

# BEGRÜNDUNG

## ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE BRODERSBY-GOLTOFT

### „TINY HÄUSER“

## 2. ENTWURF

---

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BauGB)
- VERÖFFENTLICHUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER GMBH  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Ausgangssituation</b> .....	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich .....	1
1.2 Bestand.....	1
1.3 Grundlage des Verfahrens .....	2
1.4 Rechtliche Bindungen .....	2
1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021.....	2
1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V, 2002 .....	3
1.4.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 2020 .....	3
1.4.4 Flächennutzungsplan .....	4
1.4.5 Landschaftsplan.....	4
1.4.6 Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem .....	4
<b>2 Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1 Allgemeine Ziele der Planung.....	5
2.2 Nutzungs- und Betreiberkonzept .....	5
<b>3 Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	8
3.4 Baugestalterische Festsetzungen.....	8
3.5 Verkehrliche Erschließung.....	8
3.6 Ver- und Entsorgung .....	9
3.7 Immissionsschutz.....	11
3.7.1 Lärm.....	11
3.7.2 Geruch .....	12
3.8 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	12
3.8.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	12
3.8.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	13
3.8.3 Schutzgut Fläche .....	18
3.8.4 Schutzgut Boden.....	19
3.8.5 Schutzgut Wasser .....	19
3.8.6 Schutzgut Klima und Luft .....	19

3.8.7	Schutzgut Landschaft/Ortsbild.....	19
3.8.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	19
3.9	Natur und Landschaft.....	20
3.10	Hinweise .....	20
<b>4</b>	<b>Flächenverteilung.....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....</b>	<b>23</b>
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	23
5.2	Durchführungsvertrag.....	23
<b>6</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>23</b>

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan zum B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Brodersby-Goltoft, Dipl.-Ing. Arch. Stephanie Kausior-Bialy, März 2026
- Schalltechnische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Brodersby-Goltoft, Ingenieurbüro für Akustik Busch, Januar 2024
- Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Dezember 2023

## Begründung

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Brodersby-Goltoft - „Tiny Häuser“

Gebiet östlich der Schleidörfer Straße, nördlich der Dorfstraße und nordwestlich der Straße Zur Braaskate

Die gegenüber dem Entwurf geänderten Textpassagen sind durch einen schwarzen Balken am linken Textrand kenntlich gemacht.

## 1 AUSGANGSSITUATION

### 1.1 Geltungsbereich

Der ca. **6.060 m<sup>2</sup>** große Planbereich liegt in der Gemarkung Goltoft, Flur 6 und umfasst das Flurstück 293 und Teilflächen des Flurstückes 298 im Zentrum der Ortslage.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen und Norden durch die Bebauung an der Schleidörfer Straße,
- im Süden durch die Bebauung an der Dorfstraße,
- im Osten durch die Bebauung an der Straße Zur Braaskate und landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig von Wohnbebauung umgeben. Im Süden grenzt eine Tischlerei an das Plangebiet an. Etwas weiter im Osten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nach Osten besteht eine kleine rund 50 m breite Lücke in der umgebenden Bebauung. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

### 1.2 Bestand

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend als Gartenfläche bzw. Grünland genutzt. Im Südwesten sind Teilflächen als ehemalige Hofstelle (Scheunen und Zufahrten) befestigt. Auf der Fläche sind kleinere Nutztiere (Hühner und Schafe) inkl. Unterständen untergebracht.

Im Süden des Plangebietes stocken 4 größere Buchen. An der Ostgrenze stocken (überwiegend außerhalb des Plangebietes) weitere Gehölze, die teilweise auf einem Knick stehen. Entlang der Außengrenzen sind dicht bewachsene Hecken angepflanzt.



Das Gelände fällt von Höhen um 20 m über NHN im Bereich der Dorfstraße in Richtung Norden auf Höhen um 17 m über NHN ab.

### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der aktuellen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brodersby-Goltoft hat am 26.04.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die **'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB** erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

### 1.4 Rechtliche Bindungen

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 zu berücksichtigen:

#### 1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die Gemeinde Brodersby-Goltoft wird im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021** in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Sie umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und

Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden. Der Ortsteil Goltoft befindet sich zudem am Rande eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft. In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen. Die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sollen im Rahmen der kommunalen Planungen berücksichtigt werden.

**Gem. 2. Entwurf zur Teilfortschreibung des LEP zum Thema Windenergie an Land (2025)** liegt das Plangebiet am Rande einer Hauptachse des überregionalen Vogelzugs mit besonderer Bedeutung.

#### **1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V, 2002**

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V - Neufassung 2002, stellt den Planbereich in der Gemeinde Brodersby-Goltoft als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar. Maßnahmen zur Nutzung und Verbesserung des Potenzials für Tourismus und Erholung kommen deshalb der Weiterentwicklung des Planungsraums generell zugute.

**Gem. 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes** für den Planungsraum I (2025) liegt das Plangebiet im Ortsteil Goltoft in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung; hier insbesondere auch in einem Kernbereich für Erholung (Küstenlandschaft Schlei).

In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. In diesen Gebieten soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten von Tourismus und Erholung angestrebt werden. Bei neuen touristischen Angeboten und Übernachtungsmöglichkeiten soll auf eine gute Integration in den Siedlungszusammenhang und in vorhandene Tourismus- und Erholungsstrukturen geachtet werden.

In den Kernbereichen für Erholung sollen Erholungsmöglichkeiten qualitativ verbessert und die Erholungsinfrastruktur unter Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit ausgebaut werden.

Im Entwurf zur **Teilfortschreibung des Regionalplanes** (Sachthema Windenergie an Land) 2025 für den Planungsraum I sind in der näheren Umgebung keine Vorranggebiete für die Windkraft dargestellt. Die nächstgelegenen Vorranggebiete liegen in einer Entfernung von mind. 4,3 km südöstlich sowie mind. 5,0 km nordwestlich des Plangebietes. Es sind zudem keine bestehenden Windkraftanlagen im Umkreis von mind. 4 km vorhanden.

#### **1.4.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 2020**

In den Karten 1 und 3 des **Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den Planungsraum I (2020) finden sich keine Darstellungen für den Bereich des Plangebietes. Laut Karte 2 befindet sich der Planbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung; hier soll eine kleinteilige, behutsame und landschaftsbezogene touristische Entwicklung im Vordergrund stehen.

#### 1.4.4 Flächennutzungsplan

Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Goltoft gibt es derzeit noch keinen **Flächennutzungsplan**. Die Gemeinde Brodersby-Goltoft schreibt derzeit ihren Flächennutzungsplan fort; das Planverfahren ist inzwischen fast abgeschlossen. In diesem Zuge wurde auch das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Goltoft mit in die Flächennutzungsplanung einbezogen. Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Goltoft existiert bisher nur der Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet 'Niekoppel'. Die Planungsabsichten der Gemeinde Brodersby-Goltoft für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 wurden bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan wird der Plangeltungsbereich als Sondergebiet ‚Tiny Häuser‘ dargestellt. Die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

#### 1.4.5 Landschaftsplan

Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Goltoft gibt es keinen **Landschaftsplan**.

