

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3**

### **DER GEMEINDE WINDEBY**

#### **BAUGEBIET "BOCKSTEEN" FÜR DEN BEREICH BOCKSTEEN NR. 13**

## **2. 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 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Baugebiet "Bocksteen" der Gemeinde Windeby, Kreis Rendsburg-Eckernförde für den Bereich Bocksteen Nr. 13 im Ortsteil Kochendorf**

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

#### **1. Anlass und Auswirkung der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 3 ist am 18.04.1997 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Windeby hat am 20.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.

Die Begründungen in der Fassung vom 20.01.1997 behält vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um auf einem Teil aus Flurstück 11/20 (Bocksteen 13) eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde im Jahr 1997 aufgestellt. Hierbei wurde auf einem Teil aus Flurstück 11/20 im äußersten Südosten des Plangebietes eine Grünfläche "Parkanlage" neben dem Wendepark festgesetzt. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 wird auf Seite 11 deutlich gemacht, dass - sollte sich ein weiteres Baugebiet in Richtung Süden anschließen, der Wendepark in Verbindung mit der benachbarten Fläche zu einem Baugrundstück umgewandelt werden kann. Da sich aufgrund zahlreicher Einschränkungen in absehbarer Zeit kein weiteres Wohngebiet südlich entwickeln wird, muss der Wendepark erhalten bleiben. Durch die Eigentümer des nördlich angrenzenden Flurstückes wurde jedoch die Absicht mitgeteilt, das brachliegende Grünland mit in ihr Wohngrundstück zu integrieren und hier einen kleinen "Altenteiler" in Form eines kleinen Hauses zu bauen.

Insofern soll die Grünfläche durch ein Allgemeines Wohngebiet überplant und die Baugrenze in diesen Bereich ausgeweitet sowie die zulässige überbaubare Grundfläche leicht angehoben werden.

Im unmittelbaren Umfeld der überplanten Fläche befindet sich ein Teilbereich der Welterbestätte Haithabu und Danewerk, der Osterwall. Die überplante Fläche befindet sich zudem in der Pufferzone dieser Welterbestätte (gem. § 2 (3) 2 DSchG).

Bei baulichen Maßnahmen auf der o.g. Fläche handelt es sich gem. § 12 DSchG um genehmigungspflichtige Maßnahmen. Gem. § 12 (1) 3 und §12 (2) 2 DSchG bedürfen die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen und alle Maßnahmen in Grabungsschutzgebieten und Welterbestätten, die geeignet sind, diese zu beeinträchtigen oder zu gefährden, der Genehmigung.

Die Erteilung einer Genehmigung kann nur unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden:

- Die Bebauung kann maximal durch ein eingeschossiges Kleingebäude (Tiny House oder Garage, Grundfläche nicht größer als 20-30 m<sup>2</sup>) erfolgen, das deutlich kleiner und niedriger als die umliegende Bebauung ist.

- Das Gebäude ist randlich an der Straßenseite des Grundstücks zu planen.
- Ein Zugang zum dahinterliegenden Knick sollte weiterhin öffentlich möglich sein, da von hier aus ein Blick auf den Osterwall möglich ist.

Aufgrund dieser engen Vorgaben, wird die Planung für den südlichen Plangeltungsbereich entsprechend vorgenommen und angepasst:

Die max. zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude soll auf 30 m<sup>2</sup> begrenzt werden. Da Terrassen und ebenerdige Stellplätze keine Auswirkungen auf das Welterbe erwarten lassen, sollen hierfür weitergehende Grundflächen zulässig sein.

Die Höhe der Hauptgebäude soll auf max. 6 m beschränkt werden. Für Nebenanlagen ist die Beschränkung weiter gefasst und auf max. 3 m begrenzt, da diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind und so näher am Welterbe errichtet werden dürfen als die Hauptanlagen.

Weitere Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 sind im Rahmen dieser 1. Änderung nicht vorgesehen.

