

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Medelby

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

Projekt-Nr.:	5-130-19	Gezeichnet:	Ko
--------------	----------	-------------	----

Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 • Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de	
	Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat	

Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel: 04621/30 17-73 E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de	15.04.2020 Datum / Unterschrift
----------	--	------------------------------------

Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG) <input type="checkbox"/> Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> Entwurfsbeschluss <input checked="" type="checkbox"/> Auslegungsbeschluss <input type="checkbox"/> Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) <input type="checkbox"/> Beteiligung der Behörden (§4 (2) BauGB) <input type="checkbox"/> Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Andere
------------------	--

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen der Planung	1
2. Lage des Plangebietes	2
3. Bestehende Nutzung des Plangebietes	3
4. Überörtliche Planungen	3
5. Ziele des Bebauungsplanes	6
6. Standortwahl	8
7. Siedlungsentwicklung und -struktur	9
8. Inhalt des Bebauungsplanes	12
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes	18
9.1 Erschließung	18
9.2 Ver- und Entsorgung.....	19
9.3 Denkmalschutz.....	20
9.4 Brandschutz	21
9.5 Immissionsschutz.....	21
10. Umweltprüfung	22
11. Durchführung der Maßnahme	22

1. Gesetzliche Grundlagen der Planung

Die Kirchspielgemeinden Holt, Jardelund, Medelby, Osterby und Weesby haben im Februar 2018 eine unbefristete Vereinbarung für eine koordinierte interkommunale und integrative Entwicklung des Kooperationsraumes „Kirchspiel Medelby im Amt Schafflund“ abgeschlossen. Mit der Vereinbarung sollen die Koordination der wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und die Wettbewerbsfähigkeit der lokalen Wirtschaft gefördert werden.

Auf Grundlage dieser Vereinbarung haben die vorgenannten Gemeinden im Januar 2019 einen Zweckverband „Interkommunales Wohnbau- und Gewerbegebiet im Kirchspiel Medelby“ gegründet. Die beteiligten Gemeinden streben eine interkommunale Zusammenarbeit zur Ausweisung, Erschließung, Finanzierung und Verkauf von Wohnbau- und Gewerbeflächen an. Ziel ist es, die Infrastruktur und Wirtschaftskraft im Kirchspiel Medelby durch die Bereitstellung von interkommunal ausgerichteten Wohn- und Gewerbeflächen zu stärken. Inzwischen können bereits substantielle Ergebnisse vermeldet werden. Zur Sicherung einer abgestimmten wohnbaulichen Entwicklung wurden Flächen oberhalb des Neubaugebietes „Kuhlacker“ in Medelby erworben. In enger Abstimmung mit den Gremien der Gemeinde Medelby als Träger der kommunalen Planungshoheit wurden die Entwürfe des vorliegenden Konzeptes erarbeitet und abgestimmt.

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

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 15.04.2020.