#### 1.4.6 Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Der Planbereich befindet sich im großflächig nach § 27 BNatSchG ausgewiesenen Naturpark „Schlei“.

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind für das Plangebiet nicht gegeben.

Flächen des **europäischen Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Gebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 1423-394 'Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe' mind. 1,0 km südöstlich des Plangebietes und somit in ausreichender Entfernung.

Bei dem Knick an der östlichen Plangebietsgrenze handelt es sich um ein **geschütztes Biotop** gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

## 2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 2.1 Allgemeine Ziele der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. **6.060 m<sup>2</sup>** eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Brodersby-Goltoft entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die touristische Entwicklung in der Gemeinde behutsam und nachhaltig zu fördern. Die Darstellung des Plangebietes im Landesentwicklungsplan als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, im Regionalplan als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung und im Landschaftsrahmenplan als Gebiet mit besonderer Erholungseignung machen die grundsätzliche Eignung des Plangebietes für eine touristische Entwicklung deutlich. Andererseits befindet sich das Plangebiet auch am Rande eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft. In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen. Insofern strebt die Gemeinde für das Plangebiet eine zurückhaltende und nachhaltige touristische Entwicklung an. Im Ortsteil Goltoft werden schon eine Reihe von Ferienwohnungen zur Vermietung angeboten. Zudem sind u.a. ein Kanuverleih, ein kleines Hotel, ein Hauskeepingservice und ein Bistro in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet als touristische Angebote vorhanden.

Da das Plangebiet (bis auf eine kleine Lücke im Osten) vollständig von Bebauung umgeben ist, erfolgt auch keine Ausdehnung des bisherigen Siedlungsbereiches in den Außenbereich hinein. Mit dieser Planung kommt die Gemeinde Brodersby-Goltoft auch dem planerischen Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach und vermeidet so zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes (2021), des Regionalplanes (2002), des Entwurfs zur Neuaufstellung des Regionalplanes (2023) und des Landschaftsrahmenplanes (2020) (vgl. Kap.1.4).

### 2.2 Nutzungs- und Betreiberkonzept

Im Plangebiet sollen insgesamt **sieben** sog. Tiny-Häuser als Ferienhäuser errichtet werden. Hergestellt werden die Häuser von einem örtlichen Tischlereibetrieb, sodass die Wertschöpfung überwiegend in der Region bleibt. Der Betrieb der Ferienhäuser ist angebunden an einen vorhandenen, ökologisch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieb in der Gemeinde, der bereits Ferienwohnungen vermietet. Die Ausgestaltung des Vorhabens orientiert sich stark am Gedanken der Nachhaltigkeit mit einem hohen Grad an Naturnähe. Daher erfolgt u.a. auch eine Beschränkung der Hausanzahl auf sieben, auch wenn auf der Fläche deutlich mehr Häuser errichtet werden könnten. Aus Sicht der Gemeinde steht diese Nutzung nicht im Wider-

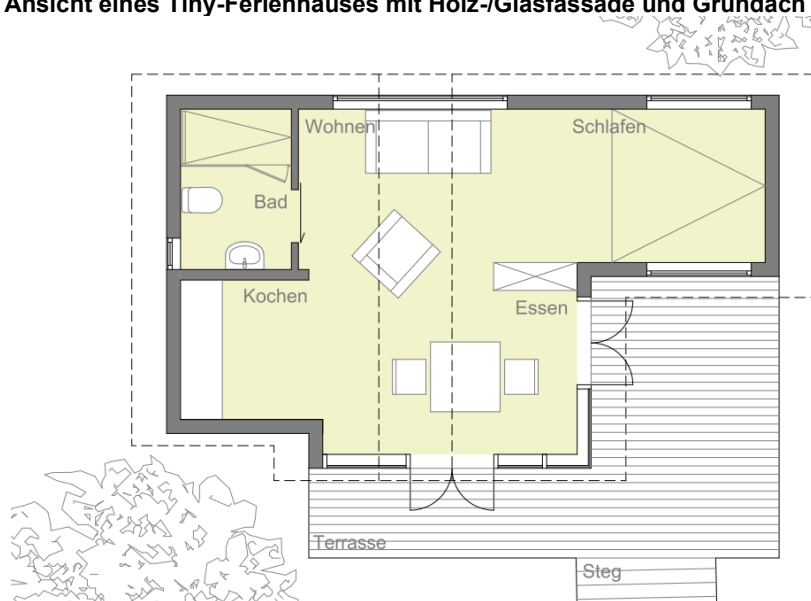
spruch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da der Grund und Boden im Wesentlichen unverändert bleibt. Die Zuwegungen zu den Häusern im Plangebiet sollen als Holzstege oberhalb der Grünlandfläche hergestellt werden, sodass es nicht zu Bodenversiegelungen kommt. Dies gilt gleichermaßen für die Terrassen an den kleinen Ferienhäusern. Die Freiflächen sollen wie bisher überwiegend extensiv gepflegt werden.

Fünf der geplanten Tiny-Häuser werden mit Grundflächen von jeweils 40 m<sup>2</sup> errichtet; die übrigen **beiden** Häuser erhalten etwas größere Grundflächen von je 60 m<sup>2</sup>. Jedes Haus wird eingeschossig gebaut und erhält eine 20 bis 25 m<sup>2</sup> große Terrasse. So können von der Einzelperson bis zur kleinen Familie alle Interessenten angesprochen werden.

Für jedes Haus wird ein eigener Stellplatz im Eingangsbereich des Ferienhausgebietes zur Verfügung gestellt.



Beispielhafte Ansicht eines Tiny-Ferienhauses mit Holz-/Glasfassade und Gründach



Beispielhafter Grundriss eines Tiny-Ferienhauses mit 40 m<sup>2</sup> Grundfläche, inkl. Terrasse und Anbindung an den Steg

Die Ferienhäuser werden dauerhaft von einem privaten, in Goltoft ansässigen Unternehmen betrieben. Daher sind im unmittelbaren Plangebiet keine ergänzenden touristischen Angebote vorgesehen; die vorhandenen Strukturen in der Gemeinde (Empfang, Hauskeeping, Bistro, Hofladen, etc.) können durch die Gäste des Sondergebietes genutzt werden.

Ein Verkauf einzelner oder aller Ferienhäuser an Dritte ist nicht vorgesehen und wird über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag ausgeschlossen.

### 3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der zugedachten Nutzung gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung 'Ferienhäuser' festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den gemeindlichen Zielen und den Vorstellungen des Vorhabenträgers (siehe Kap. 2) für dieses Plangebiet.

Zulässig sind Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die zulässige Grundfläche (GR) und die Festlegung einer Gebäudehöhe bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundfläche von max. 60 m<sup>2</sup> je Ferienhaus festgesetzt und orientiert sich an den Entwürfen des Vorhabenträgers für die Tiny-Häuser. Bei sieben Ferienhäusern ergibt sich demnach in der Summe eine zulässige Grundfläche von insgesamt maximal **420 m<sup>2</sup>**.

