich auch für die Gemeinden des Zweckverbandes Kirchspiel Medelby folgende Wohnkontingente:

Gemeinde	Wohnungsbestand 31.12.2017
Medelby	404
Weesby	209
Osterby	134
Jardelund	124
Holt	71
Summe	**942**

In Summe ergibt sich somit ein Gesamtbestand von 942 Wohneinheiten, was gemessen am durch die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes vorgegebenen Entwicklungsrahmen von 10% ein Wohnkontingent von **94 Wohneinheiten** bis zum Jahre 2030 bedeutet.

5. Ziele des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Planung möchte der Zweckverband Kirchspiel Medelby am Standort der Gemeinde Medelby ein interkommunales Wohngebiet errichten, welches den vorgenannten Inhalten des sich in der Fortschreibung befindlichen Landesentwicklungsplanes entspricht und somit für eine langfristige Wohnraumversorgung zentriert an einem Standort sorgt und zeitgleich einer Zersiedelung der einzelnen Kirchspielgemeinden durch Einzelentwicklungen vorbeugt.

Um auch tatsächlich eine entsprechende Entwicklung sicherstellen zu können, hat der Zweckverband sich im Vorwege Gedanken über ein langfristiges Konzept auf einer geeigneten Fläche gemacht. Die nachstehende Abbildung zeigt dabei eine mögliche Entwicklung über die Gesamtfläche im Bereich „Kuhlacker“ zwischen der Kreisstraße 75 und dem westlich angrenzenden Campingplatz. Um den Anforderungen der Landesplanung gerecht zu werden und tatsächlich benötigten Wohnraum zu schaffen, werden mit dem vorliegenden Konzept nicht nur die quantitativen sondern auch die qualitativen Aspekte der Wohnraumversorgung berücksichtigt. Im Fokus stehen hier neben dem klassischen Einfamilien- oder Doppelhausbau auch die Intensivierung des seniorengerechten Wohnens, sowie die Installation eines verbesserten Wohnungsangebotes im Bereich der 1-2-Personenhaushalte.

Der zweite Fokus liegt auf der Heterogenität des Gebietes in Verbindung mit vielen Grünflächen, welche die Aufenthaltsqualität nachhaltig steigern und den erforderlichen Ausgleich durch die Planung in Teilen innerhalb des Plangebietes abbildet.

Der dritte Faktor bei der Erstellung des Konzeptes ist eine Erschließung herbeizuführen, welche den Fokus und das Bewusstsein auf kurze Wege durch Nutzung der Fußläufigkeit legt. Somit wurde bewusst der bestehende Redder in seiner Struktur in das städtebauliche Konzept integriert und als eine Art Fuß- und Radschnellweg in Richtung Ortszentrum (Bildungscampus, Versorgungseinrichtungen etc.) gestaltet. Andererseits wird die Attraktivität dieses geplanten Schnellweges durch die nördliche Zufahrt signifikant gesteigert, da es oftmals unkomplizierter sein wird, den kurzen Weg zu Fuß oder per Fahrrad zurückzulegen als mit dem PKW den weiteren Weg für kurze Anliegen auf sich zu nehmen, was insbesondere für Familien gilt, für welche die Wege zur Schule und Sportstätten von besonderer Bedeutung sind. Aufgrund dessen liegt auch ein besonderer Fokus auf dem Wegenetz innerhalb des Plangebietes. Hier liegt also ein pragmatischer Ansatz zum Klimaschutz vor.

Konzept einer langfristigen Entwicklung am Standort Medelby, Ingenieurgesellschaft Nord, Juli 2019

Der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 bildet somit den östlichen Teil des Gesamtkonzeptes. Für das Verständnis des vorliegenden Konzeptes des Bebauungsplanes Nr. 14 ist es von großer Bedeutung, das Gesamtkonzept zu betrachten, um eine nachhaltige Entwicklung aller Kirchspielgemeinden an einem Standort tatsächlich realisieren zu können und somit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Rechnung tragen zu können.

6. Standortwahl

Prüfung von Standortalternativen, Ingenieurgesellschaft Nord, Februar 2019

Die Standortwahl einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung hängt oftmals von verschiedenen Faktoren ab, welche miteinander kumulieren.
Der Zweckverband Kirchspiel Medelby hat sich im Vorwege der vorliegenden Planung intensive Gedanken zur Standortwahl in der Gemeinde Medelby gemacht. Dass eine interkommunale Planung grundsätzlich ausschließlich am Standort Medelby sinnhaft ist, wurde bereits im Vorwege erläutert und unter den Gemeinden auf Ebene des Zweckverbandes abgestimmt.
Die Standortwahl des Zweckverbandes erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen, naturschutzfachlichen, denkmaltechnischen, erschließungstechnischen und wirtschaftlichen Aspekten. Unter diesen Gesichtspunkten entfielen viele der dargelegten Flächen. Die Potentialfläche an der Kirche wird derzeit aufgrund von Belangen des Denkmalschutzes und topographischer Erschwernisse als nicht prädesti-

niert betrachtet, wenngleich sie dies aus rein städtebaulicher Sicht sehr wohl ist. Die Flächen im südlichen Bereich finden städtebaulich nur marginale Anbindung an die bestehenden Ortsstrukturen und erscheinen allein aufgrund dieser Tatsache als wenig geeignet. Eine Möglichkeit bestünde alternativ am östlichen Rand der Gemeinde, wobei hier unter Berücksichtigung der bestehenden topographischen Bedingungen und Eigentumsverhältnisse nur recht kleinteilig als eine Art Spange zur bestehenden Bebauung geplant werden kann. Ein negativer Faktor ist zudem die Entfernung zu den bestehenden Einrichtungen der Gemeinde, wie der Bildungscampus oder die Kindertagesstätte.

Somit wurde letztlich die vorliegende Plangebietsfläche favorisiert, da sie sämtliche Belange miteinander in Einklang bringt und weitere Potentiale in Richtung Westen bereitstellt, welche für die Entwicklung des Kirchspiels von großer Bedeutung sind.
Auch im Bereich Schwerpunktbildung bewegt sich der Zweckverband auf der Grundlage der Empfehlungen aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2018 und verknüpft diese mit den Erkenntnissen der „*LaSiVerMob*“. Die angestrebte interkommunale Fläche für Wohnungsbau befindet sich in der Gemeinde Medelby in unmittelbarer Nähe des neuen kommunalen Bildungshauses in Verknüpfung mit dem Neubau der Kindertagesstätte. Auch der beschlossene Ortsentwicklungsplan Kirchspiel Medelby hat den Ausbau und die Stärkung der Gemeinde Medelby als Versorgungszentrum zum Inhalt.

7. Siedlungsentwicklung und -struktur

Die vom Zweckverband „Interkommunales Wohnbau- und Gewerbegebiet im Kirchspiel Medelby“ verfolgten Entwicklungen im Gemeindegebiet Medelby, insbesondere das Gesamtkonzept zur wohnbaulichen Entwicklung, war bereits Gegenstand eines Planungsgespräches am 24.09.2019 in Kiel. Seinerzeit wurden der interkommunale Ansatz, der dazu gegründete Zweckverband, die Betrachtung von Standortalternativen sowie die Möglichkeit einer (aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht erforderlichen) Abschnittsbildung ausdrücklich begrüßt. Allerdings wurde auch darauf aufmerksam gemacht, dass vor dem Hintergrund der nicht absehbaren zukünftigen weiteren Umsetzung des Gesamtkonzeptes bereits der erste Abschnitt so auszubilden ist, dass er für sich genommen tragfähig und zukunftsfähig ist und den Erfordernissen einer nachhaltigen und widerstandsfähigen Siedlungsstruktur Rechnung trägt.

Um diesen Umstand entsprechend argumentativ zu begründen, fand zudem am 22.01.2020 ein erneutes Abstimmungsgespräch mit den jeweiligen Fachbehörden des Kreises im Hause des Kreises Schleswig-Flensburg statt. Im Rahmen dieses Gespräches wurde erneut dargelegt, warum die Erschließung aus Sicht der Gemeinde unter der Berücksichtigung sowohl städtebaulicher als auch erschließungstechnischer Gründe sinnhaft erscheint.

Der Zweckverband „Interkommunales Wohnbau- und Gewerbegebiet im Kirchspiel Medelby“ beabsichtigt die Etablierung eines interkommunalen Wohngebiets am genannten Standort. Hierzu wurde zwischen den Mitgliedsgemeinden vereinbart, dass die wohnbauliche Entwicklung ausschließlich am Standort Medelby erfolgen wird. Demzufolge wird auch das Maß der Entwicklung deutlich über dem liegen, was die einzelnen Gemeinden alternativ für sich in ihren Gemeinden entwickeln würden. Vor diesem Hintergrund wurde ein Gesamtkonzept entwickelt, welches der Abbildung auf Seite 7 zu entnehmen ist. Da das Gesamtkonzept jedoch aufgrund seines Ausmaßes in Abschnitten realisiert werden muss, ist es erforderlich, sich über eine bedarfsgerechte und tragfähige Gestaltung der einzelnen Abschnitte vor dem Hintergrund einer sinnhaften Siedlungsentwicklung Gedanken zu machen. Hierzu sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Siedlungsentwicklung und nachbarschaftliche Belange

Die Gemeinde Medelby hat zwecks wohnbaulicher Entwicklungen zuletzt das Gebiet „Kuhlacker“ in horizontaler Weise zur Hauptstraße erschlossen. Es liegt sehr wohl zunächst nahe, die nun folgende wohnbauliche Entwicklung in direkter Anbindung an das bestehende Gebiet fortzuführen, um eine kompakte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Hierzu wäre auch eine Zuwegung über das bestehende Gebiet „Kuhlacker“ nutzbar. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung jedoch um eine interkommunale und somit deutlich massivere Planung handelt, ist dieses Vorgehen aufgrund der Wahrung nachbarschaftlicher Belange nicht tragfähig. Der langfristig entstehende Mehrverkehr kann nicht über das vorhandene Gebiet „Kuhlacker“ geführt werden. Zudem soll zwischen den vorhandenen Bebauung und dem neuen Gebiet eine Pufferzone entstehen, um ebenfalls nachbarschaftliche Belange zu wahren und das Konfliktpotential zu verringern. Eine direkte Anbindung wäre auch daher nicht gegeben.