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

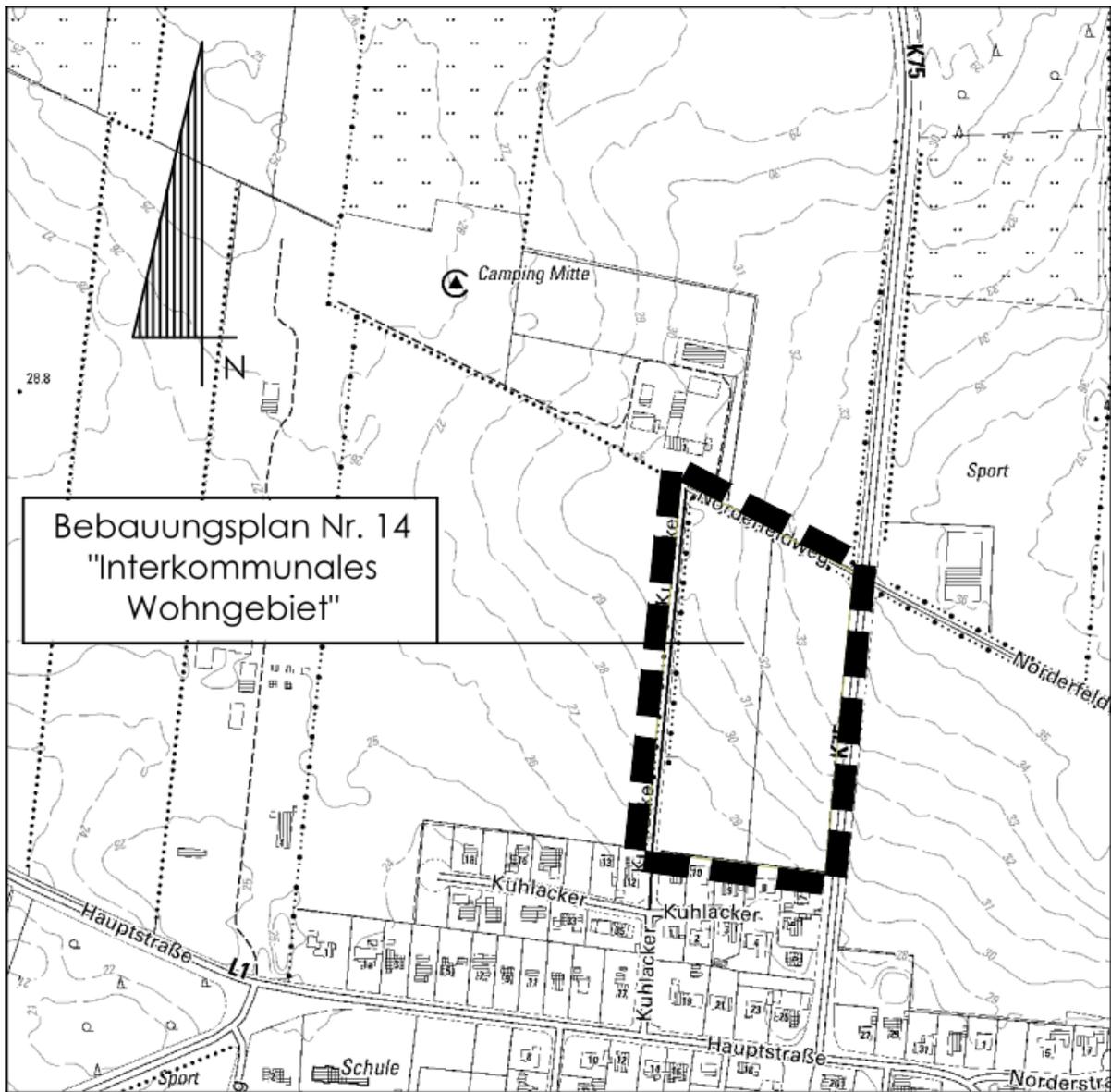
Sämtliche Verfahrensschritte werden form- und fristgerecht gemäß BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

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

2. Lage des Plangebietes



Übersicht

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

3. Bestehende Nutzung des Plangebietes

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



Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 08.11.2019

4. Überörtliche Planungen

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

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

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

„1 G

Kommunen sollen bei der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung verstärkt zusammenarbeiten. Auch bei räumlichen Planungen im Bereich der Daseinsvorsorge, beim Einzelhandel sowie der Freiraumsicherung soll zunehmend gemeindeübergreifend agiert werden.

Durch freiwillige interkommunale Vereinbarungen kann die Zusammenarbeit auf eine verbindliche Grundlage gestellt werden.“

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

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

Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2018 führt weiterhin Folgendes aus:

„2 G

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

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

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

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

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

<u>Gemeinde</u>	<u>Wohnungsbestand 31.12.2017</u>
Medelby	404
Weesby	209
Osterby	134
Jardelund	124
Holt	71
<i>Summe</i>	942

