

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12**

### **DER GEMEINDE FAHRDORF**

#### **- BAUGEBIET BYTSTELLE**

für das Gebiet östlich der Straße Bremland sowie südlich und östlich der  
Straße Bytstelle

## **ENTWURF**

---

### VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

### AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
FAX: 04621 / 9396-66

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1      <b>AUSGANGSSITUATION .....</b></b>	<b>1</b>
1.1      Lage des Plangebietes.....	1
1.2      Bestand.....	1
1.3      Grundlage des Verfahrens .....	1
1.4      Rechtliche Bindungen .....	2
1.4.1    Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....	2
1.4.2    Regionalplan für den Planungsraum V, 2002 .....	2
1.4.3    Flächennutzungsplan .....	2
1.4.4    Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 2020 .....	3
1.4.5    Landschaftsplan.....	3
1.4.6    Schutzverordnungen.....	3
<b>2      <b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b></b>	<b>3</b>
<b>3      <b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....</b></b>	<b>6</b>
3.1      Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2      Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3      Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	7
3.4      Baugestalterische Festsetzungen .....	7
3.5      Verkehrliche Erschließung .....	7
3.6      Ver- und Entsorgung .....	8
3.7      Immissionsschutz.....	9
3.8      Natur und Landschaft.....	11
3.8.1    Biotope .....	11
3.8.2    Artenschutz.....	13
3.9      Sonstige Hinweise .....	17
3.10     Flächenverteilung.....	18
<b>4      <b>ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b></b>	<b>19</b>

### Anlagen:

- Schallgutachten für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fahrdorf von Schallschutz Nord GmbH aus Langwedel - Schallimmissionen durch Sportlärm vom 27.06.2014
- Schallgutachten für den B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Fahrdorf von Schallschutz Nord GmbH aus Langwedel - Schallimmissionen durch Gewerbelärm und Schießlärm vom 10.04.2020
- Schallgutachten für ein geplantes Wohngebiet in der Nähe eines Schießstandes in Fahrdorf von Schallschutz Nord GmbH aus Langwedel vom 17.08.1998

- Immissionsprognose zur Beurteilung der Geruchsimmissionen im Bereich des B-Plan-Gebietes 12 von Fahrdorf von Dr. Dorothee Holste aus Ottendorf, vom 11.07.2019
- Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Fahrdorf vom Ing.-Büro Haase + Reimer aus Busdorf vom 09.09.2020
- Erfassung der Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Fahrdorf, Stand: 05.06.2020
- 11. Änderung / Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12

## **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 12 "Baugebiet Bytstelle" der Gemeinde Fahrdorf, Kreis Schleswig-Flensburg  
für das Gebiet östlich der Straße Bremland sowie südlich und östlich der Straße Bytstelle**

### **1 AUSGANGSSITUATION**

#### **1.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Fahrdorf östlich der Straße Bremland sowie südlich der Baugebiete 'Langacker' (B-Plan Nr. 10) und 'östlich Langacker' (B-Plan Nr. 11). Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 222 sowie Teilflächen der Flurstücke 166 und 225 der Flur 3 Gemarkung Fahrdorf. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Baugebiete 'Langacker' und 'östlich Langacker',
- im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Westen durch die Straße Bremland.

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 3,05 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

#### **1.2 Bestand**

Das Plangebiet wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt. Knicks begrenzen das Plangebiet im Westen, Osten, Nordosten und Südwesten. Ein weiterer Knick teilt den Planbereich von Norden nach Süden.

Das Gelände ist bewegt und weist Höhen zwischen ca. 26 m üNN im Nordwesten und ca. 31 m üNN östlich des Zentrums auf.

#### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrdorf hat am 08.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind:

- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 10.000 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 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

## 1.4 Rechtliche Bindungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Das Plangebiet liegt gem. des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2010) in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Die Randbereiche der Schlei sind als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

Im **Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes** (2018) wird der Planbereich in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Die Randbereiche der Schlei sind als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft gekennzeichnet. Zudem befindet sich Fahrdorf im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Schleswig.

### 1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V, 2002

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V - Neufassung 2002 - stellt das Plangebiet ebenfalls als Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Schleswig sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar. Der Gemeinde Fahrdorf ist im Regionalplan mit einer planerischen Wohnfunktion ausgestattet. Gemeinden mit planerischer Wohnfunktion können sich im Wohnungsbau stärker entwickeln und sind insofern nicht an den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des LEP gebunden (Ziffer 6.2 Abs. 2 RPI V). Die Entwicklung der Gemeinden mit planerischen Funktionen ist jedoch stets in Verbindung mit der Entwicklung des zentralen Ortes zu sehen. So legt der Regionalplan in Ziffer 6.2 Absatz 2 als Ziel der Raumordnung fest, dass die Bauleitplanungen mit dem zentralen Ort abzustimmen sind. Eine entsprechende Abstimmung mit der Stadt Schleswig hat stattgefunden.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Fahrdorf sind die Flächen des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan Nr. 12 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Fahrdorfs durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

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

In den Darstellungen des **Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den (neuen) Planungsraum I (2020) sind in Karte 1 für das Plangebiet keine Darstellungen vorhanden. Nach Karte 2 befindet sich der Planbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. In der Karte 3 sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten.

#### **1.4.5 Landschaftsplan**

Im **Landschaftsplan** (1998) der Gemeinde Fahrdorf sind die vorhandenen Nutzungen und die Knicks dargestellt. Im Entwicklungsteil sind keine besonderen Maßnahmen festgelegt.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes enthalten für den Planbereich die landwirtschaftliche Nutzung. Von dieser Darstellung weichen die Inhalte des Bebauungsplanes ab, da eine derartige Nutzung bei der Aufstellung des Landschaftsplanes nicht absehbar war. Da die Flächen in einem Bereich liegen, der direkt an die vorhandene Bebauung angrenzt und der bisher intensiv genutzt wurde, werden die Darstellungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Fahrdorf bei einer Fortschreibung an die neuen Ziele angepasst.