Die Grundfläche für die Terrassen wird auf zusätzlich max. 25 m<sup>2</sup> je Ferienhaus begrenzt. Damit soll die Verhältnismäßigkeit von Außenfläche zu Gebäudegröße gesichert und eine zu große Terrassenfläche vermieden werden.

Aufgeständerte Holzstege als Zuwegungen zu den Ferienhäusern bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt, da sie keine klassische Bodenversiegelung verursachen.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Spannungen werden verbindliche Obergrenzen hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt. Demnach ist die Gebäudehöhe auf max. 4,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt. Hiermit wird zusätzlich auch sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung höhenmäßig in das vorhandene Ensemble einfügt.

Das Ortsbild soll weiterhin durch eine Höhenbeschränkung des Erdgeschossfußbodens gewahrt bleiben. Gleichzeitig wird eine Mindesthöhe zum Schutz der Feriengäste vor Starkregenereignissen erforderlich. Dementsprechend muss die Erdgeschossfußbodenhöhe zwischen 18,0 und 19,0 m über NHN liegen. Der höchste Punkt des bestehenden Geländes liegt im Südwesten aktuell bei ca. 18,5 m, sodass die Gebäude und die zuführenden Stege in etwa auf

diesem Höhengniveau angebaut werden können und dann auf einer Höhe das Gelände erschließen. Gefahren durch Starkregenereignisse werden so durch Abstände von bis zu 2,0 m über Gelände ausgeschlossen. Zum Schutz des Ortsbildes wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Stege auf max. 19,0 m über NHN festgesetzt.

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

#### Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, was dem gewollten Charakter einer aufgelockerten Bebauung entspricht.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich an der geplanten Bebauung des Vorhabenträgers orientieren. Durch die Vielzahl an vorhandenen Leitungen auf dem Grundstück (gemeindliche Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie eine Vorflutleitung des Wasser- und Bodenverbandes der Angelner Auen) ergeben sich weitere Einschränkungen der überbaubaren Flächen. Die erforderlichen Abstände zu den v.g. Leitungen werden bei der Festlegung der überbaubaren Flächen berücksichtigt. Die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen werden ebenfalls eingehalten.

Im Osten des Planbereiches befindet sich eine Fläche, die bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser einstaut. Zur Vermeidung der Gefährdung der Urlaubsgäste wird in diesem Bereich keine Baugrenze festgesetzt.

### 3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die Vorschriften zur Gestaltung, die im Teil B der Satzung festgelegt sind, orientieren sich an der geplanten Bebauung und sollen sicherstellen, dass sich die neuen Gebäude harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen. Demnach sind die Gebäude mit Dachneigungen von max. 45 Grad auszuführen. Im Sinne des Klimaschutzes ist das Anbringen von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf den Dachflächen und die Herstellung von Gründächern zulässig. Diese Festsetzung dient v.a. der Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz durch eine Erhöhung der Verdunstungsrate sowie dem Artenschutz.

Als Außenwandmaterial ist, wie bei sog. Tiny-Häusern üblich, nur Holz und Glas zulässig. Hiermit soll auch der Charakter der Gebäude als Ferienhäuser unterstrichen werden.

Die Gestaltungsvorgaben für Nebenanlagen sind grundsätzlich weiter gefasst, weil sie von untergeordneter baulicher Bedeutung sind.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich an die Dorfstraße angebunden. Über eine neu herzustellende Zufahrt wird das zurückliegende Sondergebiet erschlossen. Am Ende der Zufahrt werden Stellplätze angeordnet.

Die Zufahrt reicht ca. 100 m ins Plangebiet hinein und endet mit einer breiteren Hoffläche sowie einer Stellplatzanlage für die erforderlichen **sieben** Stellplätze.

Der Bereich vor der Stellplatzanlage kann mit einer Breite von ca. 13 m und einer Länge von

ca. 25 m als Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge im Einsatzfall genutzt werden.  
Nach Rücksprache mit dem örtlichen Brandmeister bestehen nach der Umsetzung der o.g. Maßnahmen keine Bedenken.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das Wassernetz des Wasserbeschaffungsverbandes Südangeln.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Schleswig-Holstein Netz GmbH.

Die geplanten Ferienhäuser werden mit einer zentralen Heizungslösung mit Wärme versorgt. Geplant ist eine Wärmepumpe, die im Technikraum neben der Carportanlage ihren Standort finden wird. So soll die Wärmeversorgung unabhängig von Netzbetreibern autark sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Das Schmutz- und Regenwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem auf dem Grundstück erfasst.

Über das Grundstück verlaufen vorhandene Abwasserdruckrohrleitungen, die derzeit umgelegt werden. Für die Lage der neu geplanten Abwasserdruckrohrleitung entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde festgesetzt, zudem wird für den Bereich der Pumpstation eine Ver- und Entsorgungsfläche festgesetzt.

Weitere Leitungsrechte erfolgen für das das Plangebiet querende verrohrte Verbandsgewässer „D4“ des Wasser- und Bodenverbandes Füsing-Geel-Brodersby, inkl. der erforderlichen Abstandstreifen von 7,0 m zu beiden Seiten, sowie eine abzweigende gemeindliche Abwasserleitung.

Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin im Plangebiet versickert. Auf dem Grundstück werden nur sehr geringe zusätzliche Versiegelungen ermöglicht. Zudem erfolgt die Festsetzung, dass die Zufahrten und Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden dürfen. Eine Anwendung des Erlasses zur wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (A-RW1) ist aufgrund der hier greifenden Bagatellgrenze nicht erforderlich, da die zusätzlich versiegelte Fläche im Plangebiet ca. 655 m<sup>2</sup> und somit weniger als 1.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Das Plangebiet wird in der Starkregengefahrenkarte des Landes Schleswig-Holstein zu großen Teilen mit extremen Überflutungstiefen gekennzeichnet. Aufgrund der vorliegenden Höhenvermessung ist der besonders gefährdete Bereich im Osten des Plangebietes klar erkennbar. Zum Schutz der Urlaubsgäste wurden folgende Maßnahmen ergriffen: Ein zunächst geplantes Ferienhaus im Osten des Plangebietes entfällt, sodass der besonders gefährdete Bereich von Bebauung freigehalten wird. Die Baugrenze wird in diesem Bereich entsprechend verkleinert. Die zulässige Fußbodenoberkante (EGFH) der Gebäude wurde gegenüber der ursprünglichen Planung erhöht. Zuvor waren max. 0,50 m über dem bestehenden Gelände zulässig. Künftig werden bis zu 19,0 m über NHN bei einer Mindesthöhe von 18,0 m über NHN zulässig sein, sodass alle Ferienhäuser auf einem Niveau, ausgehend vom höchsten Punkt im Südwesten errichtet werden können. Die Geländehöhe im Osten liegt bei ca. 16,50 m über

NHN, sodass nun theoretisch bis zu 2,50 m über Grund gebaut werden darf. Der Vorhabenträger plant zudem sanfte Geländemodellierungen, sodass das Regenwasser zwischen den Gebäuden tiefer einstauen kann, ohne dass große Gräben entstehen (hier liegen jedoch Leitungen und Verbandsanlagen, die berücksichtigt werden müssen). In Richtung Osten ist eine Aufschüttung geplant, die das Wasser der Nachbarflächen abhalten soll. Beide Maßnahmen werden im B-Plan festgesetzt.