Topographie und Erschließung

Von großer Bedeutung sind zudem die topographischen Gegebenheiten in Kombination mit den erschließungstechnischen Aspekten. Das Plangebiet weist in Nord-Süd-Richtung ein signifikantes Gefälle von insgesamt rund 4,00 – 5,00 m auf. Für die Regenwasserentwässerung des Plangebietes ist es somit eindeutig, dass im südlichen Bereich des Gebietes ein entsprechendes Versickerungs-/ Rückhaltebecken zu positionieren, um das natürliche Gefälle zu nutzen. Die Erschließung in Nord-Süd-Richtung ist somit aus erschließungstechnischer Sicht zu begrüßen. Die Positionierung des Beckens führt ebenso zu einer städtebaulichen Trennung zwischen vorhandenen und geplanten wohnbaulichen Strukturen. Diese Positionierung wäre auch bei einer horizontalen Ausrichtung des ersten Bauabschnittes erforderlich, sodass eine zusammenhängende Siedlungsstruktur auch dann nicht erkennbar wäre.

Verkehr

Wie beschrieben, wäre eine Erschließung des langfristig angestrebten Plangebiets allein über das Gebiet „Kuhlacker“ aufgrund der vorhandenen Struktur und zu erwartenden Verkehrsmengen nicht zumutbar. Alternativ erfolgt eine direkte Anbindung an die östlich gelegene Kreisstraße 75. Die Positionierung erfolgt dabei im Norden in Anbindung an den vorhandenen Weg „Norderfeldweg“. Bei einer horizontalen Erschließung des ersten Abschnittes müsste die Anbindung an die Kreisstraße 75 deutlich weiter in Richtung Süden zum Ortszentrum verlagert werden. Dies ist jedoch allein aufgrund der genannten topographischen Verhältnisse kritisch zu sehen, da sich die Sicht in Richtung Norden aufgrund einer vorhandenen Kuppe deutlich verschlechtern würde. Die im Konzept gewählte Zufahrt gewährt eine hinreichende Sicht in beide Richtungen der Kreisstraße 75.

Natur- und Umweltschutz

Wie bereits dargelegt, widerspricht die Erschließung in Nord-Süd-Richtung zunächst dem grundlegenden Prinzip einer kompakten Siedlungsentwicklung. Jedoch ist auch aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes festzuhalten, dass durch das gewählte Konzept die vorhandenen Redderstrukturen nahezu vollständig erhalten werden können. Diese tragen in ihrer vorhandenen Struktur zudem zu einer natürlichen Abgrenzung des Plangebietes bei. In Richtung Osten verläuft in direkter Anbindung bereits die Kreisstraße 75, sodass hier bereits eine nachhaltige anthropogene Nutzungsstruktur vorhanden ist. Ebenso befindet sich in Richtung Norden der landwirtschaftliche Betrieb *Schlumm* samt seiner vorhandenen Hofzufahrt, sodass auch hier bereits anthropogene Einflüsse vorhanden sind. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen, die zu einem großen Teil erhalten werden können, und der Anbindung an vorhandene Bebauung ist mit einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes nur im direkten Plangebiet zu rechnen, eine ausgeprägte Fernwirkung ist nicht gegeben.

Durch die vorgenannten Argumente erscheint die gewählte Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund einer Gesamterschließung in sich schlüssig. Die Betrachtung der verschiedenen Aspekte stützen dies.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 32.823 m² und teilt sich folgendermaßen auf:

Allgemeine Wohngebiete	16.702 m²
Grünflächen	6.928 m²
Straßenverkehrsflächen	3.624 m²
Fuß- und Radwege	2.013 m²
Regenwasserversickerungsflächen	550 m²
Stellplätze	211 m²

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Interkommunales Wohngebiet“ setzt Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 ff. BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist die Möglichkeit der Verwirklichung der städtebaulichen Ziele und der Einfügung ins Ortsbild.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für das geplante Gebiet ist differenziert festgesetzt, um die gesetzten städtebaulichen Ziele realisieren zu können. So ergeben sich je nach Größe und beabsichtigter Nutzung der jeweiligen Bauflächen bspw. für kompakte Einfamilienhausgrundstücke andere Werte als für großflächigere Grundstücke mit beabsichtigter Reihenhausbebauung. Die gewählten Grundflächenzahlen werden für den Standort als bedarfsgerecht gesehen.

Auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird aus ähnlichen Gründen innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt. In weiten Teilen ist jedoch die eingeschossige Bauweise als zwingend festgesetzt. Lediglich innerhalb der mit WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Gebiete sind für die Herstellung von möglichen Stadthäusern, bzw. Doppel- und Reihenhäusern abweichende Festsetzungen getroffen worden. Zusätzlich wurde im Text (Teil B) festgesetzt, dass zwecks Wahrung des Ortsbildes innerhalb der Gebiete WA 1 bis WA 5 die Herstellung zusätzlicher Dachgeschosse unzulässig ist.

Die festgesetzte Höhenlage baulicher Anlagen definiert die endgültige Höhe des zukünftigen Gebäudes.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Firsthöhe definiert und beträgt für die mit WA 1 bis WA 5 gekennzeichneten Wohngebiete maximal 9,00 m, gemessen über der

tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes, was sowohl den Bau klassischer Einfamilienhäuser als auch den Bau moderner Stadthäuser ermöglicht. Eine großzügigere Festsetzung der Firsthöhe würde nachbarschaftliche Belange bspw. durch Schattenwurf berühren und den Gebietscharakter stören. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung auch zu einer ausgewogenen Gestaltung der Straßenräume bei und sorgt für einen geringen Eingriff ins Landschaftsbild.

Bauweise

Die Anordnung der Gebäude erfolgt in einer nach § 22 Abs. 2 BauNVO offenen Bauweise, welche innerhalb des Plangebietes jedoch differenziert festgesetzt ist. Innerhalb des Gebietes WA 2 werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 5 jedoch auch Doppelhäuser. Dies dient der Wahrung eines einheitlichen und geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes und soll in Grundzügen verhindern, dass ungleiche Bauten, etwa ein Bungalow neben einem Doppelhaus, entstehen.

Innerhalb der mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Gebiete ist lediglich die offene Bauweise festgesetzt, da hier verdichteter Wohnraum in Form von Reihenhäusern entstehen soll. Die offene Bauweise ermöglicht den Bau von Häusern, welche eine Länge von 50,00 m nicht überschreiten und die vorgegebenen Grenzabstände einhalten. Insgesamt wird so sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes möglichst alle Wohnbedarfe gedeckt werden können und dabei dennoch die städtebauliche Ordnung gewahrt wird.

Baugrenzen

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche ermöglicht die Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung. Die Festsetzungen dienen zudem der einheitlichen Gestaltung der Straßenräume, sowie dem Schutz der Natur und der Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes.
Die Baugrenzen sind dabei innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt. Zu den Straßenbegrenzungslinien beträgt der Abstand 5,00 m, um ein einheitliches Straßenbild zu schaffen und die Stellplatzsituation zu entschärfen. Denn in Verbindung mit der Festsetzung, dass Garagen und Nebenanlagen lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, wird somit automatisch ein zweiter Stellplatz auf dem Grundstück generiert.
Zu den Knickstrukturen wird ebenfalls ein Abstand von 5,00 m festgesetzt.
Zur Kreisstraße 75 wird aufgrund der Anbauverbotszone von 15,00 m, gemessen zum Fahrbahnrand, eine entsprechende Baugrenze dimensioniert.
Auf den Grundstücken 11 und 12 sind in Anbindung an die geplante Straße Stellplatzflächen für die zu errichtenden Wohngebäude festgesetzt. Gemessen von diesen 5,50 m langen Stellplatzflächen wird die Baugrenze 3,00 m entfernt festgesetzt.
Zu den restlichen Grundstücksgrenzen, zu denen keine besondere Empfindlichkeit besteht, beträgt der Abstand der Baugrenze 3,00 m.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Anbindung an die östlich verlaufende Kreisstraße 75 erschlossen. Die Anbindung erfolgt dabei über die „Straße A“, welche mit einem Fahrbahnprofil von 4,75 m zzgl. Mulde und Grünstreifen ausgestaltet wird und somit als großzügige Erschließungsstraße auch für die künftigen Erweiterungsflächen fungiert (s. Plankonzept unter Punkt 5).
Abzweigend von der „Straße A“ wird der geplante „Stichweg S1“ das Gebiet erschließen. Er ist dabei mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m zzgl. beidseitig überfahrbarer Banketten von 0,50 m bzw. 2,00 m ausgestaltet und erfüllt somit auch insgesamt die Breite von 4,75 m für den Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW gemäß RASt 06. Ebenfalls den Richtlinien entspricht die Wendeanlage im Süden mit einem Radius von 11,00 m zzgl. Überhang.
An die Straßenverkehrsflächen angebunden werden im nördlichen und südlichen Bereich öffentliche Stellplätze, welche den öffentlichen Verkehrsraum zusätzlich entlasten sollen.
Ein besonderes Augenmerk liegt im Rahmen dieser Planung auf dem Wegenetz für Fuß- und Radfahrer. Hierfür werden die Strukturen des bestehenden Redders als eine Art Fuß- und Radschnellweg in Richtung Ortskern genutzt. Verbindungsachsen in Ost-West-Richtung sorgen für eine direkte Anbindung und kurze Wege.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen und Anlagen zur Müllentsorgung ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch diese Festsetzung sollen das städtebauliche Erscheinungsbild und naturschutzfachliche Belange gewahrt und das Straßenbild entlastet werden.
Zusätzlich werden Stellplätze auf den Grundstücken 11 und 12 festgesetzt, welche privat diesen Grundstücken zugeordnet sind, da hier verdichteter Wohnraum entstehen soll. Lange Auffahrten auf den Grundstücken sollen damit vermieden werden.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten

Es wird eine höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Dadurch wird ein unerwünschter Wohnungsbau verhindert und der Gebietscharakter bleibt erhalten. Lediglich innerhalb der mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Gebiete gilt diese Festsetzung nicht, da hier die Herstellung verdichteten Wohnraums erwünscht ist.