#### **1.4.6 Schutzverordnungen**

Innerhalb des Plangebietes gelten Schutzverordnungen und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Lage im großflächigen Naturpark Schlei (§ 27 BNatSchG)
- Weitere Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Knicks sind nach § 21 LNatSchG geschützt.
- Das nächstgelegene **FFH-Gebiet** ist das ca. 680 m nördlich gelegene Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“.

## **2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 3,05 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Fahrdorf entsprechende Entwicklung zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen in Fahrdorf geschaffen werden.

In der Gemeinde Fahrdorf besteht weiterhin ein Bedarf an Wohnungen. Die letzten freien Baugrundstücke im nördlich angrenzenden Baugebiet 'östlich Langacker' (B-Plan Nr. 11) wurden in diesem Jahr bebaut. Um kontinuierlich die weitere Nachfrage bedienen zu können, möchte die Gemeinde weitere Wohnbauflächen entwickeln. Fahrdorf hat sich in den vergangenen Jahren als attraktiver Wohnstandort mit gesicherter Grundversorgung einen guten Namen gemacht. Die stetige Nachfrage nach Baugrundstücken ist ein klarer Beleg hierfür.

In der kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg wird für das Amt Haddeby bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 3 % prognostiziert. Vor allem in den Altersgruppen der unter 20-Jährigen (ca. 25 %) sowie der 20-64-Jährigen (ca. 13 %) ist mit einem Rückgang zu rechnen. Demgegenüber steigt die Bevölkerung der über 65-Jährigen um ca. 43 % an. Hauptgrund für den Bevölkerungsrückgang ist der sog. 'natürliche Saldo'. D.h. dass die Geburtenrate deutlich unterhalb der Sterblichkeitsrate liegt. Dieser Verlust kann nur bedingt durch Zuwanderungen ausgeglichen werden. Diesem Trend möchte die Gemeinde Fahrdorf mit der Bereitstellung neuer attraktiver Bauflächen entgegen treten. Hiermit soll dem v.g. Rückgang v.a. der jüngeren Bevölkerung entgegen gewirkt werden. Weiterhin geht die Gemeinde Fahrdorf davon aus, dass durch das Fehlen entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten für freistehende Einfamilienhäuser in der Umgebung (z.B. in der Gemeinde Busdorf) der entsprechende Bedarf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 abgedeckt werden kann.

Die Gemeinde verfügt bereits heute über eine Vielzahl etablierter Wohnmöglichkeiten für die ältere Bevölkerung. Weitere Wohnmöglichkeiten dieser Art sollten aus Sicht der Gemeinde jedoch näher am Ortszentrum und nicht am Ortsrand realisiert werden. Auch im Bereich der Bebauungspläne Nr. 10 und 8 waren zunächst Bauflächen für altengerechte Wohnformen erhalten. Diesen konnte aber jeweils wegen der fehlenden Nachfrage nicht realisiert werden.

In Fahrdorf stehen aufgrund des Landschafts- bzw. Naturschutzes (Schlei im Norden) sowie der Lärmsituation (Bundesstraße 76 im Süden, Sportanlagen, Gewerbegebiete) keine alternativen Flächen für eine weitere bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Die Gemeinde Fahrdorf hat die vorhandene Innenentwicklungsanalyse aus dem Jahr 2014 im Jahr 2020 aktualisiert (siehe Anlage), deren Ergebnisse zeigen, dass über die verfügbaren Einzelflächen im Innenbereich eine wohnbauliche Entwicklung in der erforderlichen Größenordnung nicht möglich ist.

Ein Teil dieser Grundstücke sind Bestandteil der Bebauungspläne Nrn. 1, 5, und 6. Hierbei handelt es sich um 4 Bereiche für 4 Grundstücke. Viele davon waren bereits bei der Erstellung des Landschaftsplanes (1998) als Baulücken vorhanden. Die verbleibenden 2 Bereiche für 5 Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder Mischgebiet dargestellt. Diese Flächen waren bereits im Landschaftsplan als potentielle Bauflächen (Baulücken) kartiert worden.

Zudem hat die Gemeinde die größeren innerörtlichen Freiflächen betrachtet. Die Fläche 8 grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet um das M&M-Center an. Insofern dürfte hier eine wohnbauliche Nutzung nur schwer zu realisieren sein.

Die Flächen 9 und 11 sollten gem. des Landschaftsplanes der Gemeinde Fahrdorf sowie gem. der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als innerörtliche Freiflächen langfristig gesichert

und entwickelt werden. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch zukünftig der Innenentwicklung im Rahmen ihrer Abwägung noch mehr Gewicht einzuräumen. Daher sollen diese Flächen zumindest teilweise für eine bauliche Entwicklung genutzt werden.

Die Fläche 10 (unmittelbar oberhalb der denkmalgeschützten Mühle) ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese Darstellung erfolgte im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Bebauung 'Mühlenkoppel'.

Die Fläche 12 ist in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Hofkoppel für einen landwirtschaftlichen Betrieb beschrieben und wurde aus diesem Grund nicht als Baufläche dargestellt.

Die Gemeinde Fahrdorf hatte zum 31.12.2017 einen Bestand von 1.183 Wohneinheiten. Sie ist als Gemeinde mit einer planerischen Wohnfunktion (siehe Regionalplan V) nicht an die Obergrenze des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens für Gemeinden, die keine Siedlungsschwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen (max. 10 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2017 bis 2030), gebunden. Setzt man als Orientierung zunächst diesen 10 % Rahmen an, so ergibt sich für Fahrdorf ein Wohnbaukontingent bis zum Jahr 2030 von 118 Wohneinheiten. Hiervon sind die in den Jahren 2018 und 2019 bereits erstellten Wohneinheiten abzuziehen; dies sind ca. 33 Wohneinheiten. Abzüglich der aufgezeigten Potentiale im Innenbereich verbleibt ein Wohnbaukontingent von ca. 80 Wohneinheiten.