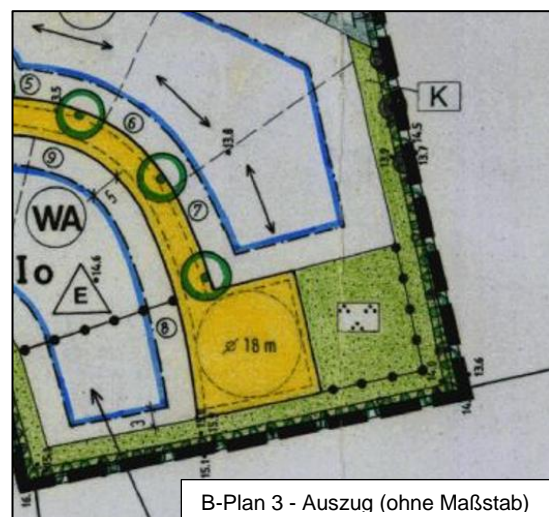
Es gelten die grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplans weiterhin. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass auf dem Knickschutzstreifen kein Ablagern und kein Entsorgen von Schnittgut oder sonstigen Gartenabfällen zulässig ist.

Am Rand der Grünfläche ist landschaftstypischer Gehölzbewuchs vorhanden. Dieser ist als Abgrenzung des baulich genutzten Grundstücks zugunsten des Insektenschutzes vorrangig zu erhalten (und nicht durch immergrüne Gartengehölze zu ersetzen). Auch während der Bauarbeiten sind Knicks und Schutzstreifen unbeeinträchtigt, d.h. frei von Ablagerungen oder sonstigen Inanspruchnahmen (u.a. durch eine Markierung mit einem Absperrband) zu sichern.

## **2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3, die zur Änderung anstehen**

Der Norden des Plangeltungsbereiches ist derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,20 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,30 mit max. einem Vollgeschoss festgesetzt. Auf dem Baugrundstück ist eine Baugrenze festgesetzt, die ca. 5 m von der südlichen Grundstücksgrenze endet.

Der südliche Planbereich wird im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Um eine Bebauung im südlichen Planbereich zu ermöglichen, soll hier zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet fest-



gesetzt und die Baugrenze in das Grundstück hinein vergrößert werden. Gleichzeitig soll eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 30 m<sup>2</sup> festgesetzt werden, um ein zusätzliches, kleines Gebäude realisieren zu können. Zur Realisierung von Terrassen und Nebenanlagen sollen weitere Ergänzungen der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden.

### **3. Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**

Aus o.g. Gründen soll der gesamte Planbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sowie die Baugrenze und die GRZ angepasst werden.

In der Planzeichnung (Teil A) wird für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) festgesetzt, für den nördlichen Planbereich (Teilbereich 1) wird die GRZ auf 0,25 erhöht und die Baugrenze Richtung Süden in den Teilbereich 2 hinein bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze heran erweitert. Für den südlichen Planbereich wird eine max. zulässige Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> für die Hauptanlagen festgesetzt.

Im Norden und Osten bleibt die bestehende Baugrenze erhalten.

Die Festsetzung der GFZ entfällt, da diese aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich ist, um den Gebietscharakter zu wahren.

Im Text (Teil B) wird zur Sicherung des Wasserhaushaltes die Festsetzung aufgenommen, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Versickerungsschächte, -gräben oder -mulden) auf den Grundstücken zu versickern ist.

Weiterhin werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und eine zulässige Überschreitung der Grundfläche im südlichen Planbereich (Teilbereich 2) für nicht überdachte Terrassen und Nebenanlagen ergänzt.

Die zutreffenden Passagen des Textes (Teil B) des Ursprungsplanes werden zur besseren Übersichtlichkeit in die 1. Änderung übernommen.

### **4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Windeby hat am 20.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Die Änderung 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 weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus der Sicht der Gemeinde Windeby vor. Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

## **5. Natur und Landschaft**

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Zu berücksichtigen sind jedoch der **Biotop- und der Artenschutz**.

