

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2

ERWEITERUNG BAUGEBIET 'SCHMERKAMP' - SÜDLICH DER BAHNSTRASSE UND WESTLICH DES BENNEBEKER WEGES -

DER GEMEINDE GROSS RHEIDE

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
MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 AUSGANGSSITUATION.....	1
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 2021	2
1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V	2
1.4.3 Flächennutzungsplan	2
1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I.....	2
1.4.5 Landschaftsplanung	3
1.4.6 Schutzverordnungen	3
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
3.4 Baugestalterische Festsetzungen.....	6
3.5 Verkehrliche Erschließung.....	6
3.6 Ver- und Entsorgung	6
3.7 Natur und Landschaft	7
3.8 Hinweise.....	12
3.9 Flächenverteilung	13
4 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	13

Anlagen:

- 4. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Rheide
- Untersuchung zur Ermittlung von Innenentwicklungspotentialen in der Gemeinde Groß Rheide, Stand: 06.10.2022
- Untersuchung zur Ermittlung von Siedlungsentwicklungspotenzialen in der Gemeinde Groß Rheide, Stand: 06.10.2022
- Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 und Konzept für den Regenwasserabfluss vom Ing.-Büro Haase + Reimer aus Busdorf vom 07.09.2022

B E G R Ü N D U N G

Zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Erweiterung Baugebiet Schmerkamp" der Gemeinde Groß Rheide, Kreis Schleswig-Flensburg für das Gebiet südlich der Bahnstraße und westlich des Bennebeker Weges

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 1,21 ha große Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Groß Rheide südlich der Straße Schmerkamp und westlich des Bennebeker Weges. Im Einzelnen umfasst es Teile der Flurstücke 115/1, 269 und 270 der Flur 3, Gemarkung Groß Rheide.

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

1.2 Bestand

Die Fläche wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Das östliche Grünland wird gemäht und das westliche als Pferdekoppel genutzt. Auf der Fläche stocken in einer Linie einzelne Holunder-, Weiden- bzw. Erlensträucher. Aufgrund des fehlenden Erdwalles und der mehrere Meter großen Abstände zwischen den Sträuchern handelt es sich nicht um eine nach § 21 LNatSchG geschützte Feldhecke sondern um Einzelgehölze. Unmittelbar außerhalb der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Vorflutgraben.

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 Groß Rheide hat am 19.11.2021 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes vor.

1.4 Rechtliche Bindungen

1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die Gemeinde Groß Rheide liegt gem. **Landesentwicklungsplan** (LEP 2021) am Rande des 10-km Umkreises um das Mittelzentrum Schleswig.

1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V - Neufassung 2002 - (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) hat für den Planbereich keine Darstellungen. Der nördlich der L 39 gelegene Bereich der Ortslage Groß Rheide liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

In der Teilfortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I (Windenergie an Land) (2020) sind in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Vorranggebiete für die Windkraftnutzung dargestellt. In einem Abstand von mindestens 1.100 m südlich des Plangebietes sind ältere Windkraftanlagen vorhanden.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Groß Rheide stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich der Bahnstraße schließen gemischte Bauflächen an. Die geplanten Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 weichen in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Groß Rheides 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 als Wohnbaufläche dargestellt.

1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

In Karte 1 des **Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den Planungsraum V (2020) findet sich für Teile des Gemeindegebietes (v.a. nördlich der Ortslage) die Darstellung als Gebiet mit besonderer Eignung für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (hier Verbundsystem und Schwerpunktbereich).

Nach Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes liegen Teile Groß Rheides innerhalb einer historischen Kulturlandschaft (hier: Knicklandschaft).

In der Karte 3 sind nördlich der Ortslage großflächig klimasensitive Böden dargestellt.

1.4.5 Landschaftsplanung

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Groß Rheide - Planzeichnung - Entwicklung, ist für das Plangebiet eine mögliche Entwicklungsrichtung als Baufläche dargestellt. Zusätzlich sind zwei Knicks im zentralen Bereich und als westliche Begrenzung der Bebauung entlang des östlich gelegenen Bennebeker Weges dargestellt. Diese Knicks sind vor Ort nicht mehr vorhanden. Beim festgestellten Gehölzbewuchs an der Ostgrenze des Plangebietes handelt es sich um geschnittene Hecken und Einzelbäume.