Im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde Fahrdorf im Jahr 2018 eine Vereinbarung mit der Stadt Schleswig und weiteren Umlandgemeinden getroffen (Schleswig-Umland-Kooperation), in der eine Verteilung von Kontingenten für Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vorgenommen wurde. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf 2018) und den zwischenzeitlichen Entwicklungen wird im sog. Arbeitskreis Wohnen aktuell an einer Fortschreibung dieser Vereinbarung gearbeitet. Die Gemeinde Fahrdorf hat ihre u.g. Planungen in den Arbeitskreis mit eingebracht.

Die Gemeinde Fahrdorf hat im Jahr 2019 die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 12 (Baugebiet Bytstelle), Nr. 13 (Baugebiet nördlich Lundbarg) und Nr. 14 (Baugebiet Pahlkoppel) gefasst, um die weitere wohnbauliche Entwicklung zu steuern.

Hierbei geht die Gemeinde derzeit davon aus, dass im B-Plan Nr. 12 ca. 48 Wohneinheiten, im B-Plan Nr. 13 ca. 22 Wohneinheiten und im B-Plan Nr. 14 ca. 10 Wohneinheiten entstehen; insgesamt also ca. 80 Wohneinheiten. Grundlage dieser Annahme ist die Erfahrung aus den letzten Baugebieten, wonach bei einer Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück ca. 1,3 Wohneinheiten pro Grundstück entstehen. Zudem sollen im Bereich der B-Pläne 12 und 13 einige Mehrfamilien- bzw. Reihenhausergrundstücke berücksichtigt werden.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde entschieden, zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen, solche Flächen am östlichen Ortsrand von Fahrdorf auszuweisen.

Derzeit sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ca. 33 Grundstücke mit einer Durchschnittsgröße von ca. 770 m<sup>2</sup> projektiert. Hierbei sollen auf zwei Grundstücken im Westen des Plangebietes auch Mehrfamilienhäuser für kleinteiligen Wohnraum errichtet werden können.



### **3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden entsprechend der zgedachten Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den gemeindlichen Zielen für dieses Plangebiet.

Der Ausschluss der nach § 4 (3) BauNVO Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Beherbergungsbetriebe
- nicht störendes Gewerbe,
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

erfolgt unter Berücksichtigung des angestrebten Gebietscharakters und soll die Wohnnutzung weiter in den Vordergrund rücken. Gewollt ist ein für die Errichtung von Wohngebäuden attraktives Gebiet mit hoher Wohnqualität. Andersartigen Entwicklungen sowie möglichen Konflikten, insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und erhöhte Schallemissionen soll vorgebeugt werden.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 sowie max. 2 Vollgeschossen orientiert sich an der gewollten städtebaulichen Nutzung der Grundstücke und dem angrenzenden Wohngebiet. Das bauliche Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,3 liegt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer ortstypischen, aufgelockerten Bebauung bei und bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum auf den Baugrundstücken.

Um auch moderne Bauformen (sog. Stadthäuser) auf den Grundstücken errichten zu können, wird die Anzahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt. Damit in Verbindung steht die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe. Diese wird auf max. 9,50 m über dem Erdgeschoßfußboden festgesetzt, um eine harmonische Einbindung in die umgebende Bebauung und die angrenzende Landschaft zu gewährleisten. Im Osten des Plangebietes wird wegen des ansteigenden Geländes die Gebäudehöhe auf einigen Grundstücken auf 8,50 m begrenzt. Über die zusätzliche Festsetzung einer Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) von max. 6,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante soll verhindert werden, dass optisch dreigeschossig wirkende Gebäude errichtet werden können.

Um den Charakter als Nebenanlagen zu unterstreichen erfolgt auch eine Höhenbegrenzung von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen. Diese dürfen mit geneigten Dächern eine max. Höhe von 4,50 m erreichen. Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist die Höhe auf max. 3,50 m begrenzt.

Das Orts- und Landschaftsbild soll weiterhin durch eine Höhenbeschränkung des Erdgeschossfußbodens gewahrt bleiben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf demnach nicht mehr als 60 cm über dem höchsten Punkt des zugehörigen Straßenabschnittes liegen.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten aufgelockerten Bebauung und der umgebenden Bebauung entspricht.

Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Dadurch soll eine Massierung von Klein-Apartements und damit verbunden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Ziel ist es, eine möglichst ungestörte Wohnruhe zu erreichen. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke 1 und 2 ganz im Westen des Plangebietes. In diesem Bereich möchte die Gemeinde den Bau von kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglichen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Bauflächen durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Sie sind deswegen nicht als grundstücksbezogene Baufenster, sondern großflächig und grundstücksübergreifend ausgebildet. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen und Knicks ein.

Zum Schutz der Knicks ist auf den Baugrundstücken die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Durch die Vorschriften zur Gestaltung, die im Teil B der Satzung festgelegt sind, wird ein weitgehender Spielraum für die zulässige Dachform und –neigung eingeräumt. Die Häuser dürfen mit geneigten Dächern errichtet werden. Lediglich ein Mindestneigungswinkel von 15 Grad ist vorgegeben, so dass Flachdächer ausgenommen sind. Bestimmte Dachformen, wie z.B. Walm- oder Pultdächer, sind nicht vorgegeben.

Die Gestaltungsvorgaben für Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen sind grundsätzlich weiter gefasst und entfallen teilweise, weil sie von untergeordneter baulicher Bedeutung sind.

Eine bestimmte Dacheindeckung wird nicht vorgegeben, so dass auch begrünte Dächer zulässig sind.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Norden an die Straße 'Bytstelle', die wiederum im Westen in die Straße 'Bremland' mündet. Zudem wird die Straße 'Bytstelle' nach Osten verlängert, um eine spätere Erweiterung der Baugebiet nach Osten zu ermöglichen.