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

5. Ziele des Bebauungsplanes

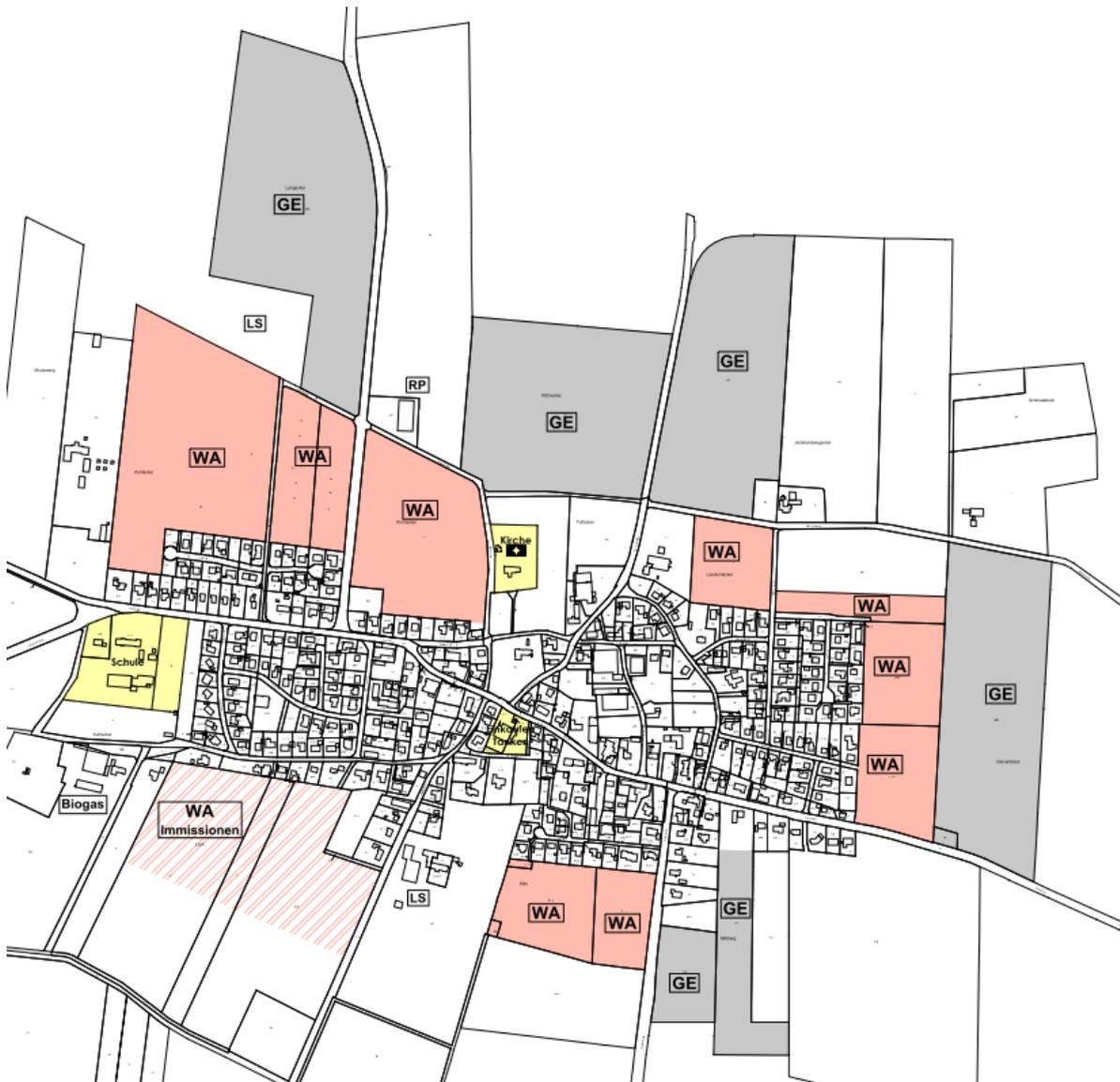
Mit der vorliegenden Planung möchte der Zweckverband Kirchspiel Medelby am Standort der Gemeinde Medelby ein interkommunales Wohngebiet errichten, welches den vorgenannten Inhalten des sich in der Fortschreibung befindlichen Landesentwicklungsplanes entspricht und somit für eine langfristige Wohnraumversorgung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

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

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

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

6. Standortwahl



Prüfung von Standortalternativen, Ingenieurgesellschaft Nord, Februar 2019

Die Standortwahl einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung hängt oftmals von verschiedenen Faktoren ab, welche miteinander kumulieren.

Der Zweckverband Kirchspiel Medelby hat sich im Vorwege der vorliegenden Planung intensive Gedanken zur Standortwahl in der Gemeinde Medelby gemacht. Dass eine interkommunale Planung grundsätzlich ausschließlich am Standort Medelby sinnvoll ist, wurde bereits im Vorwege erläutert und unter den Gemeinden auf Ebene des Zweckverbandes abgestimmt.