Im Umfeld des Planbereiches sieht der Landschaftsplan Groß Rheide keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes vor.

1.4.6 Schutzverordnungen

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

- Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG sind nicht vorhanden.
- Der nächstgelegene Bestandteil des **europäischen Netzes „Natura 2000“** ist das kleinflächige Gebiet 1522-301 "Kalkquellmoor bei Klein Rheide" ca. 1,3 km nordwestlich der Ortslage.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgestellt. Sie trifft innerhalb Ihres räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 1,21 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Groß Rheide entsprechende Entwicklung zu ermöglichen.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

In der Gemeinde Groß Rheide besteht weiterhin ein Bedarf an Wohnungen. Um kontinuierlich die weitere Nachfrage bedienen zu können, möchte die Gemeinde weitere Wohnbauflächen entwickeln.

Die Gemeinde Groß Rheide hat sich intensiv mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen auseinander gesetzt. Die Aktualisierung der Untersuchung aus dem Jahr 2018 ergab für die Gemeinde ein Potenzial von 8 Wohneinheiten in 7 Potenzialflächen. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich bis zum Jahr 2036 etwa 2/3 der Potentialflächen umsetzen lassen. Dem gegenüber steht (gemäß Landesentwicklungsplan 2021) ein verbleibender Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2036 von 40 Wohneinheiten. Aus dieser Aufstellung wird deutlich, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichen, um den vorhandenen und den zu erwartenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

In der jüngeren Vergangenheit sind in Groß Rheide kaum Leerstände zu verzeichnen gewesen. Diese konnten jeweils in kurzer Zeit wieder einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde erwartet derzeit auch keine Veränderung dieses Zustandes.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 bereitet die Gemeinde nun die Umsetzung des 2. Abschnittes des im Jahr 2018 vorgelegten Gesamtkonzeptes für insgesamt ca. 35 Grundstücke vor. Der dritte Abschnitt schließt sich in nordwestlicher Richtung an und ermöglicht eine weitere Anbindung an die Bahnstraße. Dabei wird jeder Abschnitt so realisiert, dass er auch ohne eine Weiterentwicklung als abgeschlossen und dauerhaft tragfähig angesehen werden kann. Mit dem nun geplanten Wohngebiet mit 12 Grundstücken soll zunächst der kurzfristige Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde Groß Rheide gedeckt werden.

Das Wohngebiet soll schwerpunktmäßig dem Bau von Einfamilienhäusern (mit max. 2 Wohneinheiten) dienen. Der Bedarf an kleinteiligem Wohnraum soll aus Sicht der Gemeinde verstärkt im Zentrum der Ortslage durch entsprechende Nachverdichtungen erfolgen. Als Beispiel kann hier die Bebauung mit 6 Wohneinheiten im Bereich der ehemaligen Gaststätte an der Hauptstraße angeführt werden.

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

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde außerdem den in Ziffer 3.9 des LEP (2021) dargelegten Grundsätzen, wonach neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunfts-fähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen.

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der zugedachten Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der unter Punkt 2 angestrebten Bebauung sowie der östlich angrenzenden Bebauung.

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 im Planungsgebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 sowie einem Vollgeschoss orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten aufgelockerten, ortstypischen Bebauung. Das bauliche Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,25 liegt deutlich unterhalb der Orientierungswerte nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer aufgelockerten Bebauung bei und bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzungen einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m dient dem Schutz des Landschaftsbildes. Zur Vermeidung von optisch zweigeschossig wirkenden Gebäuden wird die Traufhöhe auf max. 4,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt. Hierdurch sollen auch mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden. Zudem wird die Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen begrenzt, um den Charakter dieser Anlagen als untergeordnete Bauteile auf den Grundstücken zu verdeutlichen.