Der Straßenquerschnitt der südlichen Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes hat eine Breite von insgesamt 7,60 m. Hiervon sollen 5,55 m als Mischverkehrsfläche genutzt und 1,75 m als Versickerungsmulde und Bankett ausgebildet werden. Zusätzlich ist an der Mischverkehrsfläche ein Randstreifen von 0,30 m vorgesehen. Die Versickerungsmulde ist auf der Nordseite (Innenseite) der Straße geplant.

Die Verlängerung der Straße 'Bytstelle' nach Osten erhält einen Straßenquerschnitt von 9,50 m Breite. Neben einer Fahrbahn mit 5,55 m Breite ist ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 2,00 m und einem Randstreifen von 0,20 m vorgesehen. Auf der Südseite der Straße schließt sich dann eine 1,75 m breite Rasenmulde mit Bankett an.

Am östlichen Ende der Erschließungsstraße ist ein mit 22 m für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierter Wendepplatz vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr in bedarfsgerechter Anzahl sind in drei Bereichen in Senkrechtaufstellung am Rande der Verkehrsflächen vorgesehen.

Weiterhin wird in den Bebauungsplan gem. § 84 Abs. 1 Nr. 8 Landesbauordnung SH (2016) die Festsetzung aufgenommen, dass auf den Baugrundstücken je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze herzustellen sind. Dies dient der Deckung des in einer ländlichen Gemeinde zu erwartenden Bedarfes an Stellplätzen für die Anwohner und der Verkehrssicherheit innerhalb des öffentlichen Straßenraumes.

Die straßenbegleitenden Versickerungsmulden werden bei jedem Grundstück von der Grundstückszufahrt und ggf. einem separaten Grundstückszugang unterbrochen. Damit die Versickerungsmulden auf Dauer ein ausreichendes Volumen zur Aufnahme des Straßenwassers aufweisen setzt die Gemeinde fest, dass die Grundstücke 6, 9, 14, 17, 19, 24, 27, 30, 31 und 33 max. eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5 m und zusätzlich max. einen Grundstückszugang in einer Breite von 1,50 m aufweisen darf.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet wird entsprechend des Bedarfes von der Schleswig-Holstein Netz AG mit Strom versorgt.

Die Gasversorgung kann von den Stadtwerken SH aus der Straße 'Bytstelle' sichergestellt werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Anschluss des Plangebietes an das gemeindliche Netz, dass durch die Stadtwerke SH versorgt wird, sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem in die Kläranlage der Stadt Schleswig.

Bezüglich des Niederschlagswassers hat das Ing.-Büro Haase + Reimer eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 vorgenommen und ein Konzept für den Regenwasserabfluss erstellt. Danach soll das anfallende Niederschlagswasser von der Baugrundstücken von dem vorhandenen Regenrückhaltebecken nördlich der Straße 'Bytstelle' aufgenommen und somit dosiert in die Vorflut abgegeben werden. Hierzu wurde das vorhandene Rückhaltebecken im Zuge der Erschließungsarbeiten zum B-Plan Nr. 11 bereits nach Süden erweitert. Derzeit kreuzt eine Vorflutleitung des Wasser- und Bodenverbandes Haddeby noch das Plangebiet. Diese Vorflutleitung soll von Süden kommend im Bereich des Grundstückes 15 in die geplante Erschließungsstraße und von dort in das Regenrückhaltebecken verlegt werden. Hierzu ist in der Planzeichnung im Bereich des Grundstückes 15 ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Fahrdorf festgesetzt.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen wird einer einseitigen straßenbegleitenden Versickerungsmulde zugeführt. Diese Rasenmulde ist ca. 1,50 m breit und ca. 30 cm tief. Durch die in dem vorgelegten Konzept für den Regenwasserabfluss beschriebenen Maßnahmen wird mittels Verdunstung, Teilversickerung und Rückhaltung die zusätzliche Einleitmenge für das gemeindliche Regenwasser-Netz mit Einleitung in die Vorflut minimiert.

Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg (ASF) von privaten Unternehmen ausgeführt. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg wird hingewiesen.

Gemäß § 25 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS) haben Überlassungspflichtige ihre Restabfallbehälter, Biotonnen, PPK-Behälter und Abfallsäcke an die nächste durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen. Dies gilt auch, wenn Straßen, Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den im Einsatz befindlichen Sammelfahrzeugen bei Beachtung der Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschrift (UW) nicht befahrbar sind oder Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden können (auf die weiteren Bestimmungen in § 25 Abs. 6 und Abs. 8 bis 12 der AWS wird hingewiesen).

Die Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft DGUV Vorschrift 43 untersagt grundsätzlich das Hineinfahren von Müllsammelfahrzeugen in Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit.

Die DGUV-Regel (114-601) gibt vor, dass das Rückwärtsfahren bei der Abfalleinsammlung grundsätzlich zu vermeiden ist.

Verwiesen wird ebenfalls auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RASSt 06. Diese regeln im Detail, welche Abmaße Straßen und Wendeanlagen haben müssen, um ein Befahren dieser Straßen bzw. Straßenteile zu ermöglichen.

Zusätzlich sind auch die Ausführungen der zuständigen Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post Logistik Telekommunikation (BG Verkehr) in der beigefügten Broschüre „DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung April 2016) zu beachten.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Fahrdorf durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung wird in Abstimmung mit der Feuerwehr sichergestellt. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten. Der erste Hydrant zur Löschwasserentnahme soll nicht weiter als 75 m entfernt sein.

### **3.7 Immissionsschutz**

#### Lärmimmissionen

Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen der umliegenden Schallquellen auf die geplante Wohnnutzung wurden von der Schallschutz Nord GmbH aus Langwedel zwei Schallgutachten zu den Bereichen Sportlärm sowie Gewerbe- und Schießlärm erstellt.

Da es sich bei den angrenzenden Straßen 'Bytstelle' und 'Bremland' um innerörtliche Gemeindestraßen handelt, geht die Gemeinde nicht von unzulässigen Beeinträchtigungen der angrenzenden geplanten Wohnnutzung aus. Daher wurde auf eine konkrete Untersuchung hierzu verzichtet.