### **Biotope**

Das nördliche Plangebiet ist mit einem Einzelhaus bebaut (SBe). Das östliche Grundstück ist als Ziergarten angelegt und gepflegt (SGz). Zudem ist hier ein strukturarmer Folienteich vorhanden, der intensiv gepflegt und von Vegetation freigehalten wird (FXz). Eine Thujahecke begrenzt das Grundstück nach Süden. Südlich der Hecke befindet sich eine bislang unbebaute, öffentliche Grünfläche. Diese wird augenscheinlich per Mahd offengehalten und war im Sommer 2021 mit einer Blütmischung angesät (SGa). Am südlichen und östlichen Rand der bislang unbebauten Grünfläche sind als Begrenzung lückig heimische Gehölze gepflanzt worden. Es handelt sich um junge Sträucher (u.a. Pfaffenhütchen, Hasel, Holunder) sowie mehrere Bäume geringen Alters (Stiel-Eiche Ø= ca. 20 cm, drei Berg-Ahorne Ø= 25 cm, 30 cm bzw. 2-stämmig je 15 cm).

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG vorhanden. Ca. 3,0 m südlich bzw. 3,0 m östlich außerhalb des Plangebietes verläuft jedoch ein nach § 21 LNatSchG geschützter Knick, der unter anderem mit Hasel, Hundsröse, Berg-Ahorn und Rot-Buche bestockt ist. Auf Höhe des bereits bebauten Grundstückes stocken drei stärkere Bäume als Überhälter (Rot-Buche Ø = ca. 80 cm, Stiel-Eichen Ø = ca. 60 bzw. 40 cm). Zwischen dem Knick und dem Plangebiet verläuft ein 3,0 m breiter, öffentlicher Grünstreifen, der im gültigen Bebauungsplan als „Knicksaum“ bezeichnet wird und regelmäßig gemäht wird. Der öffentliche Grünstreifen wird zum Schutz des Knicks nicht mit überplant. Er verbleibt weiterhin im öffentlichen Eigentum, wird nicht bebaut und gewährleistet der Gemeinde die Zugänglichkeit zur Durchführung einer fachgerechten Knickpflege. Die Baugrenze wird in 3,0 m Entfernung zur neuen Grundstücksgrenze festgesetzt, sodass hochbauliche Anlagen einen Mindestabstand von 6,0 m zum geschützten Knick einhalten werden. Zudem berücksichtigt die festgesetzte Baugrenze die Kronentraufbereiche der starken Überhälter auf dem östlich außerhalb gelegenen Knick. Einschränkungen des geschützten Biotopes sind aufgrund der vorgesehenen Mindestabstände und des Verbleibs in öffentlichem Eigentum nicht zu erwarten.

## **Artenschutz**

Im Mittelpunkt der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern bei Umsetzung der geplanten Neubebauung des Vorhabengebietes Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Der Prüfraum dieser artenschutzfachlichen Betrachtung umfasst die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten. Der Planbereich ist geprägt durch die vorhandene Bebauung sowie die bisherige Nutzung und die Pflege als Garten bzw. als öffentliche Grünfläche. Die strukturelle Ausstattung des kleinflächigen Plangebietes kann aufgrund der bisherigen, anthropogen geprägten Nutzung als durchschnittlich bewertet werden. Vorbelastungen bestehen durch die wohnbauliche Nutzung im nördlichen Plangebiet und im unmittelbaren Nahbereich sowie durch die regelmäßig durchgeführten Pflegemaßnahmen. Insgesamt ist die überplante Fläche deutlich durch den menschlichen Einfluss geprägt.

Die LANIS-Datenbank des LLUR (Stand Januar 2022) enthält für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Informationen über Vorkommen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten.

### Säugetiere

Die Gehölze innerhalb des Plangebietes bieten aufgrund ihres geringen Alters und ihrer Struktur keine Eignung als Fledermaushabitat. Starke Bäume mit Eignung als Fledermausquartier befinden sich außerhalb des Plangebietes und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Wohnhaus im nördlichen Plangebiet ist Ende der 1990er entstanden. Fledermausquartiere sind aufgrund der vergleichsweise modernen Bauweise nur untergeordnet zu erwarten. Gegebenenfalls vorhandene Vorkommen beschränken sich voraussichtlich nur auf Individuen. Die Gebäude werden erhalten, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