Das Orts- und Landschaftsbild soll weiterhin durch eine Höhenbeschränkung des Erdgeschossfußbodens gewahrt bleiben. Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante darf demnach nicht mehr als 50 cm über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

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

Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Dadurch soll eine Massierung von Klein-Appartements und damit verbunden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Ziel ist es, eine möglichst ungestörte Wohnruhe zu erreichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden 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 den Nachbargrenzen ein. Im Westen und Süden des Plangebietes beträgt der Abstand der Baugrenze zur Böschungsoberkante des angrenzenden Grabens mindestens 6,0 m.

Um die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen direkt an der Straße, insbesondere parallel zur Straße auszuschließen, sind diese baulichen Anlagen im straßenseitigen Teil des Baugrundstücks nicht zugelassen, weil sie sich nachteilig auf den Straßenraum auswirken.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Durch die Vorschriften zur Gestaltung, die im Teil B der Satzung festgelegt sind, wird die zulässige Dachneigung mit mindestens 25° festgesetzt, so dass ortsuntypische Flachdächer ausgenommen sind. Nebendachflächen sind bis zu 25 % der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig, da sie nur von untergeordneter Bedeutung sind. Bestimmte Dachformen, wie z.B. Walm- oder Pultdächer, sind nicht vorgegeben. Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.

Für die Gestaltung der Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Fassadentafeln und Glas zulässig, um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen.

Die Gestaltungsvorgaben für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind grundsätzlich weiter gefasst und entfallen teilweise, weil sie von untergeordneter baulicher Bedeutung sind. Ausnahme sind Garagen aus Sichtmauerwerk, angebaut oder freistehend, diese erhalten die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden durch die Verlängerung der Straße 'Schmerkamp'. Die neue Erschließungsstraße erhält ein einseitiges Gefälle mit einer straßenbegleitenden Mulde (Breite 2,00 m) zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 5,00 m mit einem einseitigen Gehweg (Breite 1,50 m). Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt einschließlich Bankett- und Randstreifen 9,00 m.

Weiterhin wird in den Bebauungsplan gem. § 86 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung SH (2022) 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.

3.6 Ver- und Entsorgung

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

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Treene sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird gesammelt und einer vorhandenen Pumpstation im Bereich des nördlich gelegenen Wendehammers zugeführt. Von dort wird es mit einer Druckrohrleitung weiter nach Norden geleitet und dort in das vorhandene Schmutzwasserleitungsnetz der Schleswig Abwasser GmbH eingebunden.

Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser hat die Gemeinde ein umfassendes Entwässerungskonzept gem. der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein vom Ing.-Büro Haase + Reimer aus Busdorf erstellen lassen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) direkt zu versickern. Das

Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in straßenbegleitende Mulden geleitet und dort zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch ein Bodengutachten bestätigt.

Westlich und südlich des Plangebietes verläuft das Verbandsgewässer Nr. 32.04.16 des Wasser- und Bodenverbandes Rheider Au. Die Gemeinde Groß Rheide hat mit dem Wasser- und Bodenverband eine vertragliche Regelung zur Übernahme Vorfluters und dessen zukünftiger Unterhaltung getroffen. Einleitungen in das Gewässer sind nicht vorgesehen. Zum Schutz des Grabens wird auf den Grundstücken eine 3 m breite Grünfläche festgesetzt.

Die Müllabfuhr obliegt dem Kreis Schleswig-Flensburg und wird von privaten Unternehmen wahrgenommen. 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“ RAS 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 beigelegten Broschüre „DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung April 2016) zu beachten.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Groß Rheide durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.

3.7 Natur und Landschaft

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nach dem Verfahren über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des

§ 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. 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 durchgrünzten Bauungsstruktur.

Zudem erfolgt die Festsetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Grundstücken zu versickern ist.

Biotope

Im Juni 2022 erfolgte eine Begehung des Plangebietes, bei der die vorhandenen Biotoptypen entsprechend der Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen (LLUR 2022) aufgenommen wurden. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Groß Rheide. Die Fläche wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Das östliche Grünland wird gemäht und das westliche als Pferdekoppel genutzt (GYy). Auf der Fläche dominieren u.a. Wolliges Honiggras, Wiesenrispengras, Sauer-Ampfer, Spitzwegerich und Weiß-Klee. In den Randbereichen treten außerdem Giersch und Scharfer Hahnenfuß auf.