Knick

Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise Knicks, die von den besonderen Schutzvorschriften nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz/§ 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz erfasst sind.

Die Knicks innerhalb des Plangebietes sind in der Planzeichnung teilweise als „bestehender Knick“ gekennzeichnet.

Die östlichen Knickstrukturen des vorhandenen Redders werden entwidmet, um das Konfliktpotential mit der künftig angrenzenden Wohnbebauung zu reduzieren und zeitgleich die Gehölzstrukturen zu erhalten.

Einzelne Knickstrukturen sind für Zufahrten o. Ä. als künftig fortfallend gekennzeichnet.

Einzelne Knicklöcher werden durch Anpflanzgebote bepflanzt.

Gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz/§ 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Knicks führen. Hierauf wird vorsorglich hingewiesen.

Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich überdurchschnittlich viele Grünflächen, welche die Qualität des Gebietes aufwerten sollen. Der Zweckverband hat sich bewusst für diese Maßnahme entschieden.

Maßnahmenflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine rund 2.800 m² große Maßnahmenfläche festgesetzt, welche den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend zu bepflanzen und zu pflegen ist. Sie trägt zur Ausgleichsbilanzierung und Aufenthaltsqualität des Gebietes bei.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Süden des Plangebietes entsteht eine Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser. Sie ist im südlichen Bereich des Plangebietes positioniert, da das Plangebiet ein natürliches Gefälle in Richtung Süden aufweist.

Örtliche Bauvorschriften

Zu einem positiven Erscheinungsbild des künftigen Siedlungsbereiches werden die durch die Gemeinde Medelby gewählten Örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBO des Landes Schleswig-Holstein beitragen. Sie wurden in die Bebauungsplansatzung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB aufgenommen.
Für die Realisierung der Einzelvorhaben bieten sie einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum.

Sichtflächen der Gebäude / Dacheindeckungen

Die Gestaltung der Sichtflächen der Gebäude wird über die Festsetzung einer Material- und Farbauswahl gesteuert. So sollen störende, gebietsuntypische Bauten ausgeschlossen werden. Im Wesentlichen soll durch diese Festsetzung das historisch gewachsene Siedlungsbild erhalten bleiben. Zusätzlich wurde konkret für sogenannte Blockbohlenhäuser die maximale Balkenstärke auf 20 cm Durchmesser begrenzt, um eine nachhaltige Störung des Erscheinungsbildes auszuschließen.

Dachform und Dachneigung

Für die Ausbildung der Dächer wird eine Dachneigung von mindestens 22° bis maximal 48° festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass besonders flache oder spitze Dächer entstehen, welche das Siedlungsbild durch Alleinstellung nachhaltig negativ beeinträchtigen. Mit der zulässigen Dachneigung möchte die Gemeinde das städtebauliche Erscheinungsbild wahren. Zudem bietet die Festsetzung hinreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4, für die auch die zweigeschossige Bauweise zwecks Errichtung verdichteten Wohnraumes zulässig ist, ist eine Dachneigung von 11° bis 48° zulässig. Allerdings ist eine Dachneigung von weniger als 22° an die zweigeschossige Bauweise gebunden, um eingeschossige Bauten mit flachen Dächern zu verhindern, welche das städtebauliche Erscheinungsbild stören würden. Sollte für dieses Baufeld also eine eingeschossige Bauweise erwünscht sein, gelten hier hinsichtlich der Dachneigung die gleichen Vorgaben wie für das restliche Gebiet. Sollte es zu einer zweigeschossigen Bauweise kommen, besteht trotz Begrenzung der Firsthöhe mit einem flachen Dach die Möglichkeit, verdichteten Wohnraum zu schaffen.

Nebendachflächen und Garagen dürfen, gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes, auch mit anderen Dachformen ausgestattet werden, um den künftigen Bauherren im Rahmen eines einheitlichen Erscheinungsbildes weitere Gestaltungsspielräume zu gestatten.

Dacheindeckungen

Bezüglich der Wahl der Dacheindeckungen hat sich die Gemeinde Medelby dazu entschlossen, glänzende Eindeckungen auszuschließen. Glänzende Dacheindeckungen entfalten eine gewisse Blendwirkung, wodurch nachbarschaftliche und naturschutzfachliche Belange beeinträchtigt werden. Anwohner fühlen sich durch die Blendung bei entsprechender Sonneneinstrahlung gestört. Darüber hinaus verwechseln Vögel glasierte Dacheindeckungen je nach Lichteinfall häufig mit Wasseroberflächen, was zu einem Unfallrisiko führt.

Bezüglich der Farbauswahl hat die Gemeinde Medelby auch hier sich dazu entschlossen, sich am gewachsenen Ortsbild zu orientieren, um ein einheitliches Sied-

lungs- und Erscheinungsbild zu gewährleisten. So wurden konkret gedeckte und natürliche Farbtöne gewählt, um auch das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Nebendachflächen dürfen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes auch mit anderen Materialien und Farben ausgestattet werden, um den künftigen Bauherren im Rahmen eines einheitlichen Erscheinungsbildes weitere Gestaltungsspielräume zu gestatten.

Solare Strahlungsenergie

Die gewählten Regelungen ermöglichen, Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie in Verbindung mit den Außenwänden und den Dächern der baulichen Anlagen zu platzieren.

Diese Festsetzung soll den Einsatz erneuerbarer Energien unterstützen.

Damit sich diese Anlagen in das Ortsbild einfügen, hat die Gemeinde Medelby bestimmt, dass sie in die Sichtflächen der Außenwände bzw. die Dacheindeckung zu integrieren oder auf die Sichtflächen der Gebäude oder der Dacheindeckung aufzusetzen sind.

Die Oberflächen der Anlagen müssen parallel zur Dachfläche/Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes liegen. Mit dieser Regelung sollen ausdrücklich „aufgeständerte Anlagen“ vermieden werden. Eine Ausnahme besteht hier für flache Dächer mit einer Neigung bis maximal 11 Grad, um auch hier eine effiziente Nutzung der Solarenergie sicherzustellen.

Antennenanlagen

Um den Gebietscharakter und das Siedlungsbild nicht negativ zu beeinflussen, wird die Zulässigkeit von Antennenanlagen auf ein Höchstmaß von 9,00 m beschränkt, was der maximal zulässigen Firsthöhe innerhalb des Plangebietes entspricht.

Grundstückseinfriedigungen

Die Regelung über die zulässige Höhe der Grundstückseinfriedigungen entspricht dem Gestaltungswillen der Gemeinde Medelby.

Die gewählte Regelung sichert aber auch ausdrücklich die gewollte Gestaltung der geplanten Straßenräume im Übergangsbereich zwischen den öffentlichen Bereichen (Straßen) und den privaten Bereichen (Baugrundstücken).

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, die Gemeinde Medelby wohnbaulich zu entwickeln. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er setzt die städtebaulichen Ziele der

Gemeinde Medelby und des Zweckverbandes für das Plangebiet fest und ermöglicht so die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

Bepflanzungen auf den Grundstücken

Zur Verhinderung von unnötigen Versiegelungen und der Anlegung von Steingärten wird im Bebauungsplan geregelt, dass die jeweiligen Grundstücksflächen entsprechend gärtnerisch anzulegen sind. Dies trägt zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden, der Aufwertung des Siedlungsbildes und zur Erhöhung der Biodiversität für Insekten und andere Kleintiere bei.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Erschließung

Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Anbindung an die östlich verlaufende Kreisstraße 75 erschlossen. Die Anbindung erfolgt dabei über die „Straße A“, welche mit einem Fahrbahnprofil von 4,75 m zzgl. Mulde und Grünstreifen ausgestaltet wird und somit als großzügige Erschließungsstraße auch für die künftigen Erweiterungsflächen fungiert (s. Plankonzept unter Punkt 5).
Abzweigend von der „Straße A“ wird der geplante „Stichweg S1“ das Gebiet erschließen. Er ist dabei mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m zzgl. beidseitig überfahrbarer Banketten von 0,50 m bzw. 2,00 m ausgestaltet und erfüllt somit auch insgesamt die Breite von 4,75 m für den Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW gemäß RASt 06. Ebenfalls den Richtlinien entspricht die Wendeanlage im Süden mit einem Radius von 11,00 m zzgl. Überhang.
An die Straßenverkehrsflächen angebunden werden im nördlichen und südlichen Bereich öffentliche Stellplätze, welche den öffentlichen Verkehrsraum zusätzlich entlasten sollen.
Ein besonderes Augenmerk liegt im Rahmen dieser Planung auf dem Wegenetz für Fuß- und Radfahrer. Hierfür werden die Strukturen des bestehenden Redders als eine Art Fuß- und Radschnellweg in Richtung Ortskern genutzt. Verbindungsachsen in Ost-West-Richtung sorgen für eine direkte Anbindung und kurze Wege.