Die Standortwahl des Zweckverbandes erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen, naturschutzfachlichen, denkmaltechnischen, erschließungstechnischen und wirtschaftlichen Aspekten. Unter diesen Gesichtspunkten entfielen viele der dargestellten Flächen. Die Potentialfläche an der Kirche wird derzeit aufgrund von Belangen des Denkmalschutzes und topographischer Erschwernisse als nicht prädesti-

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

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

7. Siedlungsentwicklung und -struktur

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

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

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

Siedlungsentwicklung und nachbarschaftliche Belange

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

Topographie und Erschließung

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

Verkehr

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

Natur- und Umweltschutz

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

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

8. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Allgemeine Wohngebiete	16.702 m ²
Grünflächen	6.928 m ²
Straßenverkehrsflächen	3.624 m ²
Fuß- und Radwege	2.013 m ²
Regenwasserversickerungsflächen	550 m ²
Stellplätze	211 m ²

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

Bauweise

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

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

Baugrenzen

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche ermöglicht die Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung. Die Festsetzungen dienen zudem der einheitlichen Gestaltung der Straßenräume, sowie dem Schutz der Natur und der Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes.

Die Baugrenzen sind dabei innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt. Zu den Straßenbegrenzungslinien beträgt der Abstand 5,00 m, um ein einheitliches Straßenbild zu schaffen und die Stellplatzsituation zu entschärfen. Denn in Verbindung mit der Festsetzung, dass Garagen und Nebenanlagen lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, wird somit automatisch ein zweiter Stellplatz auf dem Grundstück generiert.

Zu den Knickstrukturen wird ebenfalls ein Abstand von 5,00 m festgesetzt.

Zur Kreisstraße 75 wird aufgrund der Anbauverbotszone von 15,00 m, gemessen zum Fahrbahnrand, eine entsprechende Baugrenze dimensioniert.

Auf den Grundstücken 11 und 12 sind in Anbindung an die geplante Straße Stellplatzflächen für die zu errichtenden Wohngebäude festgesetzt. Gemessen von diesen 5,50 m langen Stellplatzflächen wird die Baugrenze 3,00 m entfernt festgesetzt.

Zu den restlichen Grundstücksgrenzen, zu denen keine besondere Empfindlichkeit besteht, beträgt der Abstand der Baugrenze 3,00 m.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Anbindung an die östlich verlaufende Kreisstraße 75 erschlossen. Die Anbindung erfolgt dabei über die „Straße A“, welche mit einem Fahrbahnprofil von 4,75 m zzgl. Mulde und Grünstreifen ausgestaltet wird und somit als großzügige Erschließungsstraße auch für die künftigen Erweiterungsflächen fungiert (s. Plankonzept unter Punkt 5).

Abzweigend von der „Straße A“ wird der geplante „Stichweg S1“ das Gebiet erschließen. Er ist dabei mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m zzgl. beidseitig überfahrbaren Banketten von 0,50 m bzw. 2,00 m ausgestaltet und erfüllt somit auch insgesamt die Breite von 4,75 m für den Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW gemäß RAS 06. Ebenfalls den Richtlinien entspricht die Wendeanlage im Süden mit einem Radius von 11,00 m zzgl. Überhang.

An die Straßenverkehrsflächen angebunden werden im nördlichen und südlichen Bereich öffentliche Stellplätze, welche den öffentlichen Verkehrsraum zusätzlich entlasten sollen.

Ein besonderes Augenmerk liegt im Rahmen dieser Planung auf dem Wegenetz für Fuß- und Radfahrer. Hierfür werden die Strukturen des bestehenden Redders als eine Art Fuß- und Radschnellweg in Richtung Ortskern genutzt. Verbindungsachsen in Ost-West-Richtung sorgen für eine direkte Anbindung und kurze Wege.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen und Anlagen zur Müllentsorgung ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch diese Festsetzung sollen das städtebauliche Erscheinungsbild und naturschutzfachliche Belange gewahrt und das Straßenbild entlastet werden.

Zusätzlich werden Stellplätze auf den Grundstücken 11 und 12 festgesetzt, welche privat diesen Grundstücken zugeordnet sind, da hier verdichteter Wohnraum entstehen soll. Lange Auffahrten auf den Grundstücken sollen damit vermieden werden.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten

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

Knick

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

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

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

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

Einzelne Knicklöcher werden durch Anpflanzgebote bepflanzt. Im Norden wird ein zusätzlicher Knick angelegt, welcher zur Ausgleichsbilanzierung beiträgt.