Gleichzeitig ist über die Stege bis zu den geplanten Stellplätzen ein höher gelegener Rettungsweg gegeben, der ein Verlassen sicherstellt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen sind sanfte Geländemodellierungen durchzuführen sind, sodass das Niederschlagswasser auf der Fläche im Mittel tiefer einstauen kann, ohne dass große Gräben entstehen. Es muss gewährleistet sein, dass Überflutungstiefen von bis 1,30 m über dem tiefsten Punkt des bestehenden Geländes abgepuffert und zukünftig auf der Fläche eingestaut werden können.

Als weitere Schutzmaßnahme vor Niederschlagswasser von den Nachbarflächen ist der vorhandene Knickwall im Osten des Geltungsbereiches bis an die nördliche Planbereichsgrenze hin zu verlängern.

Maßgebend für die Abfallentsorgung sind die Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Schleswig-Flensburg. Im Bereich der Zufahrt wird eine Aufstellfläche für Müllsammelbehälter hergestellt.

Gemäß § 24 Abs. 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg sind die Abfallbehälter zur Entleerung am Rand der Erschließungsanlage so bereitzustellen, dass das Abfuhrfahrzeug unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften VGB 126 „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen an den Aufstellplatz heranfahren kann. Ist dies nicht möglich, so sind die Abfallbehälter an eine für die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen (§ 24 Abs. 77 AWS).

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Brodersby-Goltoft durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten. Für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Entnahmestelle (Hydrant) vorhanden sein. Die Standorte der Hydranten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Im Westen des Plangebietes wird die geplante Zufahrtsstraße aufgeweitet, sodass hier eine Aufstellfläche für die Feuerwehrfahrzeuge entsteht, von der die Baugrenzen der geplanten Ferienhäuser max. 50 m entfernt liegen. Die äußeren Kanten der nördlichen Baugrenzen liegen in weniger als 50 m Entfernung von der nördlich verlaufenden Dorfstraße, sodass der Löscheinsatz auch von dort aus erfolgen könnte. Eine schriftliche Zustimmung des örtlichen Feuerwehrleiters zu den geplanten Flächen liegt der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor.

In einer Entfernung von maximal 75 m Lauflinie vom Übergang der Zufahrt zum Ferienhaus-Sondergebiet (etwa in Höhe der vorgesehenen Bewegungsfläche für die Feuerwehr in Höhe der Stellplatzanlage) muss eine Löschwasserentnahmestelle für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung hergestellt werden.

## 3.7 Immissionsschutz

### 3.7.1 Lärm

Im Rahmen des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch aus Kronshagen im Januar 2024 eine schalltechnische Stellungnahme erbracht.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*Die Berechnungen ergeben, dass durch die Tischlerei und den landwirtschaftlichen Betrieb bei den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes (IO 1 und IO 2) tagsüber Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 51 dB(A) verursacht werden. Damit werden tagsüber die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm sowohl für Allgemeine Wohngebiete (WA) als auch für Mischgebiete (MI) erfüllt (siehe Tabelle 1 der Anlage 3 [der Untersuchung]).*

*Nachts wirken im Plangebiet die Schallimmissionen durch den nächtlichen Betrieb der nahegelegenen Landwirtschaft ein. Pegelbestimmend sind hierbei der Betrieb der Melkmaschine und die potenziellen Schlepperfahrten im Bereich des Kuhstalles. Die Berechnungen ergeben, dass nachts im Plangebiet Beurteilungspegel bis zu 42 dB(A) auftreten können. Im überwiegenden Plangebiet werden die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm sowohl für Allgemeine Wohngebiete (WA) als auch für Mischgebiete (MI) erfüllt. In einem Teilbereich (IO 2) werden ausschließlich die Anforderungen an MI eingehalten (siehe Tabelle 2 der Anlage 3 [der Untersuchung]).*

*Die Anforderungen der TA Lärm an Maximalpegel werden sowohl tagsüber als auch nachts im gesamten Plangebiet sowohl für WA als auch MI erfüllt (siehe Tabellen 3 und 4 der Anlage 3 [der Untersuchung]).*

*Die Berechnungen ergeben zudem, dass die Anforderungen der Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm bei den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes ebenfalls erfüllt werden (siehe Tabellen 1 bis 4 der Anlage 3 [der Untersuchung]).*

*Betriebsabläufe wurden kumulativ und die Schalleistungspegel und Einwirkzeiten an der oberen Grenze des Vertrauensbereiches angesetzt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Beurteilungspegel bei bestimmungsgemäßem Betrieb eher an der oberen Grenze des Vertrauensbereiches liegen.*

*Darüber hinaus wirken im Plangebiet auch die Schallimmissionen durch die K 119 ein. Die Berechnungen ergeben, dass die Beurteilungspegel sowohl tagsüber als auch nachts die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet deutlich unterschreiten (siehe Tabellen 1 und 2 der Anlage 3 [der Untersuchung]).*

*Aus schalltechnischer Sicht sind damit im Plangebiet die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in den Ferienhäusern gewahrt.*

### **3.7.2 Geruch**

Im Rahmen des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 wurde durch Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein im Dezember 2023 eine Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsmission erbracht.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*Das grafische Ergebnis ist im Kapitel 10 [der Untersuchung] in Höhe der zu erwartenden belastungsrelevanten Kenngröße unter Berücksichtigung des tierartspezifischen Faktors dargestellt worden. Wie aus der Ergebnisgrafik zu entnehmen ist, liegen in dem betrachteten Gebiet die ermittelten belastungsrelevanten Kenngrößen (nach der TA-Luft gerundet) zwischen 0,05 und 0,14, bzw. 5,3 % und 13,8 % der gewichteten Jahresstunden.*

*Für das im Innenbereich liegende Vorhabengebiet ist eine Nutzung als Ferienhausgebiet vorgesehen. Für touristische Bereiche wie Campingplätze oder Ferienhaussiedlungen besteht grundsätzlich kein höherer Schutzanspruch als für die sie umgebende Bebauung.*

*In Anlehnung an den umgebenen Gebietscharakter ist hier ein Immissionswert von Dorfgebieten von bis zu 0,15 bzw. 15 % zu berücksichtigen.*

*Dieser Wert wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten, darüber hinaus wird in dem Aufstellbereich der Ferienhäuser sogar der Immissionswert von Wohngebieten von 0,10 überwiegend sehr deutlich unterschritten.*

*Es bestehen gegenüber der Ausweisung des geplanten Bebauungsplanes hinsichtlich der Geruchsmissionen nach TA Luft keine Bedenken.*

## **3.8 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Da der Bebauungsplan Nr. 13 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Bei der Bauleitplanung sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

### **3.8.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet wird aktuell hauptsächlich landwirtschaftlich zur Weidetierhaltung genutzt. Durch die Umsetzung der Planung werden Ferienhäuser in Form von Tiny-Häusern entstehen. Die Nutzung der Tiny-Häuser bewirkt keine erheblichen Immissionen auf die benachbarten Bereiche. Im Nahbereich befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, bezüglich deren Geruchsemissionen ein entsprechendes Gutachten erstellt worden ist (Kap. 3.7). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten sind. Weiterhin wurde ein Lärmgutachten zur Betrachtung der von den benachbarten Gewerbebetrieben ausgehenden Beeinträchtigungen auf das Plangebiet erstellt. Das Gutachten kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten sind.