Das Verkehrskonzept ist im besonderen Maße unter der Berücksichtigung der geplanten Erweiterungen in Richtung Westen zu verstehen. Eine Erschließung über das vorhandene Baugebiet „Kuhlacker“ erscheint aufgrund der geplanten, langfristigen Bebauungsdichte, für die dortigen Anwohner und die vorhandene Infrastruktur nicht zumutbar. Zwar wurde im Rahmen der Erschließung des Gebietes „Kuhlacker“ sehr wohl eine Erweiterung auf die nördliche Fläche berücksichtigt, jedoch beinhaltete dieser Gedankengang vielmehr eine kleinteilige Entwicklung. Aufgrund der veränderten Ausgangssituation wurden nun andere Ideen verfolgt. Die Möglichkeit, den vorhandenen Redder und die Anbindung an das Gebiet „Kuhlacker“ dabei ausschließlich für den nicht motorisierten Verkehr zugänglich zu machen und somit den

Anreiz zu schaffen, kurze Wege in den Ort ohne PKW zurückzulegen, ist hierbei eine besonders attraktive Lösung.
Die Zuwegung für den motorisierten Verkehr hingegen erfolgt über die vorhandene Kreuzungsstruktur im nördlichen Bereich des Plangebietes in Anbindung an die Kreisstraße 75. Die Anbindung erfolgt an diesem Punkt, da hier bereits vorhandene Strukturen genutzt und langfristig ausgebaut werden können, besonders unter dem Gesichtspunkt einer Aktivierung der Fläche östlich der Kreisstraße 75. Zudem ist eine Erschließung aus Richtung Norden, aus erschließungstechnischer Sicht, sinnvoll, da das Gelände ein Nord-Süd-Gefälle aufweist und daher die südlichen Flächen idealerweise als Retentionsflächen und Puffer zur vorhandenen Wohnbebauung fungieren.

9.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Bauflächen werden an das Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Nord angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden gesammelt und dem örtlichen Schmutzwassernetz zugeführt.

Abschließend werden die Schmutzwässer in der Kläranlage Schafflund behandelt. Die Kläranlage ist durch ihre ursprüngliche Auslegung auf die Meierei in Nordhackstedt sehr großzügig dimensioniert, sodass bezüglich der vorliegenden Planung und auch der Erweiterungsabsichten kein Handlungsbedarf besteht.

Im Rahmen des 2005 erfolgten Ausbaus der zentralen Schmutzwasserbeseitigung wurde durch den Wasserverband Nord ein auf EGW (Einwohnergleichwerte) bezogenes Einleitungsrecht auf der Kläranlage erworben. Dieses Recht beinhaltete eine Reserve von 20%, welche aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungen in Kombination mit der nun vorliegenden Planung überschritten werden könnte. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird dies geprüft und ggf. ein zusätzliches Einleitungsrecht erworben.

Regenwasser

Gemäß Erlass des Landes Schleswig-Holstein vom 10.10.2019 soll bereits auf Ebene der Bauleitplanung ein entsprechendes Konzept für die Regenwasserentwässerung des Plangebietes vorgelegt werden.

Die innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswasser sollen nach Möglichkeit auf den Bauflächen versickern. Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen wird in das südlich anzulegende Versickerungsbecken eingeleitet und wird dort entsprechend versickern.

Das Plangebiet verfügt zudem über zahlreiche Grün- und Maßnahmenflächen, welche zu einem positiven Verdunstungswert des Plangebietes beitragen und zudem als Retentionsflächen fungieren.

Elektrische Energie

Das Plangebiet wird in ausreicheichendem Umfang mit elektrischer Energie versorgt.

Telekommunikation

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit Telekommunikationsmitteln versorgt.

Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall aus dem Gebiet wird entsprechend der Satzung des Kreises Schleswig-Flensburg getrennt erfasst und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die Müllabfuhr wird das Plangebiet über die Verkehrswege „Straße A“ und den „Stichweg S1“ befahren. Die Verkehrswege sind hierfür ausreichend dimensioniert, da sie Verkehrsflächen von mindestens 4,75 m bereitstellen, inklusive der überfahrbaren Banketten. Im südlichen Bereich befindet sich eine Wendeanlage mit einem Radius von 11,00 m zzgl. Überhänge, sodass auch ein dreiachsiges Müllfahrzeug hier wenden kann.

Der Stichweg zu den Grundstücken 15 und 16 wird aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht befahren werden.

Die künftigen betroffenen Anlieger müssen ihren Abfall an die nächste, für Müllfahrzeuge befahrbare Straße bringen oder alternativ einen kostenpflichtigen Hol- und Bringservice der Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg beauftragen. Dies ist derzeit der Verkehrsweg „Stichweg S1“.

Der Hol- und Bringservice kann aus Sicherheitsgründen jedoch nur für Abfallbehälter bis zu einem Volumen von maximal 1.110 Liter angeboten werden.

Die künftigen Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind rechtzeitig auf die Umstände hinzuweisen.

9.3 Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Bei der Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 Satz 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort

Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher der Zustimmung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG, unabhängig davon, ob sie in einer Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorlagen, dass im Verlaufe der Planung und Erschließung in ein Denkmal eingegriffen wird, wurden gemäß § 14 DSchG archäologische Voruntersuchungen erforderlich.

In der Zeit vom 18. - 21.03.2020 wurden entsprechende Voruntersuchungen seitens des Archäologischen Landesamtes ohne Nachweis von erhaltenen archäologischen Befunden durchgeführt.

Die Bedenken konnten somit zurückgestellt werden. Eine offizielle Freigabe erfolgte am 27.04.2020.

Es verbleibt der allgemeine Hinweis 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 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.

9.4 Brandschutz

Die Gemeinde Medelby verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten im Gebiet sichergestellt. Die Entfernung der Hydranten untereinander darf 150,00 m nicht überschreiten. Es wird vorsorglich auf das Arbeitsblatt W 405 zur Löschwasserversorgung hingewiesen.

9.5 Immissionsschutz

Aufgrund des nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes wurde seitens der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Futterkamp, den 02.07.2019) eine Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsberechnung zur Geruchsimmissionen erstellt. Sie kommt im Ergebnis dazu, dass negative Auswirkungen auf das Planvorhaben gutachterlich ausgeschlossen werden können. Auf die Inhalte des Gutachtens wird an dieser Stelle verwiesen.

10. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durch eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes darzulegen.

Durch die Überplanung des Gebietes werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut und versiegelt. Für den Eingriff wird entsprechender Ausgleich geleistet.

Auf die Inhalte des Umweltberichtes wird an dieser Stelle verwiesen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 14

„Interkommunales Wohngebiet“

Gemeinde Medelby

Stand: Satzungsbeschluss, 07.07.2020

NATURACONCEPT
Landschafts- und Freiraumplanung
Dipl. Ing. Alke Buck
Schnabe 16
24996 Sterup
04637 963543
buck@naturaconcept.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 3
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung 3
2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen 5
2.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter 5
2.1.1 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen **11**
2.2 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 12
2.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 12
2.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen 12
2.5 Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 12
2.6 Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang 12
2.7 Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe 12
2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 12
3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 13
3.1 Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 17
4 Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans 18
5 Zusätzliche Angaben 18
5.1 Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik 18
5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung 18
5.3 Abweichung vom Landschaftsplan 19
6 Zusammenfassung 19
7 Anhang 20
8 Quellen 21

1 Einleitung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Medelby, nördlich des vorhandenen Neubaugebietes „Kuhlacker“ und westlich der Kreisstraße 75. Nördlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Schlumm“, westlich liegt eine Ackerfläche, an die im Westen ein Campingplatz angrenzt. Zurzeit wird die Fläche des Plangebietes ackerbaulich genutzt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Kirchspielgemeinden Holt, Jardelund, Medelby, Osterby und Weesby streben eine interkommunale Zusammenarbeit zur Ausweisung, Erschließung, Finanzierung und zum Verkauf von Wohnbau- und Gewerbeflächen an. Ziel ist es, die Infrastruktur und Wirtschaftskraft in Medelby durch die Bereitstellung von interkommunal ausgerichteten Wohn- und Gewerbeflächen zu stärken.

Zur Sicherung einer abgestimmten wohnbaulichen Entwicklung wurden Flächen nördlich des Neubaugebietes „Kuhlacker“ in Medelby erworben.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 14 „Interkommunales Wohngebiet“ wird das Planungsziel verfolgt, bedarfsgerechten Wohnraum für die Region der Kirchspielgemeinden zentral an einem Standort zu schaffen, um einer Zersiedelung einzelner kleingliedriger Gemeinden vorzubeugen.

Es sind 17 Baufelder geplant. Davon sind 15 Grundstücke für die Einfamilienhaus- oder Doppelhausbebauung vorgesehen. Auf zwei Grundstücken soll die Entwicklung von kleinteiligerem Wohnraum in Form von Reihenhäusern ermöglicht werden. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen gewährleistet die Einfügung in das Ortsbild. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Die Erschließung erfolgt von Nordosten über eine Zufahrtsstraße (Straße A) von der Kreisstraße 75 aus. Das Wohngebiet selbst wird über eine Stichstraße (S1) erschlossen.

Zur bestehenden Wohnbebauung (Kuhlacker) im Süden ist ein 30 m breiter Pufferstreifen als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Hier ist ebenfalls eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Das Gesamtkonzept sieht mittelfristig (5-10 Jahre) eine Erweiterungsmöglichkeit nach Westen vor. Diese soll in Bauabschnitte unterteilt realisiert werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

<u>Fachgesetze</u>

Für das Bebauungsplanverfahren gilt die Eingriffsregelung nach § 1 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 14, 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Darin werden die Belange der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt.