Bezüglich des Sportlärms kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass es durch die Nutzung der Sportanlage nicht zu Überschreitungen der zulässigen Richtwerte kommt.

Bezüglich des Gewerbe- und Schießlärms ergaben die aktuellen Untersuchungen, dass durch Schallimmissionen des südlich gelegenen Gewerbegebietes, des südwestlich gelegenen Schießstandes und der südöstlich gelegenen Biogasanlage die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an allen nächstgelegenen geplanten Wohnhäusern eingehalten oder unterschritten werden. Die Anhaltswerte des Beiblattes 1 der DIN 45680 für tieffrequente Geräusche werden am Immissionsort Nr. 1 unterschritten und am Immissionsort Nr. 2 überschritten. Wesentliche tieffrequente Geräusche werden von der Außenwand und dem Dach des Containers verursacht. Im Gutachten wird vorgeschlagen, die Nord-, West- und Ostwand mit einer Wand aus Stahltrapezblech, Kalksandstein oder Bimsbeton-Vollstein) zu verkleiden (Türen und Lüftungsöffnungen ausgenommen). Der Hohlraum zwischen Wand und Container muss mit 10 cm dicken Mineralwolleplatten ausgefüllt werden (z.B. auf ein Holzlattengerüst).

Für das Dach wird empfohlen, ca. 5 cm dicke Schaumstoffplatten mit Plastikfolie abzudecken und darauf entweder Rollrasen oder eine 10 cm dicke Kiesschicht aufzubringen. Die Maßnahmen sollten vorher mit dem Hersteller des Blockheizkraftwerkes abgestimmt werden.

Die vom Gutachter gemessenen tieffrequenten Geräusche wurden unter Freifeldbedingungen gemessen, da noch keine Gebäude vorhanden sind. Die DIN 45680 schreibt jedoch eine Messung innerhalb von Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern vor.

Durch Resonanzen der Fensterscheiben und Reflexionen innerhalb der Aufenthaltsräume können jedoch die Innenpegel verstärkt oder abgeschwächt werden. Daher wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung mit aufgenommen, nach der im östlichen Plangebiet Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur auf der nördlichen oder westlichen Seite der Wohnhäuser angeordnet werden dürfen.

Anforderungen an die Maximalpegel werden erfüllt, da kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert tagsüber um weniger als 30 dB(A) und nachts um weniger als 20 dB(A) überschreiten

Beim Schießen mit dem Jagdgewehr werden die Anforderungen an die Maximalpegel ebenfalls erfüllt, da kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse um weniger als 20 dB(A) überschreiten.

### Geruchsimmissionen

Im Hinblick auf mögliche Geruchsimmissionen wurde von Dr. Dorothee Holste eine entsprechende Immissionsprognose erstellt. Diese kommt zu folgendem Fazit:

Für die Gemeinde Fahrdorf waren die Geruchsimmissionen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 „Baugebiet Bytstelle“ zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Anforderungen der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) an ein Wohngebiet erfüllt werden.

Da es sich für die umliegenden Tierhaltungsbetriebe (Pferde- und Rinderhaltung) und eine Biogasanlage um „heranrückende Wohnbebauung“ handelt, wurde bei der Aufstellung des Emissionskatasters über die bau- bzw. immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagenkapazitäten hinaus auch eine betriebliche Entwicklung dieser Anlagen auf Basis der von den Betreibern benannten Maßnahmen berücksichtigt.

Die Ausbreitungsrechnung wurde mit einem La Grange' Partikelmodell gemäß TA-Luft mit dem Programmsystem AUSTAL2000 durchgeführt.

In vorbereitenden Testrechnungen wurden die beiden nahgelegenen DWD-Stationen Schleswig und Schleswig-Jagel verglichen. Bezogen auf die Immissionen im B-Plan-Gebiet Nr. 12 -

Baugebiet Bytstelle - lieferte die Station Schleswig-Jagel konservative Ergebnisse, daher wurde diese Station als Datengrundlage der Berechnungen ausgewählt.

Die Ausbreitungsrechnungen wurde mit einer AKTerm-Zeitreihendatei (Zeitraum 27.12.2004 - 26.12.2005) durchgeführt. Der verwendete Datensatz stellt das im langjährigen Mittel repräsentative Jahr dar.

Im zur Bebauung vorgesehen Bereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 12 „Baugebiet Bytstelle“ - beträgt die belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung im Maximum 0,09. Der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohngebiete von 0,10 wird somit eingehalten. Vor dem Hintergrund von § 50 BImSchG und unter Berücksichtigung des Leitfadens KAS-18 hält die Gemeinde mit der Baugrenze den sog. Achtungsabstand von 200 m zur südlich gelegenen Biogasanlage ein. Eine vertiefende Abstandsbetrachtung ist daher aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

### **3.8 Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan Nr. 12 nach dem Verfahren über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein natur- und landschaftsfachlicher Ausgleich erforderlich. Zu berücksichtigen sind jedoch der Biotop- und der Artenschutz.

#### **Versickerung**

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrüneten Bebauungsstruktur. Darüber hinaus wird das Straßenwasser in einer straßenbegleitenden Rasenmulde zur Versickerung gebracht.