### Vögel

Auf dem kleinflächigen Grundstück im engen Zusammenhang mit der bebauten Siedlung sind keine Vorkommen von Rastvögeln zu erwarten.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausprägung ist auf den überplanten Grundstücken ein Vorkommen heimischer Brutvögel zu erwarten. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Arten der Gebüsch- (z.B. Amsel, Ringeltaube) und der Bodenbrüter (z.B. Rotkehlchen, Fitis), die an die räumliche Nähe und die Störungen durch den Menschen gewöhnt sind. Die vorhandenen Gebäude bieten ein grundsätzliches Potential für Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Mehlschwalbe). Größere Brutkolonien sind aufgrund der Größe, der Nutzung und des Alters der Gebäude nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum ist insgesamt eine durchschnittlich artenreiche Brutvogelgemeinschaft mit vermutlich geringer Individuenzahl zu erwarten. Die zu erwartenden Arten zählen überwiegend zu den sogenannten „Allerweltsarten“, weisen eine hohe Bestandsdichte auf und sind als störungsresistent einzuordnen. Arten der Roten Liste Schleswig-Holsteins finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume.

Wiesenvögel (z.B. Kiebitz, Feldlerche) sind in dem kleinflächigen und von Vertikalstrukturen geprägten Plangebiet nicht zu erwarten. Arten des Offenlandes (z.B. Fasan) können im Zuge der Nahrungssuche sporadisch auftreten. Geeignete Brutplätze bietet das innerorts gelegene Plangebiet für diese Arten jedoch nicht. Hostbäume als Nistplatz von Arten wie Mäusebussard und Waldohreule sind nicht vorhanden.

Die Gebäude im Plangebiet werden erhalten, sodass keine potentiellen Lebensräume von Gebäudebrütern verloren gehen. Die jungen Gehölze im südlichen Plangebiet sowie Teile des bestehenden Siedlungsgrünes können im Zuge der Planung voraussichtlich nicht erhalten werden. Notwendige Gehölzrodungen sind im Zeitraum vom *01. Oktober bis Ende Februar* durchzuführen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber heimischen Brutvögeln zu vermeiden. Während der Bauphase kann es zu Scheuchwirkungen kommen. Mit den Knicks und dem Siedlungsgrün im Umfeld stehen jedoch ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung. Nach Beendigung der Bauarbeiten entstehen mit dem Siedlungsgrün und den neuen Gebäuden neue Lebensräume im Plangebiet. Mit einer erheblichen Veränderung des Artengefüges innerhalb des Plangebietes ist nicht zu rechnen.

#### 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, zudem gilt der Norden Schleswig-Holsteins nicht zum bekannten Verbreitungsgebiet. 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 Planbereich ebenfalls keinen charakteristischen Lebensraum. Der strukturarme Folienteich auf dem östlichen Wohngrundstück bietet aufgrund seiner Gestaltung und intensiven Pflege keine Eignung für streng geschützte Amphibien (z.B. Kammmolch oder Moorfrosch). Auch weit verbreitete Arten wie Teichmolch oder -frosch, die häufig Gartenteiche besiedeln, finden in dem Gewässer nur untergeordnet einen Lebensraum. Streng geschützte Libellenarten, Fische, Weichtiere sowie der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer sind aufgrund fehlender geeigneter Gewässer ebenfalls auszuschließen.

#### Pflanzen

Streng geschützte Pflanzenarten - Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*) - sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereichs (BfN 2019). Arten der Roten Liste wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Weitere Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Laut baugelogischer Beurteilung des Ingenieur-Geologischen Büros Boden & Lipka sind die Flächen für eine Versickerung geeignet.

Aus der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz (Nachweis gem. A-RW 1) durch das Ingenieurbüro Meyer aus Eckernförde vom 12.01.2022 geht hervor, dass der Wert für den Abfluss innerhalb der Toleranzen liegt, jedoch die Werte für die Verdunstung und Versickerung auf einen deutlich geschädigten Wasserhaushalt hinweisen. Der Anteil der Verdunstung liegt höher als aus der Wasserbilanz hervorgeht, da die Hecke und diverse angepflanzte Bäume auf

dem bereits bebauten Grundstück nicht berücksichtigt wurden. Der abflusswirksame Anteil (Oberflächenabfluss) hat sich im Vergleich zum potenziell naturnahen Oberflächenabfluss nicht erhöht, dadurch entfällt der Nachweis der Grundwasser-Aufhöhung.