§ 44 (1) BNatSchG definiert die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Der Schutz des Bodens ist zudem über das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), der des Wassers über das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz geregelt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gilt für die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen.

Fachpläne

Der Flächennutzungsplan stellt den Plangeltungsbereich aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dar. Parallel zur Aufstellung des B-Planes erfolgt die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Medelby.
Im Landschaftsplan der Gemeinde Medelby (1996) finden sich folgende Darstellungen für das Plangebiet:
Bestandskarte:

- Grünland
- Westliche Plangebietsgrenze: gesetzlich geschützter Wall; westlich des Norderfeldwegesetzlich geschützter Knick
- Nördliche Plangebietsgrenze: Baumreihe auf Wall

Entwicklungskarte:

- westliche Plangebietsgrenze: Neuanlage von Knicks
- Nördliche Plangebietsgrenze: Pflege einer Baumreihe
- Östliche Plangebietsgrenze: Anlage einer Baumreihe

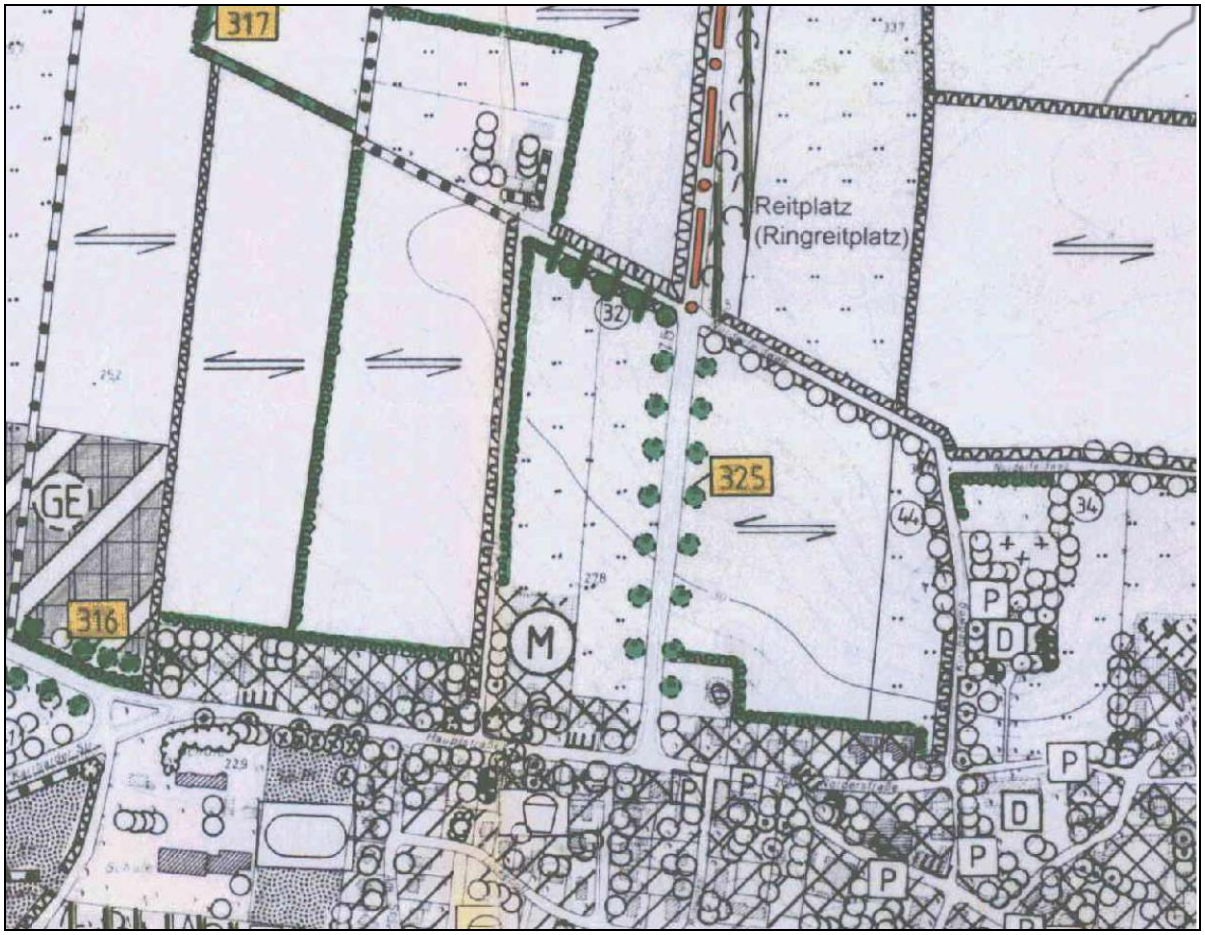


Abb. 1: Ausschnitt Landschaftsplan der Gemeinde Medelby

Der gültige Bebauungsplan B10 stellt an der südlichen Plangebietsgrenze als Abgrenzung zum Baugebiet Kuhlacker eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dar.

Etwa 1,5 km nördlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet „Eichenkratt und Kiesgrube südlich Böxlund“. Das NSG ist ein Teilgebiet des FFH-Gebietes 1121-304 Eichenwälder der Böxlunder Geest. Aufgrund der großen Entfernung ist durch die Umsetzung der Planung hier nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ca. 160 m östlich der K75 erstreckt sich das LSG Altmoräne am Lundtop-Jardelunder Moor nach Nordosten.

2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden

Gemäß Baugrunduntersuchung (Erwatec, 2019: 1-3) wurden an allen Bohrpunkten bis in eine Tiefe von maximal 0,40-1,10 m Mutterbodenschichten/Auffüllungen und Auffüllungen festgestellt. Bei etwa der Hälfte der Bohrungen (v.a. im Osten, Norden und Westen des Plangebietes) wurden durchgängig schwach schluffige Feinsande mit mitteldichter Lagerung aufgeschlossen. Bei den weiteren Bohrungen wurden sowohl schwach schluffige als auch stark schluffige Feinsande in unterschiedlichen Lagerungen angetroffen (v.a. im zentralen Bereich des Gebietes).

Gemäß dem Altlastenerlass des Landes Schleswig Holstein (2015) sind mutmaßliche und bekannte schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) im Rahmen der Umweltprüfung zu beschreiben und zu bewerten.
Für die Flächen des Plangebietes sowie die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine Hinweise auf bekannte Bodenbelastungen (Altlasten, Altablagerungen) vor.
Die Überprägung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung wird als Vorbelastung eingestuft.

Bei der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Freifläche besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung und der damit verbundenen Reduzierung der Oberflächenversickerung.

Gemäß Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg (16.12.2019) sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (im Detail siehe Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) zu berücksichtigen.

Eingriff:

- Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Erhöhung der Bodenversiegelung im Plangebiet ermöglicht.
- Durch die Versiegelung gehen die Funktionen des Bodens als Filter-, Puffer- und Speichermedium sowie als Standort für Vegetation und als Archiv der Kulturgeschichte verloren.

⇒ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als erheblich eingeschätzt. Der Eingriff in den Boden durch einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen ist durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversieglungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist zu prüfen, ob eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich sind.

Es sind zwar in sehr geringem Umfang Innenentwicklungspotentiale gegeben, dies jedoch nur in Form von Baulücken, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat.

Hinsichtlich der Außenentwicklung wurden durch die Ingenieurgesellschaft Nord im Februar 2019 Standortalternativen für das Gesamtkonzept (Wohn- und Gewerbeflächen) geprüft (s. Umweltbericht 14. F-Planänderung). Die Prüfung hatte zum Ergebnis, dass für die Außenentwicklung keine geeigneteren Flächen als die hier überplante zur Verfügung stehen, weil hier ein Siedlungsansatz durch das bestehende Neubaugebiet Kuhlacker bereits gegeben ist und die Fläche siedlungsstrukturell gut angebunden ist. Weiterhin bestehen hier langfristige, bedarfsgerechte Erweiterungsoptionen. Der vorhandene Bedarf an Baugrundstücken kann somit nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß Baugrunduntersuchung (Erwatec, 2019: 4) wurde der Grundwasserstand sehr unregelmäßig bei 2,50 – 5,80 m unter GOK festgestellt, wobei es sich hier aufgrund der Unregelmäßigkeit höchstwahrscheinlich um Stau- und Schichtenwasser handelt. Mit jahreszeitlich und klimatisch bedingten Schwankungen sowie Oberflächen-, Stau- und Sickerwasser muss gerechnet werden.

Die teils oberflächlich angetroffenen stark schluffigen Feinsande sind nicht zur Versickerung geeignet. Die angetroffenen schwach schluffigen Sande sind zur Versickerung von Regenwasser geeignet (Erwatec, 2019: 6).

Gemäß dem Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (10.10.2019) ist bei der Entwässerungsplanung von Neubaugebieten der Fokus auf eine naturverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung zu richten, um eine Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen zu erreichen.

Nach den Ergebnissen der vorliegenden Sondierbohrungen ist eine Versickerung im Bereich des gesamten Untersuchungsgebietes eingeschränkt möglich (Erwatec, 2019: 6).

Da das Plangebiet ein natürliches Gefälle in Richtung Süden aufweist, ist im Süden des Plangebietes eine Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Das auf den Bauflächen anfallende Regenwasser soll vor Ort versickert werden. Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen wird in das im Süden geplante Versickerungsbecken eingeleitet und dort entsprechend versickert. Bei der Zufahrtsstraße A ist einseitig eine Versickerungsmulde vorgesehen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser wird nicht erforderlich.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Versickerung im Plangebiet wird somit keine Einleitung von Oberflächenwasser erforderlich. Den Vorgaben des Erlasses wird somit entsprochen.