#### **3.8.1 Biotop**

Im August 2020 wurde eine Begehung des Plangebietes vorgenommen, bei der die vorhandenen Biotop aufgenommen wurden. Der Planbereich am südöstlichen Rand der Ortschaft Fahrdorf wird landwirtschaftlich genutzt. Der westliche Planbereich ist mit Gras angesät worden und wird intensiv als Mahdgrünland genutzt (GAy). Beim östlichen Plangebiet handelt es sich um einen Teil einer größeren Ackerfläche (AAy). Das Grünland und die Ackerfläche werden durch einen Knick ohne Überhälter (HWy) voneinander getrennt. Weitere Knicks (HWy) befinden sich westlich und südlich des Grünlandes sowie nördlich und östlich der Ackerfläche, die dem Plangebiet zugeordnet ist. Die Knicks gelten als geschützte Biotop gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG und sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Knicks sind mit heimischen Gehölzen wie u.a. Stiel-Eiche, Rot-Buche, Hasel, Schlehe, Weiß-Dorn und Brombeere bestockt. Stärkere Überhälter mit Stammdurchmessern von 40-60 cm finden sich auf den Knicks westlich und südlich des Grünlandes sowie auf dem Knick östlich des Ackers. Es handelt sich bei den Überhältern überwiegend um Stiel-Eichen und Rot-Buchen.

## Knickschutz

Die Knicks an den Außengrenzen des Plangebietes können an ihrem Standort als geschützte Biotope erhalten werden. Sie dienen als Abgrenzung und zur Eingrünung der neuen Wohnbauflächen. Die das Plangebiet nach außen abgrenzenden Knicks mit ihren Überhängern werden bei der Festlegung der Baugrenzen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Entlang der zu erhaltenden Knicks werden in der Planzeichnung (Teil A) in Richtung der neuen Wohnbauflächen private Grünflächen und entlang eines Wendehammers im nordöstlichen Plangebiet öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Knickschutz' festgelegt.

Diese Knickschutzstreifen weisen eine Breite von 3 m zum Knickfuß auf. Es wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach auf den Baugrundstücken die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig ist. Die Baugrenze wird weitere 2 m entfernt festgesetzt, sodass die baulichen Hauptanlagen in einem Abstand von mindestens 5 m zum Knickfuß liegen. Mit der Ausweisung dieser Abstände wird gewährleistet, dass die Nutzung auf den Baugrundstücken nicht zu einer Beeinträchtigung der geschützten und zu erhaltenden Knicks führt.

## Eingriffe in Knicks

Der zentral verlaufende Knick kann nicht als geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG erhalten werden. Aufgrund der Abstandsregelungen, die sich durch die südöstlich gelegene Biogasanlage ergeben, sind bei einer flächenhaften Erschließung des Plangebietes und ausreichend großen Grundstücken die Mindestabstände zwischen Knickfuß und Baugrenze nicht einzuhalten. Der Knick wird daher entwidmet und verbleibt als private Grünstruktur ohne gesetzlichen Schutz. Die Baugrenze wird ca. 3 m entfernt vom entwidmeten Knick festgesetzt. Für die Erschließung des östlichen Plangebietes und die Schaffung einer Zufahrtsstraße ist zudem ein Knickdurchbruch notwendig. Insgesamt werden ca. 84 m des zentralen Knicks entwidmet. Die ca. 8 m Knickabschnitt, die für die Schaffung einer Zufahrtsstraße nicht erhalten werden können, werden gerodet.

Die "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" vom 20.01.2017 stellen die für Eingriffe in das Knicknetz notwendigen Kompensationsverhältnisse dar. Hierin ist vorgesehen, dass bei Knickentwidmung ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 geschaffen werden muss. Für die Knickrodung ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 notwendig. Für die Eingriffe, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 in das Knicknetz entstehen, ist daher folgende Ausgleich zu erbringen:

Entwidmung von 84 m Knick (1 : 1)	84 m Ausgleichsknick
Rodung von 8 m Knick (1 : 2)	16 m Ausgleichsknick

Der Ausgleich von insgesamt **100 m Knick** wird im Rahmen des beim Kreis Schleswig-Flensburg unter dem Aktenzeichen 661.4.04.016.2017.00 geführten Knickökokontos im Naturraum Hügelland erbracht.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen zum Biotopschutz sind die Beeinträchtigungen, die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Fahrdorf entstehen, soweit wie möglich vermieden worden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen wurden gemindert (Knickentwidmung) und ausgeglichen (Knickrodung, Knickentwidmung).

Als zusätzliche Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird auf der Südseite der Grundstücke 25, 27, 30, 31 und 32 im Südosten des Plangebietes ein neuer bepflanzter Wall angelegt, der zu einer durchgehenden Eingrünung des geplanten Wohngebietes beitragen soll. Dieser bepflanzte Wall kann nicht als Ausgleich für die entwidmeten bzw. gerodeten Knickabschnitte angerechnet werden und soll daher auch keinem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen. Um eine Durchgängigkeit mit den übrigen Knick- bzw. Wallabschnitten im Plangebiet zu gewährleisten, soll der neue Wall so angelegt werden, dass er jeweils zur Hälfte auf den Baugrundstücken und auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche liegt.

### 3.8.2 Artenschutz

Wie aus der Beschreibung des Untersuchungsraumes zu entnehmen ist, handelt es sich bei dem betrachteten Planungsraum um eine Fläche angrenzend an bebaute Flächen in der Gemeinde Fahrdorf. Die Fläche wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt damit einen eingeschränkten Lebensraum dar.

Die Knicks des Untersuchungsbereiches sind überwiegend dicht mit heimischen Sträuchern bewachsen. Stärkere Überhälter sind auf den westlichen und östlichen Knicks sowie auf dem südlich, außerhalb des Plangebietes gelegenen Knick vorhanden. Südlich, östlich und nordöstlich grenzen weitere Ackerflächen an. Im Norden begrenzen die Straße ‚Bytstelle‘ und ein bestehendes Wohngebiet den Planbereich. Westlich verläuft die Straße ‚Bremland‘.

Im Mittelpunkt der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern bei Umsetzung der Bebauung am Rand des bereits baulich genutzten Bereiches Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG sind mit Ausnahme der genannten Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG) nicht vorhanden.

Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV Schleswig-Holstein, Neufassung 2016)) maßgeblich. Demnach umfasst der Prüfrahmen der artenschutzfachlichen Betrachtung die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Methodik: Das für die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse einzustellende Artenspektrum ergibt sich aus den Ergebnissen einer Begehung im August 2020. Zusätzlich sind die LANIS-Daten des LLUR abgefragt worden (Stand August 2020). Diese enthalten für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen keine Hinweise auf streng geschützte Arten.