## 3.8.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

### 3.8.2.1 Biotoptypen

Im Februar 2023 erfolgte eine Begehung des Plangebietes, bei der die vorhandenen Biotoptypen aufgenommen wurden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der dicht besiedelten Ortschaft Goltoft. Das südliche Plangebiet wird derzeit als wassergebundener befestigter Stellplatz für einige wenige landwirtschaftliche Gerätschaften (Anhänger) verwendet. Des Weiteren befindet sich hier eine Weidehaltung mit Schafen, Ziegen und Hühnern, die sich über den größten Teil des Plangebietes erstreckt. Der Bewuchs dieser Fläche wird durch das Deutsche Weidelgras dominiert. An krautigen Arten finden sich auch Gundermann, Weißklee und Schneeglöckchen. Insgesamt ist diese Fläche artenarm und wenig strukturreich (GAy). Der kleine Stall für die Weidetiere (Sly) befindet sich im westlichen Plangebiet. Direkt östlich anschließend an den Stall stocken vier Rotbuchen (HEy). Die Rotbuchen erreichen Stammdurchmesser zwischen 70 cm bis 100 cm. In mindestens einer der Rotbuchen war im einsehbaren Bereich ein Astloch vorzufinden.

Im südlichen Randbereich, zwischen den Wohnhäusern, liegen Rasen (SGr) bzw. eine Steinpflasterfläche (SXy), in deren Bereich eine Linde ( $\varnothing = \text{ca. } 20 \text{ cm}$ ) stockt (HEy). An der nordwestlichen Grenze befindet sich eine mit Gehölzen (u.a. Pfaffenhütchen, Hainbuche) bewachsene Böschung (SGs). Ca. 0,5 m vor der Böschung wachsen einzelne Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 20 - 50 cm sowie eine dreistämmige Traubenkirsche mit Einzelstammdurchmessern von ca. 20 – 40 cm.

Im Norden verläuft der Weidezaun mit ca. 2 - 3 m Abstand zur Flurstücksgrenze. Abgesehen von dem auch hier befindlichen artenarmen Weidegrünland (GAy) sind keine besonders zu beachtenden Biotope im nördlichen Plangebiet vorhanden.

An der Grenze des nordöstlichen Plangebietes befindet sich ein Knick (HWy), der ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Dieser verläuft gemäß Vermessung überwiegend außerhalb der Flurstücksgrenze etwa bis zum Beginn des östlich des Plangebiets gelegenen Wohnhauses. Als Überhälter sind zwei Stiel-Eichen ( $\varnothing = \text{jeweils ca. } 30 \text{ cm}$ ) sowie eine Esche ( $\varnothing = \text{ca. } 50 \text{ cm}$ ) zu nennen. Der Gebüschbewuchs besteht vorrangig aus Holunder und Hainbuche. Im südöstlichen Randbereich befindet sich eine künstliche Aufschüttung (XAs) von ca. 50 cm Höhe, die dicht mit Gras überwachsen ist und eine Abgrenzung zwischen den Grundstücken darstellt.

Außerhalb befinden sich westlich, nördlich, östlich und südlich bebaute Grundstücke. Im Nordosten befindet sich eine Weidefläche.

### 3.8.2.2 Geschützte Biotope

Unmittelbar nordöstlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Knick, der nach § 21 LNatSchG geschützt ist. Der Knick wird erhalten und mit den Baugrenzen berücksichtigt, sodass die baulichen Anlagen in Form der Tiny-Häuser in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Knickfuß errichtet werden. Der Bereich zwischen Baugrenze und Knickfuß wird als private Grünfläche festgesetzt.

### 3.8.2.3 Pflanzen

Streng geschützte Pflanzenarten – Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*) – sind aufgrund der bekannten Verbreitungssituation und der Ausstattung im Planbereich nicht zu erwarten (BfN 2019).

Die Errichtung der acht Ferienhäuser als Tiny-Häuser wird insgesamt nur eine geringe Fläche benötigen. Die Gehölzbestände, insbesondere die Starkbäume werden im Rahmen der Planung erhalten. Gehölzentfernungen sind nicht vorgesehen. Die starken Rotbuchen werden als zu erhaltend festgesetzt. Im Kronentraufbereich der Buchen werden künftig Grünflächen festgesetzt, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der vorhandene Stall wird abgerissen und an anderer Stelle neu hergestellt.

### 3.8.2.4 Tiere

Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle Leitfaden zur „Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung“ vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH), Neufassung 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfraum bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB - die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Die strukturelle Ausstattung des Plangebietes kann aufgrund der bisherigen Nutzung als Tierweide als durchschnittlich bewertet werden. Lebensräume bieten die Bäume, der angrenzende Knick sowie der kleine Stall.

Methode: Das für die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse einzustellende Artenspektrum ergibt sich aus den Ergebnissen der Begehung vom Februar 2023 sowie aus der Abfrage der dem LfU vorliegenden Daten zu bekannten Tier- und Pflanzenvorkommen (Stand Februar 2023).

### Säugetiere

Konkrete Hinweise auf ein Vorkommen heimischer Fledermäuse im Plangebiet liegen nicht vor. Einige Bäume bieten aufgrund ihres Alters und ihrer Struktur Potenzial für mögliche Fledermausquartiere. Einzelne (Specht-)Höhlen, Astlöcher oder Rindenabriss mit Quartiereignung wurden bei der Begehung im unbelaubten Zustand festgestellt. Ein Potenzial für Quartiere von Fledermäusen ist insbesondere in den alten Obstbäumen am nordwestlichen Randbereich, in den starken Rotbuchen sowie im Knick am östlichen Randbereich festzustellen. Da keine Bäume entfernt werden, ist keine Beeinträchtigung von Fledermäusen im Bereich der Gehölze zu erwarten.

Ein Potenzial des Stalles für Fledermäuse als Schlafquartier ist nicht auszuschließen. Das Gebäude weist mehrere Nischen unter dem Blechdach und in den Wänden auf, durch die Fledermäuse in das tendenziell offen gestaltete Gebäude einfliegen können. Ein Dachboden ist nicht vorhanden, das Blechdach liegt frei auf den Balken auf. Ein Keller ist nicht vorhanden. Das Gebäude ist strukturarm, weshalb hochwertige Quartiere auszuschließen sind. Der Abbruch dieses Gebäudes ist im Zuge der Planung vorgesehen. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen ist damit nicht endgültig auszuschließen. Um diese Beeinträchtigungen zu vermei-

den, ist der Abbruch in der Zeit zwischen dem *01. Dezember und dem 28. Februar* durchzuführen.

Ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten (Haselmaus, Wald-Birkenmaus, Wolf, Biber und Fischotter) kann aufgrund der fehlenden Lebensräume sowie der aktuell bekannten Verbreitungssituation (BfN 2019) ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt somit nicht vor.