Eingriff:

- Neuversiegelung von 10.574 m^2 Vollversiegelung und 2.028 m^2 Teilversiegelung
- Anfallendes Niederschlagswassers soll vor Ort versickert werden. Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen.

⇒ Aufgrund der geplanten Versickerung vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass es durch die zusätzliche Neuversiegelung (Vollversiegelung) von 10.574 m^2 zu Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Grundwasserhaushalts kommt. Somit ist kein gesonderter Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Gemeinde Medelby verfügt über eine Baumschutzsatzung aus dem Jahr 2015. Demnach sind alle Bäume geschützt, die in dem Verzeichnis der schutzwürdigen Bäume (Baumkataster) gekennzeichnet sind. In der Flurkarte zum Baumkataster (Stand 30.06.2015) sind im Planungsgebiet und der näheren Umgebung keine dem Schutz der Satzung unterliegende Bäume dargestellt. Durch das Vermessungsbüro Nebel & Partner wurde ein Baumkataster erstellt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Biotope stellt sich das Plangebiet folgendermaßen dar:

- Zentraler Teil der Fläche: landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
- Nördliche Plangebietsgrenze: Baumreihe (Stammumfang ca. 60-100 cm), im östlichen Teil auf einem Wall, im Westen wird der Wall sehr flach (§ 21 LNatSchG)
- Östliche Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangebietes): Baumreihe Straßenbäume
- Südliche Plangebietsgrenze: aufgeschütteter Wall als Abgrenzung zum Baugebiet Kuhlacker; Je nach Grundstück ist der Wall z.T. gehölzfrei, z.T. mit nicht-heimischen Arten wie Kirschlorbeer, z.T. mit heimischen Laubgehölzen bewachsen. (§ 21 LNatSchG)
- Westliche Plangebietsgrenze: Redder (§ 21 LNatSchG); Wall östlich Kuhlacker: eher lichte Baumreihe, v.a. Eichen, keine Überhälter, v.a. im südlichen Teil Lücken im Bewuchs, im Süden eine Feldzufahrt; westlich Kuhlacker: v.a. Eichen; im Norden auch einige größere; im Süden Lücken im Bewuchs; Im Norden und im Süden je eine Feldzufahrt

Außerhalb des Plangebietes grenzen folgende Nutzungen an:

- Nördlich Norderfeldweg: Ackerfläche, Hof Schlumm
- Östlich: Baumreihe, Kreisstraße 75, Acker
- Südlich: Neubaugebiet Am Kuhlacker (Bebauungsplan Nr. 10, 2007)
- Westlich: Acker

Eingriff:

- Überbauung landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker) ohne besondere Wertigkeit für das Schutzgut Pflanzen
- Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu folgenden Eingriffen in Gehölzstrukturen: Es müssen v.a. zur Schaffung von Zufahrten ins Plangebiet 105 m Knick und 50 m Baumreihe gerodet werden.

⇒ Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Gehölzrodungen sind entsprechend auszugleichen (s. E+A-Bilanz)

Schutzgut Tiere
Die Gehölzstrukturen im Plangebiet sind von besonderer Bedeutung als Brut-, Überwinterungs- und Nahrungshabitat von zahlreichen Insekten und Vögeln.
Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben aufgrund der intensiven Nutzung keine besondere, sondern nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten[1]. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung (07.02.2020) sowie der Auswertung des Artenkatasters des LLUR (Stand 07.02.2020). Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt. Es befinden sich keine Fundpunkte des Artkatasters im Plangebiet. Der nächste Fundpunkt befindet sich im Friedhofsbereich 250 m östlich des Plangebietes. Hier kommt die Wilde Tulpe (Tulipa sylvestris, besonders geschützt gem. Bundesartenschutzverordnung, gefährdet nach Roter Liste) vor.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen Ackerfläche und Gehölzstrukturen werden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet.

Das Plangebiet wird als Ackerfläche intensiv genutzt.

Durch die bestehende intensive Nutzung besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitetet sind und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

An allen Plangebietsgrenzen sind Gehölzstrukturen vorhanden, z.T. außerhalb des Plangebietes (Baumreihe an der K75). Im Norden verläuft eine Baumreihe, im Westen ein Redder, im Süden ein Knick.

Es müssen v.a. zur Schaffung von Zufahrten ins Plangebiet 105 m Knick und 50 m Baumreihe gerodet werden.

Am Rande des Plangebietes verbleiben ausreichend Gehölzstrukturen als Ausweichhabitate. Die erforderlichen Gehölzrodungen werden zum Teil im Plangebiet ausgeglichen.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

[1] siehe Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, 2019: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung, Punkt 10.2

Bei den auf den zu rodenden Knickabschnitten vorhandenen größeren Bäumen waren vom Boden aus keine Höhlungen als Fledermausquartier ersichtlich.

Quartiere von Fledermäusen werden somit voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Eingriff:

Verlust von Ackerfläche und Gehölzstrukturen als Lebensraum von Tieren. Ackerfläche hat nur eine allgemeine Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Verlust von Gehölzstrukturen wird entsprechend ausgeglichen (s. Schutzgut Pflanzen), weiterhin verbleiben ausreichend Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes als Ausweichquartiere.

⇒ Der für das Schutzgut Tiere relevante Verlust von Gehölzstrukturen wird entsprechend ausgeglichen (s. Schutzgut Pflanzen).

<u>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</u>

Hinsichtlich des Landschaftsbildes hat das Planungsgebiet und sein Umfeld (Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft im intensiv ackerbaulich genutzten Bereich nördlich von Medelby) eine mittlere Bedeutung.

Das Relief im Plangebiet ist eben. Das Gelände fällt nach Süden leicht ab. An den Rändern des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen (im Norden und Osten Baumreihen, im Süden ein Knick, im Westen ein Redder).

Das geplante Baugebiet wird im Anschluss an das im Süden vorhandene Baugebiet Kuhlacker entwickelt und hat darüber Anschluss an den Dorfkern.

Eingriff:

- Durch das geplante Baugebiet verschiebt sich der Ortsrand um ca. 240 m nach Norden. Nördlich des Norderfeldweges befindet sich vorhandene Bebauung (Hof Schlumm, Reitsporthalle). Das Baugebiet entsteht im Anschluss an die vorhandene Bebauung im Süden (Baugebiet Kuhlacker). Nach Umsetzung der mittelfristig geplanten weiteren Bauabschnitte würde die Bebauung anschließen an den weiter westlich gelegenen Campingplatz. Das derzeitige Plangebiet ist zu allen Seiten durch vorhandene Gehölzstrukturen eingegrünt.
- Es kommt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes vor allem im Nahbereich. Durch die vorhandenen Gehölzstrukturen hat das geplante Baugebiet keine ausgeprägte Fernwirkung. Am besten sichtbar ist es von Osten, da die Straßenbaumreihe recht jung ist. Da weiter östlich aber nicht die freie Landschaft anschließt sondern Kirche, Friedhof und Siedlungsflächen kommt es nicht zu einer weiträumig wirksamen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

⇒ Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen, die zu einem großen Teil erhalten werden können, und der Anbindung an vorhandene Bebauung ist mit einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes nur im direkten Plangebiet zu rechnen, eine ausgeprägte Fernwirkung ist nicht gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Klima und Luft

Das Klima ist als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen.
Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Ackerfläche am Rande des Siedlungsbereiches der Gemeinde Medelby.

Eingriff:

- Inanspruchnahme einer Ackerfläche am Rande des Siedlungsbereiches. Die Fläche liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

⇒ keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft ersichtlich

Biologische Vielfalt

Auf den von der Planung in Anspruch genommenen Flächen ist keine besondere biologische Vielfalt[2] anzunehmen. Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der biologischen Vielfalt ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume gegeben. Die Auswirkungen der Planung sind demnach als nicht erheblich zu bewerten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

In der Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsimmission der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (02.07.2019) wurden die zu erwartenden belästigungsrelevanten Jahreshäufigkeiten dargestellt, die nach den bisherigen Auslegungshinweisen der GIRL bzw. nach dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums für Dorfgebiete und Häuser im Außenbereich in der Regel 15 % der Jahresstunden und für Wohngebiete 10 % der Jahresstunden betragen sollen. Hierbei wurden bereits geplante Erweiterungen landwirtschaftlicher Betriebe berücksichtigt
Für nahezu das gesamte Plangebiet wird die Einhaltung des für die Ausweisung von Wohngebieten zulässigen Immissionswertes von 10% der zu erwartenden Jahresgeruchsstunden prognostiziert. Lediglich für einen kleinen Bereich im Nordwesten werden Immissionswerte von bis zu 13,6 % der zu erwartenden Jahresgeruchsstunden prognostiziert. In diesem Bereich sind Grünflächen und Verkehrsflächen vorgesehen.
Konflikte aus schalltechnischer Sicht sind nicht zu erwarten.
Erholungsfunktionen bestehen auf der Fläche des Plangebietes nicht.

Eingriff:

- Hinsichtlich der Geruchsimmissionen umliegender landwirtschaftlicher Betriebe wird im Bereich des geplanten Wohngebietes die Einhaltung des zulässigen Immissionswertes von 10% der zu erwartenden Jahresgeruchsstunden prognostiziert.
- Schalltechnische Immissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten
- Keine Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen

⇒ Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ersichtlich

[2] Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
Die Medelbyer Kirche mit Kirchhof unterliegt dem Denkmalschutz.