Im Mittelpunkt der Erfassung standen die Knicks des Planbereichs, die insgesamt einen dichten Strauchbewuchs und nur teilweise stärkere Überhälter aufweisen. Horste von Greifvögeln oder Nester von Krähen sind nicht festgestellt worden, sodass eine direkte Beeinträchtigung von Greifvögeln und anderen Nutzern dieser Nester, wie z.B. der Waldohreule, ausgeschlossen werden kann.



Im Zuge der Begehungen wurden die Bäume einer visuellen Prüfung unterzogen, um so Aussagen über Höhlenbrüter treffen zu können. Darüber hinaus können Baumhöhlen Quartierhabitate für einige Fledermausarten darstellen.

Nach § 44 BNatSchG sind nur die im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie sämtliche europäischen Vogelarten innerhalb einer artenschutzrechtlichen Prüfung relevant.

Eine Betroffenheit nicht ersetzbarer Lebensräume weiterer streng geschützter Arten ist aufgrund der vorgefundenen Flächenausprägung auszuschließen. Eine weiterführende Betrachtung entfällt damit.

Die strukturelle ökologische Ausstattung des Plangebietes kann aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung als unterdurchschnittlich bewertet werden und ist deutlich durch menschlichen Einfluss geprägt. Als potentielle Lebensräume sind die Knicks zu bewerten.

### **Säuger**

An den stärkeren Überhängen im Plangebiet konnten im Zuge der Begehung keine Stammausrisse, Rindenspalten oder Spechthöhlen als Teillebensraum von Fledermäusen festgestellt werden. Die Bäume werden im Zuge der Planung erhalten, sodass für streng geschützte Fledermäuse das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist. Von der vorgesehenen Knickverschiebung sind keine Überhänger betroffen.

Das Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten (z.B. Haselmaus, Wald-Birkenmaus, Fischotter, Wolf, Biber, Luchs) kann aufgrund der fehlenden Lebensräume bzw. der bekannten Verbreitungssituation ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

### **Vögel**

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Rastvögeln ist aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung Fahrdorfs und dem kleinflächigen Plangebiet auszuschließen.

### Brutvögel

Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen ist unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein Vorkommen der nachfolgend dargestellten Brutvogelarten vor allem im Bereich der Knicks nicht auszuschließen (siehe nachfolgende Tabelle). Maßgeblich ist dabei die aktuelle Avifauna Schleswig-Holsteins (BERNDT et al. 2003). In diese Potenzialbeschreibung ist das Fehlen von Horstbäumen im Bereich der Knicks einbezogen, sodass Arten wie Mäusebussard und Waldohreule ausgeschlossen werden konnten.

Potenzielle Vorkommen von Brutvögeln im Planungsraum sowie Angaben zu den ökologischen Gilden (G = Gehölzbrüter, GB = Bindung an ältere Bäume, GW = Bindung an Gewässer, B = Gebäudebrüter, O = Offenlandarten, OG = halboffene Standorte). Weiterhin sind Angaben zur Gefährdung nach der Rote Liste Schleswig-Holstein (KNIEF et al. 2010) sowie der RL der Bundesrepublik (2016), 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet), zum Schutzstatus (nach EU- oder Bundesartenschutzverordnung, s = streng geschützt, b = besonders geschützt, Anh. 1 = Anhang I der Vogelschutzrichtlinie)

Artname (dt)	Artname (lat)	Gilde	RL SH	RL BRD	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>	G	+	+	b
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	O	+	+	b
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	OG	+	3	b
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	GB	+	+	b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	G	+	+	b
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	GB	+	+	b
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	GB	V	+	b
Dompfaff (Gimpel)	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	G	+	+	b
Dorngasmücke	<i>Sylvia communis</i>	OG	+	+	b
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	GB	+	+	b
Elster	<i>Pica pica</i>	GB	+	+	b
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	O	+	+	b
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	OG	+	3	b
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	GB	+	V	b
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	G	+	+	b
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	GB	+	+	b
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	G	+	+	b
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	GB	+	V	b
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	OG	+	V	b
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	G	+	V	b
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	G	+	+	b
Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	OG	+	3	b
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	OG	+	V	b
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	G	+	+	b
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	G	+	+	b
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	GB	+	+	b
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	GB	+	+	b
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	B	+	V	b
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	G	+	+	b
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	GB	+	+	b
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	OG	V	2	b
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	GB	+	+	b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	G	+	+	b
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	G	+	+	b
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	G	+	+	b
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	GB	+	3	b
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	OG	+	+	b
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	GB	+	+	b
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	G	+	+	b
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	G	+	+	b

Diese umfangreiche Auflistung umfasst ausschließlich Arten, die in Schleswig-Holstein nicht bzw. nur auf der Vorwarnliste (Rebhuhn und Dohle) der gefährdeten Arten stehen. Die tatsächliche Artenvielfalt wird jedoch weitaus geringer ausfallen. Deutschlandweit gelten Haus- und Feldsperling, Gartenrotschwanz, Mehlschwalbe, Goldammer und Grauschnäpper als Arten der Vorwarnliste. Als „gefährdet“ sind bundesweit Baumpieper, Hänfling, Feldschwirl und Star eingestuft. Das Rebhuhn gilt als stark gefährdete Art.

Der Großteil der aufgeführten Arten ist von Gehölzbeständen abhängig (Gebüsch- oder Baumbrüter wie z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke oder Ringeltaube). Auch für die Bodenbrüter (z.B. Rotkehlchen, Fitis oder Zilpzalp) sind Gehölzflächen und Knicks wichtige Teillebensräume.