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

Grünflächen

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

Maßnahmenflächen

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

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

Örtliche Bauvorschriften

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

Für die Realisierung der Einzelvorhaben bieten sie einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum.

Sichtflächen der Gebäude / Dacheindeckungen

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

Dachform und Dachneigung

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

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

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

Dacheindeckungen

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

Bezüglich der Farbauswahl hat die Gemeinde Medelby auch hier sich dazu entschlossen, sich am gewachsenen Ortsbild zu orientieren, um ein einheitliches Siedlungs- und Erscheinungsbild zu gewährleisten. So wurden konkret gedeckte und na-

türliche Farbtöne gewählt, um auch das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

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

Solare Strahlungsenergie

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

Diese Festsetzung soll den Einsatz erneuerbarer Energien unterstützen.

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

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

Grundstückseinfriedigungen

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, die Gemeinde Medelby wohnbaulich zu entwickeln. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er setzt die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Medelby und des Zweckverbandes für das Plangebiet fest und ermöglicht so die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Erschließung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die Anbindung an die östlich verlaufende Kreisstraße 75 erschlossen. Die Anbindung erfolgt dabei über die „Straße A“, welche mit einem Fahrbahnprofil von 4,75 m zzgl. Mulde und Grünstreifen ausgestaltet wird und somit als großzügige Erschließungsstraße auch für die künftigen Erweiterungsflächen fungiert (s. Plankonzept unter Punkt 5).

Abzweigend von der „Straße A“ wird der geplante „Stichweg S1“ das Gebiet erschließen. Er ist dabei mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m zzgl. beidseitig überfahrbarer Banketten von 0,50 m bzw. 2,00 m ausgestaltet und erfüllt somit auch insgesamt die Breite von 4,75 m für den Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW gemäß RAS 06. Ebenfalls den Richtlinien entspricht die Wendeanlage im Süden mit einem Radius von 11,00 m zzgl. Überhang.

An die Straßenverkehrsflächen angebunden werden im nördlichen und südlichen Bereich öffentliche Stellplätze, welche den öffentlichen Verkehrsraum zusätzlich entlasten sollen.

Ein besonderes Augenmerk liegt im Rahmen dieser Planung auf dem Wegenetz für Fuß- und Radfahrer. Hierfür werden die Strukturen des bestehenden Redders als eine Art Fuß- und Radschnellweg in Richtung Ortskern genutzt. Verbindungsachsen in Ost-West-Richtung sorgen für eine direkte Anbindung und kurze Wege.

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

Die Zuwegung für den motorisierten Verkehr hingegen erfolgt über die vorhandene Kreuzungsstruktur im nördlichen Bereich des Plangebietes in Anbindung an die Kreisstraße 75. Die Anbindung erfolgt an diesem Punkt, da hier bereits vorhandene Strukturen genutzt und langfristig ausgebaut werden können, besonders unter dem Gesichtspunkt einer Aktivierung der Fläche östlich der Kreisstraße 75. Zudem ist eine Erschließung aus Richtung Norden, aus erschließungstechnischer Sicht, sinnvoll, da das

Gelände ein Nord-Süd-Gefälle aufweist und daher die südlichen Flächen idealerweise als Retentionsflächen und Puffer zur vorhandenen Wohnbebauung fungieren.

9.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Bauflächen werden an das Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Nord angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

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

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

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

Regenwasser

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

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

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

Elektrische Energie

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit elektrischer Energie versorgt.

Telekommunikation

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit Telekommunikationsmitteln versorgt.

Abfallbeseitigung

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

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

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

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

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

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

9.3 Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Bei der Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 Satz 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher der Zustimmung des Archäologischen Landesamtes.

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

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

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

Die Bedenken konnten somit zurückgestellt werden. Eine offizielle Freigabe erfolgte am __.__.2020.

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

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

9.4 Brandschutz

Die Gemeinde Medelby verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

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

9.5 Immissionsschutz

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

10. Umweltprüfung

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

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

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

11. Durchführung der Maßnahme

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

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom __.__.2020 gebilligt.

Medelby,

Bürgermeister