### Vögel

Eine besondere Nutzung der Fläche durch Rastvögel ist aufgrund der geringen Fläche des Plangebietes nicht zu erwarten. Weiterhin ist eine artenschutzrechtlich wertgebende Nutzung des Vorhabengebietes durch Nahrungsgäste auszuschließen.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung des Vorhabengebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein Brutvogelvorkommen für die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Vogelarten angenommen werden. Maßgeblich ist dabei die aktuelle Avifauna Schleswig-Holsteins (BERNDT et al. 2003). Die vorgefundenen Lebensraumstrukturen und die bauliche Nutzung lassen ein Vorkommen von Brutvögeln insbesondere im Bereich der Gehölze sowie an und in dem Stallgebäude erwarten. In dieser Potenzialbeschreibung ist das Vorkommen von Horstbäumen einbezogen. An den Bäumen im Plangebiet wurden im unbelaubten Zustand (Specht-)Höhlen oder vergleichbare Strukturen festgestellt.

Einzelne Nester von Krähen sind in den Rotbuchen im südlichen Bereich des Plangebietes festgestellt worden. Diese Gehölze bleiben erhalten und eine Beeinträchtigung der Krähen oder anderer Nutzer dieser Nester wie z.B. der Waldohreule kann ausgeschlossen werden.

Potenzielle Vorkommen von Brutvögeln im Planungsraum sowie Angaben zu den ökologischen Gilden (B = Gebäudebrüter, G = Gehölzbrüter, GB = Bindung an ältere Bäume, O = Offenlandarten, OG = halboffene Standorte). Weiterhin Angaben zur Gefährdung nach der Rote Liste Schleswig-Holstein (KIECKBUSCH 2021) sowie der RL der Bundesrepublik (2021) (1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet) und zum Schutzstatus nach EU- oder Bundesartenschutzverordnung (s = streng geschützt, b = besonders geschützt, Anh. 1 = Anhang I der Vogelschutzrichtlinie).

Artnamen (dt.)	Artnamen (lat.)	Gilden	RL SH 2021	RL BRD 2021	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>	G, B	+	+	b
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	OG, B	+	+	b
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	GB, B	+	+	b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	G, B	+	+	b
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	GB	+	+	b
Dompfaff (Gimpel)	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	G, B	+	+	b
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	GB, B	V	+	b
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	OG	+	+	b
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	GB, B	+	+	b
Elster	<i>Pica pica</i>	GB, B	+	+	b
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	GB, B	+	V	b
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	G	+	+	b
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	GB, B	+	+	b
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	G	+	+	b
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	GB	+	+	b
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	G, B	+	+	b

Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	OG	+	+	b
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	G, B	+	V	b
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	G, B	+	+	b
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	GB	+	+	b
Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	OG, B	+	3	b
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	OG	+	+	b
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	B	+	+	b
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	G	+	+	b
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	G	+	+	b
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	GB, B	+	+	b
Kleinspecht	<i>Dyrobates minor</i>	GB	V	3	b
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	GB, B	+	+	b
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	B	V	+	b
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	GB	+	+	b
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	B	V	3	b
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	G, B	+	+	b
Mönchgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	G	+	+	b
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	GB	+	+	b
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	B	+	V	b
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	GB, B	+	+	b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	G, B	+	+	b
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	GB	+	+	b
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	G, B	+	+	b
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	GB	V	3	b
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	OG, B	+	+	b
Straßentaube	<i>Columba livia domestica</i>	B	+	+	b
Sumpfmeise	<i>Poecile palustris</i>	G, B	+	+	b
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	B	+	+	b
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	GB, B	+	+	b
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	B	+	+	b
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	G, B	+	+	b
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	G	+	+	b

Diese umfangreiche Auflistung umfasst überwiegend Arten, die in Schleswig-Holstein nicht auf der Liste der gefährdeten Arten bzw. nur auf der Vorwarnliste (Dohle, Star, Mauersegler, Mehlschwalbe und Kleinspecht) stehen (RL SH 2021). Bundesweit gelten Feldsperling, Grauschnäpper und Rauchschwalbe als Arten der Vorwarnliste. Als „gefährdet“ sind in der Roten Liste für die gesamte Bundesrepublik Hänfling, Mehlschwalbe, Star und Kleinspecht eingestuft (RL BRD 2021).

Generell stellt das Artengefüge im Geltungsbereich jedoch sogenannte „Allerweltsarten“ dar, die in der Kulturlandschaft und am Rand von Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind und eine hohe Bestandsdichte zeigen. Aufgrund der strukturellen Ausstattung und geringen Größe des Planbereiches wird die tatsächliche Artenvielfalt geringer ausfallen als in der Potenzialanalyse dargestellt. Die zu erwartenden Arten sind generell störungsunempfindlich und an die Nähe zum Menschen gewöhnt.

Der Großteil der aufgeführten Arten ist von Gehölzbeständen abhängig (Gebüsch- oder Baumbrüter wie z.B. Amsel, Mönchgrasmücke oder Ringeltaube). Auch für die Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz oder Mehlschwalbe) bietet das Gebäude geeignete Teillebensräume. Daher ist ein Abbruch nur außerhalb der Brutzeiten, zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen (abweichende Bauzeiten bzgl. Fledermäusen sind zu beachten). Offene Flächen sind potenzielle Lebensräume für Offenlandarten (u.a. Goldammer). Für einige Höhlenbrüter (Kohlmeise und Star) bieten sich die Altbäume, insbesondere die alten Obstbäume im

Plangebiet an. Da keinerlei Änderungen an den Gehölzbeständen geplant sind, kann eine Beeinträchtigung dieser Vogelgruppen ausgeschlossen werden.

Mit den Arten Dohle, Star, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Mauersegler und Saatkrähe sind potenziell Arten im Gebiet vorhanden, für die eine Einzelfallbetrachtung notwendig wird:

#### Dohle

Die Dohle bevorzugt Gebäudenischen in Altbauten oder anderen Gebäuden (z.B. historische Kirchenbauten) und gilt als Kulturfolger und teilweise als Koloniebrüter. Ein potenzielles Brutvorkommen im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Der Stall bietet sich aufgrund der zu offenen Bauweise nicht als Höhlenstandort an, die vorhandenen Nischen in diesem Stall erscheinen zu klein und ungeeignet für die Dohle. Daher ist keine Beeinträchtigung dieser Vogelart zu erwarten.

#### Rauchschwalbe

Die Rauchschwalbe gilt als Gebäudebrüter, Koloniebrüter und „klassischer“ Kulturfolger. Sie brütet bevorzugt im Inneren von Gebäuden, traditionell in offenen Kuh- oder Schweineställen. Ein Vorkommen dieser Art ist nicht auszuschließen, da der Stall grundsätzlich einen geeigneten Brutstandort für die Rauchschwalbe darstellt. Im Rahmen der Begehung konnten aber keine älteren Schwalbennester oder Spuren von solchen im Inneren des Gebäudes festgestellt werden. Daher ist keine Beeinträchtigung dieser Vogelart zu erwarten.