Offene Flächen im Übergang zur Landschaft sind potentielle Lebensräume für den Fasan, die Goldammer und den Baumpieper. Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumtypen ist insgesamt mit Vorkommen von Brutvögeln zu rechnen, die jedoch aufgrund der gegebenen Nutzungen und der vorhandenen Störungen durch die Nähe zum Menschen vor allem Allerweltsarten angehören. „Maßgebliche Wiesenvogelbrutgebiete“ (z.B. für Arten wie Kiebitz, Uferschnepfe oder Rotschenkel) sind im Planbereich und in dessen Nahbereich nicht vorhanden (siehe Landwirtschafts- und Umweltatlas).

Die Planung sieht den weitgehenden Erhalt der Knicks bzw. des Gehölzbewuchses vor. Hierdurch werden die potenziell vorhandenen Brutlebensräume erhalten. Aufgrund der bereits gegebenen Nähe zur Bebauung und der intensiven Nutzung des Planbereiches wird sich das Artenspektrum der Brutvögel auf den Knicks nicht wesentlich verändern. Im Zuge der Bebauung werden mögliche Niststandorte für Gebüschbrüter im Siedlungsgrün (Gärten) sowie für Gebäudebrüter (z.B. Rauch- und Mehlschwalbe) entstehen, sodass sich gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auch eine Erhöhung der Artenvielfalt im Planbereich einstellen kann.

Die im Zuge der Umsetzung der Planinhalte vorgesehene Knickrodung für die Schaffung einer Zufahrtsstraße im zentralen Knick ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von heimischen Brutvögeln zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen. Bei Berücksichtigung dieser Bauzeitenregelung sind Auswirkungen auf Brutvögel und das Eintreten von Zugriffsverboten gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

### **Sonstige streng geschützte Arten**

Die Ausstattung des Planbereichs mit Lebensräumen lässt ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten nicht erwarten. Für den Nachtkerzenschwärmer fehlen die notwendigen Futterpflanzen (Nachtkerze, Weidenröschen, Blutweiderich), sodass Vorkommen auszuschließen sind. Zudem zählt der Norden Schleswig-Holsteins nicht zum bekannten Verbreitungsgebiet dieser Art (BfN 2019).

Totholzbewohnende Käferarten (Eremit, Heldbock) sind auf abgestorbene Gehölze als Lebensraum angewiesen. Die Überhälter des Planbereichs sind für diese Arten ungeeignet. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der aktuellen Verbreitungssituation (BfN 2019) kann ein Vorkommen dieser Arten ebenfalls ausgeschlossen werden. Für streng geschützte Reptilien (Zauneidechse, Kreuzotter) bietet der Planbereich keine geeigneten Habitate. Streng geschützte Amphibien, Libellenarten, Fische und Weichtiere sind aufgrund fehlender Gewässer auch auszuschließen.

### **Pflanzen**

Streng geschützte Pflanzenarten (Firnisländisches Sichelmoos, Schierlings-Wasserfenchel, Kriechender Scheiberich, Froschkraut) sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereichs. Innerhalb des Planbereichs wurden keine Arten der Roten Liste festgestellt. Weitere Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

## **Fazit**

Aufgrund der weitgehenden Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen und die im Bereich der Bebauung neu entstehenden Teillebensräume für Vögel der sog. Allerweltsarten können artenschutzrechtliche Betroffenheiten für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (01.10. bis Ende Februar) für die vorgesehene Knickrodung nicht vor.

## **3.9 Sonstige Hinweise**

### Denkmalschutz

Im unmittelbaren Nahbereich zur überplanten Fläche befinden sich mehrere archäologische Denkmale und Fundstellen, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Es handelt sich hierbei um Grabhügel und Funde, die auf weitere Gräber hindeuten. Es ist aufgrund dieser Denkmäler und Hinweise, sowie aufgrund der besonderen Lage an der Schlei mit weiteren Denkmälern im Boden zu rechnen. Aufgrund dessen ist es erforderlich, im Zuge einer archäologischen Voruntersuchung zu prüfen, in welchem Umfang Denkmäler betroffen sind und ob diese durch Ausgrabungen gesichert, geborgen und dokumentiert werden müssen. Da diese archäologischen Untersuchungen zeitintensiv sein können, sollte eine frühzeitige Abstimmung mit der oberen Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jagel. Hieraus ergeben sich Bauhöhenbeschränkungen gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz, die jedoch keine Auswirkungen auf die geplanten Wohngebäude haben. Auf den vom Flugbetrieb ausgehenden Lärm wird ebenfalls hingewiesen.

### Bodenschutz

Die Baugrunduntersuchungen zum benachbarten Baugebiet Langacker haben ergeben, dass sandige bis lehmige Bodenverhältnisse gegeben sind; im Grundsatz kann von einem durchschnittlichen Baugrund ausgegangen werden. Bei der Untersuchung wurde kein Grundwasser, sondern nur Stau- und Schichtenwasser festgestellt.

Eine generelle Versickerungsfähigkeit für Regenwasser ist auf den Baugrundstücken nicht gegeben, weil die im Untergrund anstehenden Bodenarten schwach bis sehr schwach durchlässig sind.

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrswegenetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Anlegung des Knicks

- Im Rahmen der Anlegung des neuen bepflanzten Walls, ist im Bereich der Sohlbreite die Vegetation / der Mutterboden abzutragen:
- Der ggf. während der Baugebieterschließung angefallene mineralische Unterboden ist beim Aufbau des Walls als Kern zu verwenden.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Kampfmittel:

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Fahrdorf nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

### **3.10 Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,05 ha mit folgender Unterteilung:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,32 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,37 ha
Parkplatzflächen	ca. 0,02 ha

Private Grünflächen	ca. 0,29 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,03 ha
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,02 ha

#### 4 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Fahrdorf stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 weichen in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der Bebauungsplan Nr. 12 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Fahrdorfs durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (11. Änderung des F-Planes) angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage).

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Fahrdorf am ..... gebilligt.

Fahrdorf, den .....

.....  
Der Bürgermeister