Auf der Fläche stocken in einer Linie einzelne Holunder-, Weiden- bzw. Erlensträucher. Aufgrund des fehlenden Erdwalles und der mehrere Meter großen Abstände zwischen den Sträuchern handelt es sich aktuell nicht mehr um eine nach § 21 LNatSchG geschützte Feldhecke sondern um Einzelgehölze. Da jedoch im Landschaftsplan der Gemeinde ein Knick dargestellt und in älteren Luftbildern eine durchgehende Gehölzstruktur erkennbar ist und die Knickstruktur aufgrund der geplanten Bauung an dieser Stelle nicht wiederhergestellt werden kann, ist im Rahmen dieser B-Plan-Änderung der Knickverlust auszugleichen. Insgesamt können 90 m ehemaliger Knick nicht wiederhergestellt werden und sind damit auszugleichen. Nach den Durchführungsbestimmungen für den Knickschutz vom 20. Januar 2017 beträgt das Ausgleichsverhältnis bei der Knickentfernung 1 : 2, so dass insgesamt $90 \text{ m} \times 2 = 180 \text{ m}$ Ausgleichsknick zur Verfügung gestellt werden müssen.

Der Ausgleich erfolgt im selben Naturraum über das beim Kreis Schleswig-Flensburg geführte Ökokonto-Knick Nr. 661.4.94.048.2019.00.

Unmittelbar außerhalb der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein ca. 4,0 m breiter und ca. 1,5 m tiefer Vorflutgraben (FGy). Im Graben wachsen abschnittsweise Flatter-Binse und Rohrkolben. An den Grabenböschungen stocken einzelne Späte Traubenkirschen (strauchartig) sowie eine zweistämmige Stiel-Eiche.

An der östlichen sowie der südöstlichen Grenze des Plangebietes sind vonseiten der angrenzenden Wohngrundstücke gepflegte Hecken und Zäune zur Einfriedung angelegt worden. Zu den nördlichen Wohngrundstücken liegen bislang noch keine Eingrünung vor. Ein Wendehammer, über den das Plangebiet erschlossen werden soll, ist bereits vorhanden.

Weitere geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2019) enthält keine Darstellungen. Eine weitere Betrachtung entfällt daher.

Artenschutz

Im Mittelpunkt der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern bei Umsetzung der geplanten Bebauung Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. 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 SH), Neufassung 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfraum bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB - die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Methode: Das für die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse einzustellende Artenspektrum ergibt sich aus den Ergebnissen der Begehung im Juni 2022. Zudem wurde die LANIS-Datenbank des LLUR (Stand Februar 2022) zum Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten abgefragt. Für das Plangebiet und die im Nahbereich gelegenen Flächen sind keine Hinweise enthalten.

Die strukturelle Ausstattung des Plangebietes kann aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung als durchschnittlich bewertet werden. Die Fläche ist durch die Nähe zur vorhandenen Bebauung geprägt.

Säugetiere

Die wenigen Gehölze im Plangebiet weisen aufgrund ihres Alters sowie ihrer Struktur keine Eignung als Lebensraum von Fledermäusen auf. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht zu erwarten ist.

Die strukturelle Ausstattung des Plangebietes bietet aufgrund der wenigen Gehölzstrukturen keine typischen Lebensräume für die streng geschützte Haselmaus (*Muscardinus avelanarius*). Das bekannte Hauptverbreitungsgebiet der Haselmaus liegt in Schleswig-Holstein zudem vor allem im Südosten (LLUR 2018). Vorkommen werden daher ausgeschlossen.