Aufgrund dieser Berechnung wird in den Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Versickerungsschächte, -gräben oder -mulden) auf den Grundstücken zu versickern ist.

## **6. Hinweise**

### **Denkmalschutz**

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.

### **Kampfmittel**

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

### **Bodenschutz**

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 Verkehrsnetz 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.

#### Hinweis:

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

#### **Insekten- und Fledermausschutz**

Die Beleuchtung ist mit insekten- und fledermausfreundlichen warmweißen LED Leuchtmitteln und Gärten und Grünflächen sind mit gebietsheimischen Gehölzen und Pflanzen auszustatten.

#### **Umgang mit Schottergärten**

Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Folgende Hinweise sind hierbei zu beachten:

Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölz, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls dann zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind. Es ist dabei unerheblich, ob Schottenflächen mit oder ohne Unterfolie ausgeführt sind. Sie sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht überwiegt.

Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeinde Windeby vom ..... gebilligt.

Windeby, den

.....  
Bürgermeister

**7. Gegenüber dem Entwurf geänderte Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) (rot umrahmt)**

### Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2021

**M. 1 : 600**

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<u>Art der baulichen Nutzung</u>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>		
GRZ = 0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,25	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
GR = 30 m²	max. zulässige Grundfläche, hier: 30 m²	
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1	§ 20 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 16 BauNVO
<u>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</u>		
—	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
<u>Sonstige Planzeichen</u>		
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
[Symbol]	vorhandene Flurstücksgrenzen	
11 12	Flurstücknummer	

### Text (Teil B)

- 1 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 1.1 In Teilbereich 1 darf die Firsthöhe der Hauptgebäude max. 8,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante liegen.  
Für überdachte Stellplätze, Garagen, Terrassendächer und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen bis max. 3,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.
  - 1.2 In Teilbereich 2 darf die Firsthöhe der Hauptgebäude max. 6,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante liegen.  
Für überdachte Stellplätze, Garagen, Terrassendächer und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen bis max. 3,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.
  - 1.3 Die zulässige Grundfläche in Teilbereich 2 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 60 m² und durch die Grundfläche von Terrassen um weitere 30 m² überschritten werden.
- 2 Überbaubare Grundstücksflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 2.1 In Teilbereich 2 sind nicht überdachte Terrassen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
  - 2.2 In Teilbereich 2 sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 3 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - 3.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude darf nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes der Straße 'Bocksteen', gemessen am äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.
- 4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - 4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen (Versickerungsschächte, -gräben oder -mulden) auf den Grundstücken zu versickern.
- 5 Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
  - 5.1 Dachform und Dachneigung  
In Teilbereich 1 sind nur Sattel-, Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad zulässig. Für Grasdächer ist auch eine Dachneigung von 10 bis 25 Grad zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.  
Überdachte Stellplätze, Terrassendächer und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.  
In Teilbereich 2 sind nur Sattel-, Pult- oder Flachdächer mit max. 20 Grad Dachneigung zulässig.
  - 5.2 Dacheindeckung
    - 5.2.1 Teilbereich 1:  
Bei geneigten Dächern ist - mit Ausnahme von Nebenanlagen - nur eine Eindeckung mit roten, dunkelbraunen oder dunkelgrauen Pfanne, Dachziegeln und Schieferplatten sowie eine Eindeckung in Glas, Roth und Grae zulässig.
    - 5.2.2 Teilbereich 2:  
Dacheindeckungen sind nur in dunkler Farbgebung (z.B. dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazit schwarz) oder als Gradach zulässig.
  - 5.3 Außenwandgestaltung  
Als Außenwandmaterialien sind nur Ziegelmauerwerk, Holz und Glas zulässig. Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Ziegelmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.  
Für Nebenanlagen gelten v.g. Bestimmungen nicht.

12

[Symbol] vorhandene bauliche Anlagen

[Symbol] Nummerierung der Teilbereiche; hier: 2