#### Mehlschwalbe

Die Mehlschwalbe gilt als Gebäudebrüter, Koloniebrüter und „klassischer“ Kulturfolger. Sie brütet bevorzugt am Äußeren von Gebäuden, besonders unter Dachvorständen, wo ihre Kolonien besser vor Wetterauswirkungen geschützt sind. Im Rahmen der Begehung konnten keine Schwalbennester oder Spuren von früheren Nestern am Äußeren des Gebäudes festgestellt werden. Daher ist keine Beeinträchtigung dieser Vogelart zu erwarten.

#### Star

Der Star ist ein Höhlenbrüter in alten Spechthöhlen sowie auch häufig in Nisthilfen oder künstlichen Höhlen an Gebäuden. Der im Planungsgebiet vorhandenen Stall weist keine geeigneten Nischen oder Höhlen für den Star auf. Ein Vorkommen dieser Art ist nicht auszuschließen, da Höhlen in den Altbäumen auf dem Planungsgebiet festgestellt wurden. Eine Entnahme von Gehölzen ist im Zuge der Planung nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung dieser Vogelart ist daher auszuschließen.

#### Mauersegler

Der Mauersegler gilt als Gebäudebrüter, Koloniebrüter und „klassischer“ Kulturfolger. Er brütet in Spalten zwischen Dachziegeln und anderen geeigneten Nischen in der Bausubstanz. Das im Planungsgebiet vorhandene Gebäude bietet keine geeigneten Strukturen unter dem Blechdach, da dort keine geeigneten Baustrukturen wie ein Dachboden oder Nischen zwischen Ziegeln vorhanden sind. Eine Beeinträchtigung dieser Vogelart ist daher auszuschließen.

#### Saatkrähe

Saatkrähen bauen Horste meist im oberen Kronenbereich von Laubbäumen wie Buchen, Pappeln und Eichen. Dabei entstehen unterschiedlich große Brutkolonien, häufig im besiedelten

Bereich. Die im Plangebiet vorhandenen Saatkrähennester befinden sich ausschließlich in den Rotbuchen und sind als Einzelnester und keine Kolonie einzustufen. Diese Bäume bleiben erhalten, eine Beeinträchtigung dieser Vogelart ist daher auszuschließen.

### **Sonstige streng geschützte Arten**

Die Ausstattung des Planbereichs mit Lebensräumen lässt ein Vorkommen sonstiger nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützter Arten nicht erwarten. Für den Nachtkerzenschwärmer fehlen die notwendigen Futterpflanzen, zudem gilt der Norden Schleswig-Holsteins nicht als bekanntes Verbreitungsgebiet (BfN 2019). Die totholzbewohnenden Käferarten Eremit und Heldbock sind auf abgestorbene Gehölze als Lebensraum angewiesen, wie sie im Plangebiet nicht vorzufinden sind. Streng geschützte Reptilien (z.B. Zauneidechse) finden im Grünland geprägten Planbereich keinen charakteristischen Lebensraum. Streng geschützte Amphibien (z.B. Kammmolch), Libellenarten, Fische, Weichtiere und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer sind aufgrund fehlender Gewässer im Plangebiet ebenfalls auszuschließen.

### **Fazit:**

Zusammenfassend ergeben sich folgende Vermeidungsmaßnahmen:

- Notwendige Gebäudeabbrucharbeiten sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotsstatbeständen gegenüber heimischer Brutvögeln und Fledermäuse in der Zeit vom *01. Dezember bis Ende Februar* durchzuführen.

### **Beleuchtung**

Im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und den dadurch geplanten § 41a BNatSchG zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Straßen- und Außenbeleuchtung im Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer (z.B. über Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren) zu achten. Insbesondere in Randbereiche mit Gehölzbestand sollte eine Abstrahlung vermieden werden.

### **3.8.3 Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet wird aktuell weitestgehend als Weide genutzt. Es ist überwiegend unversiegelt, aber aufgrund seiner Lage dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Durch die Umsetzung der Planung wird das Siedlungsgebiet nicht in die freie Landschaft erweitert. Der Verbrauch einer vergleichsweise kleinen landwirtschaftlichen Nutzfläche wird durch Förderung des Tourismus in der Region begründet, zudem soll die Nutzung der Freiflächen zwischen den Häusern weiterhin als Weideland mit Tieren genutzt werden.

### **3.8.4 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet weist als Bodentyp entsprechend der Bodenübersichtskarte (LfU, Maßstab 1 : 250.000) eine Parabraunerde auf. Der Bodentyp ist in der Region Angeln weit verbreitet und nicht als seltener Boden einzuordnen. Derzeit ist das Plangebiet überwiegend unversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind kaum eingeschränkt. Die Tiny-Häuser verursachen aufgrund ihrer Größe nur eine geringe Versiegelung. Weiterhin sind Terrassen und Wege zu den Häusern als Stege oberhalb des Grünlandes geplant, sodass es hierdurch nicht zu tatsächlichen Bodenversiegelungen kommt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden somit nur kleinflächig eingeschränkt. Hinweise zum Bodenschutz sind zu berücksichtigen (Kap. 4). Ein Ausgleich wird aufgrund der Lage im Innenbereich nicht notwendig.

### **3.8.5 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Fläche wird von einem verrohrten Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes gequert. Zu diesem werden die notwendigen Mindestabstände eingehalten. Grundwasserflurabstände sind nicht bekannt. Aufgrund der Lehmenteile im Boden ist mit einer mittleren Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Durch die Umsetzung der Planung werden geringe Teile des Plangebietes versiegelt. Zudem sind Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser kann somit auf den nicht überbauten Grundstücksteilen weiter versickern. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

### **3.8.6 Schutzgut Klima und Luft**

Durch die Umsetzung der Planung werden nur geringe Flächen im Siedlungsbereich von Goltoft versiegelt. Aufgrund der geringen Größe des baulichen Vorhabens, der stetigen Winde in Schleswig-Holstein sowie dem Erhalt der Grünstrukturen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima und die Luftqualität zu erwarten.

### **3.8.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zurückliegenden Lage bislang wenig von öffentlichen Wegen aus einsehbar. Im Plangebiet entstehen mit den Tiny-Häusern Gebäude, die nur eine sehr geringe Fernwirkung aufweisen. Die Maßstäblichkeit innerhalb des Siedlungsgefüges bleibt gewahrt.

Die landschaftsbestimmenden Rotbuchen werden erhalten. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

### **3.8.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Denkmale und keine Kulturdenkmale bekannt. Der § 15 Denkmalschutzgesetz ist zu berücksichtigen.

Auf dem überplanten Grundstück verlaufen gemeindliche Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie ein verrohrter Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes. Zu den Leitungen werden die erforderlichen Mindestabstände mit der Baugrenze eingehalten. Weitere Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht betroffen.