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

Vögel

Eine Nutzung des kleinflächigen Planbereiches durch Rastvögel ist aufgrund der baulichen Vorprägung und der unmittelbaren Nähe zur Siedlung auszuschließen.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausprägung des Vorhabengebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein Brutvorkommen für die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Brutvogelarten angenommen werden. Maßgeblich ist dabei die aktuelle Avifauna Schleswig-Holsteins (BERNDT et al. 2003). Die vorgefundenen Lebensraumstrukturen lassen ein Vorkommen von Brutvögeln vor allem im Bereich der wenigen Gehölze erwarten. In die Potenzialbeschreibung ist überdies das Fehlen von Horstbäumen mit

einbezogen, sodass Arten wie Mäusebussard und Waldohreule innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden können.

Potentielle Vorkommen von Brutvögeln im Planungsraum sowie Angaben zu den ökologischen Gilden (G = Gehölzbrüter, GB = Bindung an ältere Bäume, O = Offenlandarten, OG = halboffene Standorte). Weiterhin Angaben zur Gefährdung nach der Rote Liste Schleswig-Holstein (KNIEF et al. 2010) sowie der RL der Bundesrepublik (2021) (1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet) und zum Schutzstatus nach EU- oder Bundesartenschutzverordnung (s = streng geschützt, b = besonders geschützt, Anh. 1 = Anhang I der Vogelschutzrichtlinie).

Artname (dt.)	Artname (lat.)	Gilde	RL SH 2010	RL BRD 2021	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>	G	+	+	b
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	OG	+	+	b
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	GB	+	+	b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	G	+	+	b
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	OG	+	+	b
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	O	+	+	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	+	+	b
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	G	+	V	b
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	G	+	+	b
Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	OG	+	3	b
Hauszsperrling	<i>Passer domesticus</i>	OG	+	+	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
Mönchgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	G	+	+	b
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	GB	+	+	b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	G	+	+	b
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	G	+	+	b
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	GB	+	3	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 auf der Liste der gefährdeten Arten stehen (RL SH 2010). Bundesweit gelten Feldsperling sowie Grauschnäpper als Arten der Vorwarnliste. Als „gefährdet“ sind in der Roten Liste für die gesamte Bundesrepublik Hänfling und Star eingestuft (RL BRD 2021). Generell stellt das Artengefüge im Geltungsbereich jedoch sogenannte „Allerweltsarten“ dar, die in der Kulturlandschaft und am Rand von Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind und eine hohe Bestandsdichte zeigen. Aufgrund der unterdurchschnittlichen strukturellen Ausstattung sowie der geringen Größe des Plangebietes wird die tatsächliche Artenvielfalt deutlich geringer ausfallen, als in der Potentialanalyse darstellt. Die zu erwartenden Arten sind generell störungsunempfindlich und an die Nähe zum Menschen gewöhnt.

Der Großteil der aufgeführten Arten ist von Gehölzbeständen abhängig (Gebüsch- oder Baumbrüter wie z.B. Amsel, Mönchgrasmücke oder Ringeltaube). Auch für die Bodenbrüter (z.B. Rotkehlchen, Fitis oder Zilpzalp) bieten die wenigen Gehölze geeignete Teillebensräume. Die offenen Grünlandflächen sind ein potentieller Lebensraum für Offenlandarten (u.a. Fasan).

Eingriffe in die vorhandenen Gehölzstrukturen sind nicht vorgesehen. Diese werden innerhalb des Abstandsstreifens

Sonstige streng geschützte Arten

Die Ausstattung des Plangebietes mit Lebensräumen lässt ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten nicht erwarten.

Für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) fehlen die notwendigen Futterpflanzen (Nachtkerze, Weidenröschen oder Blutweiderich), sodass Vorkommen auszuschließen sind. Zudem gilt der Norden Schleswig-Holsteins nicht als typisches Verbreitungsgebiet dieser Art (BfN 2019).

Die totholzbewohnenden Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sind auf abgestorbene Gehölze als Lebensraum angewiesen. Die Gehölze innerhalb des Plangebietes sind für diese Arten ungeeignet. Wird außerdem die aktuell bekannte Verbreitungssituation berücksichtigt (BfN 2019), ist ein Vorkommen im Raum Groß Rheide als unwahrscheinlich einzustufen.