In der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 25.11.2019 wird darauf hingewiesen, dass die überplante Fläche sich großenteils in einem archäologischen Interessensgebiet befindet. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Das archäologische Landesamt stimmt der vorliegenden Planung zu. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

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. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte. Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Eingriff:

- Da das Plangebiet in einem archäologischen Interessensgebiet liegt, sind archäologische Voruntersuchungen erforderlich. Das weitere Vorgehen ist mit dem archäologischen Landesamt abzustimmen.

⇒ Bei Durchführung einer archäologischen Vorunteruchung ist nicht mit Auswirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu rechnen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen
Neben den einzelnen Umweltbelangen sind auch die Wechselwirkungen zwischen ihnen zu berücksichtigen. Hier sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Umweltbelangen zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Im Planungsgebiet relevant sind die Wechselwirkungen zwischen

- Boden und Wasserhaushalt
- Vegetation und Eignung als Tierlebensraum (Bedeutung der Gehölzstrukturen als Nahrungs- Brut- und Überwinterungsstandorte)
- Landschaftsbild und Vegetation (Eingrünung)

In der Auswirkungsprognose werden diese Wechselwirkungen bei den einzelnen Umweltbelangen berücksichtigt.

2.1.1 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Negative Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Pflanzen sowie Orts- und Landschaftsbild.

2.2 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten.
Abfälle zur Beseitigung werden als Restabfall dem Träger der öffentlichen Abfallentsorgung überlassen.
Das Schmutzwasser wird gesammelt und dem örtlichen Schmutzwassernetz zugeführt. Abschließend werden die Schmutzwässer in der Kläranlage Schafflund behandelt.
Das anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden.

2.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Photovoltaikanlagen sind regelmäßig nach § 14 Abs. 3 BauNVO zulässig.

2.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

2.5 Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Umsetzung der Planung werden Freiflächen im Anschluss an vorhandene Bebauung versiegelt. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung auf das Plangebiet konzentrieren.
Ein besonderes Augenmerk liegt bei dieser Planung auf dem Wegenetz für Fuß- und Radfahrer mit guter Anbindung an vorhandene Einrichtungen. Hiermit möchte die Gemeinde einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.
Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

2.6 Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang

Mittelfristig (ca. 5-10 Jahre) sollen weitere Bauabschnitte westlich des Plangebietes realisiert werden. Mit kumulativen Wirkungen, die über die unmittelbaren Auswirkungen im jeweiligen Plangebiet (Versiegelung, Gehölzrodung) hinausgehen, ist nicht zu rechnen. Die Auswirkungen in den einzelnen Plangebieten können durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Weitere Pläne oder Projekte sind im Wirkraum zurzeit nicht im Verfahren oder in Vorbereitung.

2.7 Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und versiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung lassen sich nur die Fortführung der bislang ausgeübten Nutzung und damit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes prognostizieren.

3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Nach § 13 BNatSchG müssen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst vollständig vermieden werden. Wenn das nicht möglich ist, muss der Verursacher den Eingriff durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensieren.

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht im Allgemeinen Wohngebiet folgende Grundfläche (GR):

	Fläche m^2	GRZ	GR m^2
WA1	4.411	0,3	1.323
WA2	4.342	0,3	1.303
WA3	1.513	0,4	605
WA4	1.916	0,4	766
WA5	4.520	0,3	1.356
			5.353

Insgesamt ist folgende Versiegelung geplant:

GR gesamt	5.353 m^2
+ 50 % Überschreitung	2.677 m^2
Verkehrsflächen vollversiegelt (Straße und Parkplätze)	2.544 m^2
Verkehrsflächen teilversiegelt (Straße A Mulde und Grünstreifen; S 1 Grünstreifen)	1.341 m^2
Fußwege teilversiegelt	687 m^2
Versiegelung gesamt	12.602 m^2

Der Weg Kuhlacker wird nicht zusätzlich versiegelt.

Versiegelung	Ausgleichsfaktor	Ausgleich
10.574 m^2 Vollversiegelung	0,5	5.288 m^2
2.028 m^2 Teilversiegelung	0,3	608 m^2
		5.896 m^2

<u>Eingriffsvermeidung und -minimierung:</u>

- Beidseitige Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen werden versickerungsfähig ausgestaltet.

Gemäß Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg (16.12.2019) sind die Belange des vor-

sorgenden Bodenschutzes (§1 BBodSchG i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.
Im Rahmen der Erschließungsplanung und – ausführung sind demnach folgende Auflagen zu beachten:

- Der Boden ist im Rahmen der Erdarbeiten horizont- bzw. schichtenweise auszubauen und zu lagern. Beim Wiederauftrag ist auf den lagerichtigen Einbau der Substrate zu achten. Beachtung „DIN 19731:1998-05 - Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und „DIN 18915:2018-06-Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- Bei der Lagerung des Oberbodens ist auf eine maximale Höhe der Mieten von 2,5 m mit steilen Flanken zu achten. Die Lagerdauer ist zu begrenzen. Die Unterbodendepots sollten 4 m Höhe nicht übersteigen.
- Bei längeren Lagerdauern von mehr als 6 Monaten ist die Oberbodenmiete mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (Luzerne, Lupine etc.) zu begrünen. Die Depots sollten generell nicht befahren werden.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen; idealerweise innerhalb des Planungsgebietes. Bei der Verwertung ist auf eine angepasste (ortsübliche) Schichtmächtigkeit des Oberbodens zu achten. Sollte eine landwirtschaftliche Aufbringung vorgesehen sein (bei einer Menge von $\geq$ 30 m3 bzw. $\geq$ 1.000 m3), ist ein entsprechender Antrag (Antrag auf Aufschüttung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- Um den Einfluss auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens in Form vermeidbarer Bodenverdichtungen zu minimieren, sind die Fahrzeugeinsätze so zu planen, dass die Überrollhäufigkeiten bzw. mechanischen Belastungen in später unbebauten Bereichen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/zähflüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen
- Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens eine Woche vorab mitzuteilen

Ausgleich:

Im Norden des Plangebietes ist zwischen Straße A und den Baugrundstücken eine Streuobstwiese als Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Maßnahmenfläche hat eine Gesamtgröße von 2.795 m^2. Hiervon ist die Grundfläche des zum Knickausgleich herangezogenen neuen Knicks abzuziehen (336 m^2). Somit verbleiben als Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden 2.459 m^2.
Hier ist eine extensiv genutzte Grünlandfläche zu entwickeln. Es sind mindestens 24 hochstämmige Obstbäume (10-12 cm) verschiedener Arten und Sorten (z.B. Apfel, Kirsche, Zwetschge, Krete) zu pflanzen. Nach Möglichkeit sollten alte und regionale Sorten gewählt werden.
Die Bäume sind mit einem Einzelbaumschutz vor Verbiss zu schützen. Der Baumbestand ist durch fachgerechte Schnittmaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
Die Fläche soll extensiv (1-2 mal pro Jahr) gemäht werden. Das Mahdgut ist zur Aushagerung der Fläche abzufahren. Schädlingsbekämpfungsmittel und sonstige Pflanzenschutzmittel aller Art dürfen auf der Fläche nicht verwendet werden. Bodenbearbeitung, Bodenumbruch und Nachsaaten sind nicht zulässig, ebenso wie Veränderungen des Bodenreliefs durch Aufschütten, Planieren usw..
Die Nutzung als Hundeauslauf ist zu unterbinden (z.B. durch Beschilderung oder landschaftsgerechte Abgrenzung).

Bei einem Ausgleichsbedarf von 5.896 m^2 verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 3.437 m^2. Dieser wird extern über ein Ökokonto umgesetzt.

Eingriff Schutzgut Pflanzen

Eingriff: Folgende Gehölzrodungen sind zur Umsetzung der Planung erforderlich:

- 50 m Baumreihe im Norden
- Östlicher Wall Redder: Rodung 50 m Knick (45 m Anlage Zufahrt, 5 m Fußwegeverbindung))
- Östlicher Wall Redder: Rodung 10 m gehölzfreier Wall (zwei südliche Fußwegeverbindungen)
- Westlicher Wall Redder: Rodung 45 m Knick (Anlage Zufahrt; hier sind 3 größere Eichen mit einem Stammumfang von bis zu 200 cm vorhanden. Direkt südlich der geplanten Rodung sind jedoch noch weitere Überhälter vorhanden, die erhalten werden können.

Insgesamt ist zur Umsetzung der Planung eine Knickrodung von 105 m und die Rodung von 50 m Baumreihe erforderlich.

Aufgrund der zukünftigen Binnenlage des östlichen Walls des Redders ist es in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde vorgesehen, den verbleibenden Knick (169 m) zu entwidmen und mit einem Erhaltungsgebot zu sichern.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Als Grundstückseinfriedigung zur Straße sind nur Hecken und Natursteinmauern mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche, Gewöhnlicher Liguster, Beet- und Strauchrosen) zulässig (s. auch Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).
- Das Anlegen von Steingärten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist nicht zulässig (s. auch Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).
- Pro Grundstück ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (s. auch Schutzgut Orts- und Landschaftsbild)

Ausgleich:

Die Gehölzrodungen bzw. Entwidmungen werden folgendermaßen ausgeglichen:

	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichserfordernis
50 m Baumreihe im Norden	1:2	100 m
Östlicher Wall Redder: Rodung 50 m Knick	1:2	100 m
Östlicher Wall Redder: Rodung 10 m gehölzfreier Wall (zwei südliche Fußwegeverbindungen)	1:1	10 m
Westlicher Wall Redder: Rodung 45 m Knick	1:2	90 m
Entwidmung 169 m Knick östlicher Wall Redder	1:1	169 m
		469 m

Folgende Neuanlagen von Gehölzstrukturen sind im Plangebiet vorgesehen:

- 80 m Baumreihe nördlich Straße A
- 112 m Neuanlage Knick südlich von Straße A
- Schließung einer Feldzufahrt im westlichen Wall des Redders: 5 m

Insgesamt werden 197 m Gehölzstrukturen im Plangebiet neu angelegt.