### 3.9 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der dicht besiedelten Ortschaft Goltoft. Der südliche Planbereich wird derzeit als wassergebundener befestigter Stellplatz für einige wenige landwirtschaftliche Gerätschaften (Anhänger) verwendet. Des Weiteren befindet sich hier eine Weidehaltung mit Schafen, Ziegen und Hühnern, die sich über den größten Teil des Plangebietes erstreckt. Der Bewuchs dieser Fläche wird durch das Deutsche Weidelgras dominiert. An krautigen Arten finden sich auch Gundermann, Weißklee und Schneeglöckchen. Insgesamt ist diese Fläche artenarm und wenig strukturreich (GAy). Der kleine Stall für die Weidetiere (Sly) befindet sich im westlichen Plangebiet. Direkt östlich anschließend an den Stall stocken vier Rotbuchen (HEy). Die Rotbuchen erreichen Stammdurchmesser zwischen 70 cm bis 100 cm. In mindestens einer der Rotbuchen war im einsehbaren Bereich ein Astloch vorzufinden.

Im südlichen Randbereich, zwischen den Wohnhäusern, liegen Rasen (SGr) bzw. eine Steinpflasterfläche (SXY), in deren Bereich eine Linde ( $\varnothing = \text{ca. } 20 \text{ cm}$ ) stockt (HEy). An der nordwestlichen Grenze befindet sich eine mit Gehölzen (u.a. Pfaffenhütchen, Hainbuche) bewachsene Böschung (SGs). Ca. 0,5 m vor der Böschung wachsen einzelne Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 20 - 50 cm sowie eine dreistämmige Traubenkirsche mit Einzeldurchmessern von ca. 20 – 40 cm.

Im Norden verläuft der Weidezaun mit ca. 2 - 3 m Abstand zur Flurstücksgrenze. Abgesehen von dem auch hier befindlichen artenarmen Weidegrünland (GAy) sind keine besonders zu beachtenden Biotope im nördlichen Plangebiet vorhanden.

An der Grenze des nordöstlichen Plangebietes befindet sich ein Knick (HWy), der ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Dieser verläuft gemäß Vermessung überwiegend außerhalb der Flurstücksgrenze etwa bis zum Beginn des östlich des Plangebiets gelegenen Wohnhauses. Als Überhälter sind zwei Stiel-Eichen ( $\varnothing = \text{jeweils ca. } 30 \text{ cm}$ ) sowie eine Esche ( $\varnothing = \text{ca. } 50 \text{ cm}$ ) zu nennen. Der Gebüschbewuchs besteht vorrangig aus Holunder und Hainbuche. Im südöstlichen Randbereich befindet sich eine künstliche Aufschüttung (XAs) von ca. 50 cm Höhe, die dicht mit Gras überwachsen ist und eine Abgrenzung zwischen den Grundstücken darstellt.

Außerhalb befinden sich westlich, nördlich, östlich und südlich bebaute Grundstücke. Im Nordosten befindet sich eine Weidefläche.

### 3.10 Hinweise

#### Bodenschutz

Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Aktuell liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Moorkulisse. Durch die Baumaßnahme besteht die

Gefahr von schädlichen physikalischen Bodenverunreinigungen in Form von Bodenschadverdichtungen sowie die Zerstörung von torfhaltigen Moorböden und Freisetzung von gebundenem CO<sub>2</sub>. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind in der Erschließungsplanung und -ausführung als Auflagen zu beachten:

Auflagen:

- Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) spätestens zwei Wochen vorab mitzuteilen.
- Das Merkblatt „Verwendung von humusreichen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ des LfU Schleswig-Holstein vom 01.08.2023 ist zu beachten und anzuwenden.
- Sinnvolle Baufeldunterteilung vornehmen, um flächendeckende, unregelmäßige Befahrungen zu vermeiden. Trennung der Bereiche für Bebauung von den Bereichen für Freiland, Garten, Grünflächen.
- Ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien, Bodenzwischenlagerung vorsehen.
- Anlage von Baustraßen und Bauwegen nach Möglichkeit nur dort, wo später befestigte Wege und Plätze liegen.
- Der Boden ist im Rahmen der Erdarbeiten horizont- bzw. schichtenweise auszubauen und zu lagern. Beim Wiederauftrag ist auf den lagerrichtigen 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 2,0 m mit steilen Flanken zu achten. Die Oberfläche ist zu glätten aber nicht zu verschmieren. Die Lagerdauer ist zu begrenzen. Bei Anlage von Unterbodendepots sollten diese eine Höhe von 4 m nicht übersteigen.
- Bodenmieten aus stark organischen Substraten (Torf) sind auf eine Höhe von 1,5 m zu begrenzen und die Lagerungsdauer ist so gering wie möglich zu halten. Unmittelbar nach der Schüttung der Bodenmieten sind diese trapezförmig zu profilieren und für den Schutz gegen Austrocknung mit einer Folie abzudecken. Torfhaltiges Bodenmaterial sollte generell wieder unter ähnlichen Bodenverhältnissen wiederverwendet werden.
- Bei längeren Lagerdauern von mehr als 6 Monaten ist die Oberbodenmiete mit tiefwurzelnenden, 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, ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen (vgl. Hinweis).
- Zur Vermeidung von unnötigen Bodenverdichtungen, sind die Fahrzeugeinsätze so zu planen, dass die Überrollhäufigkeiten bzw. mechanischen Belastungen in später unbauten Bereichen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.
- Bei hoher Bodenfeuchte/wassergesättigten Bodenverhältnissen sind die Erdarbeiten witterungsbedingt einzustellen und dürfen erst nach Abtrocknung wiederaufgenommen werden.

Hinweise:

Für eine Verwertung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist – bei einer Menge  $\geq 30 \text{ m}^3$  bzw.  $\geq 1.000 \text{ m}^2$  – ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Hinweise:

Seit dem 01.08.2023 gilt übergangslos die neue Mantelverordnung mit der neuen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Das bedeutet, dass die Analytik entsprechend von LAGA/DepV auf ErsatzbaustoffV/DepV umgestellt und der Parameterumfang der neuen BBodSchV beachtet werden muss.

Für nicht wieder auf dem Flurstück verwendete Bodenmengen gilt:

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 6 und § 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe zu analysieren und zu entsprechend verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. § 8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

Die Verbringung von Bodenmaterial außerhalb des Baugrundstückes im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von  $30 \text{ m}^3$ , bzw. einer betroffenen Fläche von  $> 1.000 \text{ m}^2$  durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (**KmVO SH 2025**) gehört die Gemeinde Brodersby-Goltoft nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## 4 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **6.060 m<sup>2</sup>** mit folgender Unterteilung:

Sondergebiet 'Ferienhäuser'	ca. 3.600 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	ca. 900 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. <b>1.530 m<sup>2</sup></b>
Ver- und Entsorgungsflächen	ca. 30 m <sup>2</sup>

## **5 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

### **5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB als Anlage Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit dürfen im Vorhabengebiet nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

### **5.2 Durchführungsvertrag**

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Brodersby-Goltoft und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen und Einzelheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen und der Sicherung einer dauerhaften gewerblich-touristischen Nutzung der Tiny-Häuser getroffen.

Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages entsprechen den in der Begründung genannten Inhalten.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Brodersby-Goltoft bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich. Es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

## **6 KOSTEN**

Der Gemeinde Brodersby-Goltoft entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Brodersby-Goltoft am ..... gebilligt.

Brodersby-Goltoft, den .....

.....

Bürgermeister