Somit verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 272 m, das über ein Knick-Ökokonto ausgeglichen wird.

Die neu anzulegenden Knicks sind fachgerecht auf einem Wall mit einer Sohlbreite von 3,0 m, einer Kronenbreite von mind. 1 m und einer Wallhöhe von mind. 1 m über Gelände herzustellen. Die Bepflanzung erfolgt mit heimischen Sträuchern (s. Liste im Anhang), 4 Stück pro laufenden Meter. Die neu angelegten Knicks sind vor Verbiss zu schützen.

Nördlich der Zufahrtsstraße A ist eine 80 m lange Baumreihe aus 6 heimischen standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen. Geeignet wären z.B. folgende Arten: Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia "Brouwers"), Feldahorn (Acer campestre “Elsrijk), Rotdorn (Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘)(Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm).

Eingriff Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Eingriff:

Durch das geplante Baugebiet verschiebt sich der Ortsrand um ca. 240 m nach Norden. Nördlich des Norderfeldweges befindet sich vorhandene Bebauung (Hof Schlumm, Reitsporthalle). Das Baugebiet entsteht im Anschluss an die vorhandene Bebauung im Süden (Baugebiet Kuhlacker). Nach Umsetzung der mittelfristig geplanten weiteren Bauabschnitte würde die Bebauung anschließen an den weiter westlich gelegenen Campingplatz. Das derzeitige Plangebiet ist zu allen Seiten durch vorhandene Gehölzstrukturen eingegrünt.
Es kommt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Nahbereich, durch die vorhandenen Gehölzstrukturen hat das geplante Baugebiet keine ausgeprägte Fernwirkung. Am besten sichtbar ist es von Osten, da die Straßenbaumreihe recht jung ist. Da weiter östlich aber nicht die freie Landschaft anschließt sondern Kirche, Friedhof und Siedlungsflächen kommt es nicht zu einer weiträumig wirksamen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Zur Erschließung des Baugebietes sind Knickdurchbrüche erforderlich, die jedoch zu einem großen Teil durch Knickneuanlagen im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Größtmöglicher Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes
- Festsetzung einer Firsthöhe von max. 9 m
- glänzende Materialien für Dächer und Fassaden werden ausgeschlossen, um die Fernwirkung in die Landschaft möglichst gering zu halten.
- Als Grundstückseinfriedigung zur Straße sind nur Hecken und Natursteinmauern mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche, Gewöhnlicher Liguster, Beet- und Strauchrosen) zulässig (s. auch Schutzgut Pflanzen).
- Das Anlegen von Steingärten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist nicht zulässig (s. auch Schutzgut Pflanzen).

- Pro Grundstück ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (s. auch Schutzgut Pflanzen).

Ausgleich:

Da das geplante Baugebiet durch die vorhandenen Gehölzstrukturen keine ausgeprägte Fernwirkung hat, sind keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich. Die für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Knickdurchbrüche wurden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz bereits beim Schutzgut Pflanzen behandelt.

3.1 Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut Boden

- Verkehrsflächen werden zum Teil versickerungsfähig ausgestaltet.
- Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind zu berücksichtigen (im Detail s. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung)

Schutzgut Pflanzen

- Als Grundstückseinfriedigung zur Straße sind nur Hecken und Natursteinmauern mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche, Gewöhnlicher Liguster, Beet- und Strauchrosen) zulässig (s. auch Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).
- Das Anlegen von Steingärten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist nicht zulässig (s. auch Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).
- Pro Grundstück ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (s. auch Schutzgut Orts- und Landschaftsbild)

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Größtmöglicher Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes
- Festsetzung einer Firsthöhe von max. 9 m
- glänzende Materialien für Dächer und Fassaden werden ausgeschlossen, um die Fernwirkung in die Landschaft möglichst gering zu halten.
- Als Grundstückseinfriedigung zur Straße sind nur Hecken und Natursteinmauern mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche, Gewöhnlicher Liguster, Beet- und Strauchrosen) zulässig (s. auch Schutzgut Pflanzen).
- Das Anlegen von Steingärten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist nicht zulässig (s. auch Schutzgut Pflanzen).
- Pro Grundstück ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (s. auch Schutzgut Pflanzen).

Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden

- Anlage einer Streuobstwiese im Norden des Plangebietes (2.459 m^2)
- Der darüber hinausgehende Ausgleichsbedarf (3.437 m^2) wird über ein Ökokonto realisiert

Schutzgut Pflanzen

- Knickneuanlage von 112 m im Plangebiet
- Schließung einer Feldzufahrt im westlichen Wall des Redders: 5 m
- Neuanlage von 80 m Baumreihe
- Der darüber hinausgehende Ausgleichsbedarf (272 m) wird über ein Knick-Ökokonto realisiert

4 Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans

Aufgrund der planerischen Ziele, des Bestandes und aufgrund der räumlichen Lage ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

Bei der Umweltprüfung wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- aktuelle örtliche Bestandsaufnahmen
- Auswertung vorhandener Fachplanungen, Gutachten und umweltbezogener Stellungnahmen (s. Quellenangaben)
- Verbal-argumentative Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen
- Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht mit Stand vom 9. Dezember 2013 durchgeführt.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen. Wie vorangehend ausgeführt, werden als Folge der Planung keine bzw. zumindest keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, der Gemeinde (auch) nach Abschluss des Planverfahrens über die bei ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Gemeinde wird sich ansonsten darauf beschränken (müssen), vorhandene bzw. übliche Erkenntnisquellen und Informationsmöglichkeiten zu nutzen (Ortsbegehungen, Kenntnisnahme von Informationen Dritter).

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Bau- und dem Naturschutzrecht erfolgt im

Wesentlichen durch die unteren Fachbehörden beim Kreis Schleswig-Flensburg.

5.3 Abweichung vom Landschaftsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes weicht von den Inhalten des Landschaftsplanes der Gemeinde Medelby ab. In diesem Fall hat die Gemeinde Medelby entschieden, von den Ergebnissen der gemeindlichen Landschaftsplanung hinsichtlich der Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes abzuweichen. Aus Sicht der Gemeinde werden dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht erheblich beeinträchtigt. Sie hat der Zielsetzung der künftigen Art der Bodennutzung – Allgemeines Wohngebiet - einen Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes eingeräumt.
Die Abweichung von den Ergebnissen der Landschaftsplanung der Gemeinde Medelby begründet die Gemeinde wie folgt:
Der Landschaftsplan der Gemeinde Medelby sieht im überplanten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet nicht vor. Die gemeindliche Landschaftsplanung stellt auf der betroffenen Fläche keine speziellen Entwicklungsziele dar.
Aus Sicht der Gemeinde Medelby ist es im vorliegenden Fall vertretbar, von den Ergebnissen der gemeindlichen Landschaftsplanung abzuweichen, um die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung zu ermöglichen.
Das Erfordernis einer Fortschreibung der gemeindlichen Landschaftsplanung wird im vorliegenden Fall durch die Gemeinde Medelby nicht gesehen.

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Medelby will mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 14 „Interkommunales Wohngebiet“ die Entwicklung eines interkommunalen Wohngebietes für die Region der Kirchspielgemeinden zentral an einem Standort im Norden der Ortslage Medelby ermöglichen.
Der Bebauungsplan legt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Art, Umfang und Ausgestaltung der künftigen Bebauung und Flächennutzung fest.
Durch die Planung werden zwar Eingriffe in Schutzgüter (Boden, Fläche, Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild) vorbereitet, können aber durch die getroffenen planerischen Regelungen vermieden bzw. ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden wird über die Anlage einer Streuobstwiese im Plangebiet sowie über ein externes Ökokonto realisiert. Der Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen (Knickneuanlage) wird ebenfalls sowohl über Maßnahmen im Plangebiet als auch über ein Knick-Ökokonto geschaffen.
Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

7 Anhang - Beispiele für heimische Knickgehölze

Stieleiche	(Quercus robur)
Hasel	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Feldahorn	(Acer campestre)
Feldulme	(Ulmus carpinifolia)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hundsrose	(Rosa canina)
Filzrose	(Rosa tomentosa)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)

8 Quellen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein) vom 30. Dezember 2014
Innenministerium und Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass); Amtsblatt Schleswig-Holstein 2015 S. 719;
Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI): Gemeinsamer Erlass zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten: Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, 10.10.2019
Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und Innenministerium: Gemeinsamer Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht mit Stand vom 9. Dezember 2013.
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, 2019: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung
Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)
Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz) in der Fassung vom 11. Februar 2008
Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
Erwatec Arndt GmbH 2019 Baugrunduntersuchung zur Erschließung des Nebaugebietes B-Plan Nr. 14 Medelby
Flächennutzungsplan Gemeinde Medelby, 1967
4. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Medelby, Ingenieurgesellschaft Nord, 1994
Flurkarte zum Baumkataster der Gemeinde Medelby, 30.06.2015
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2020: Auszug aus dem Artkataster, Mail mit entsprechenden shapes vom 07.02.2020
Landschaftsplan der Gemeinde Medelby, Pro Regione 1996
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 02.07.2019: Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsimmission.
Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2009: Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in Schleswig-Holstein (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL -)
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein: Stellungnahme vom 25.11.2019
Nebel & Partner, 2019: Baumkataster B-Plan Nr. 14 „Interkommunales Wohngebiet“, Gemeinde Medelby

Stellungnahme Kreis Schleswig-Flensburg, 16.12.2019
Satzung zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Gemeinde Medelby

Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Medelby wird die bauleitplanerischen Maßnahmen als Träger der Planungshoheit durchführen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.07.2020 gebilligt.

Medelby,

Bürgermeister