Der angrenzende Vorfluter weist aufgrund seiner Struktur und seinen stetig wechselnden Wasserständen keine besondere Eignung als Lebensraum überwiegend anspruchsvoller streng geschützter Amphibien (z.B. Moorfrosch) auf. Das Gewässer wird nicht verändert und mit einem Schutzstreifen zur neu entstehenden Bebauung berücksichtigt. Gegebenenfalls vorhandenen Amphibien werden nicht beeinträchtigt.

Streng geschützte Reptilien (z.B. Zauneidechse) finden im Plangebiet keinen charakteristischen Lebensraum. Streng geschützte Libellen, Fische, Weichtiere sowie der streng geschützte Breitflügel-Tauchkäfer sind aufgrund fehlender geeigneter Gewässer auch auszuschließen.

Pflanzen

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

Beleuchtung

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

Vor diesem Hintergrund sollte die Außenbeleuchtung im Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich gestaltet werden. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer zu achten.

3.8 Hinweise

Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

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.

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 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 ortsnahe 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.

Kampfmittel:

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

Bundeswehr:

Die Prüfung seitens der Bundeswehr hat ergeben, dass das Interessengebiet der Verteidigungsanlage Brekendorf von dem geplanten Vorhaben betroffen ist. Das Vorhaben bleibt jedoch unterhalb des Radarstrahlungsfeldes.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes gibt es bzgl. Vorhabens keine Bedenken. Der Flugplatz Schleswig befindet sich in 4 km Entfernung. Das Baugebiet befindet sich in der Anflugschneise des Flugplatzes, deshalb ist mit einer Belastung durch Fluglärm zu rechnen.

3.9 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,21 ha mit folgender Unterteilung:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,96 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,16 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,09 ha

4 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Groß Rheide stellt innerhalb des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft dar. Die geplanten Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 weichen in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Groß Rheides durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (4. 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 Groß Rheide am gebilligt.

Groß Rheide, den

.....

Bürgermeister

Erfassung der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Groß Rheide, Kreis Schleswig-Flensburg

Die Gemeinde Groß Rheide, Kreis Schleswig-Flensburg, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierbei hat die Innenentwicklung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Die Gemeinde will daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotenziale. Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2018 eine entsprechende Untersuchung vorgenommen, die hiermit aktualisiert wird.

1. Festlegung der zu erfassenden Flächen

Folgende Flächen wurden erfasst:

a) Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.

- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB,
- Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB,
- max. 1-3 Baugrundstücke ortsüblicher Größe.

b) Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren bzw. verzögern (z.B. Abriss von baulichen Anlagen erforderlich, Altlasten vorhanden, höhere Immissionen, erhöhter Erschließungsaufwand).

- In der Regel: Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB,
- nur in Ausnahmefällen: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es sind wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar, die absehbar, aber auch ohne planerische Steuerung, im Rahmen der konkreten Vorhabenentwicklung behebbar sind.

c) Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein Baurecht bzw. es wird aufgrund des Umfanges bzw. der Sensibilität des Vorhabens empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

- In der Regel: Lage im städtebaulichen Innenbereich (Siedlungszusammenhang),
- es besteht ein Planungserfordernis bzw. eine Planungsempfehlung, z.B. im Hinblick auf die sensible ortsbildprägende Lage im Ortskern.
- In der Regel sind neben dem z.B. fehlenden Baurecht auch weitere Realisierungshemmnisse erkennbar.

2. Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Groß Rheide wird aufgrund der Lage im ländlichen Raum eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.400 m² groß sein müssen und dass die Lage der vorhandenen Gebäude eine entsprechende Teilung zulassen.

Nachverdichtungspotenziale, für deren Realisierung mehr als zwei Grundstücke zusammengelegt werden müssten, wurden nicht berücksichtigt, da eine Realisierung sehr unwahrscheinlich ist.

3. Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen. Weiterhin wurden die bauplanungsrechtliche Situation, die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung der Flächen nach den o.g. Typen. Aufgenommen wurden die Flächen, für die möglicherweise Baurecht hergestellt werden könnte.

4. Ergebnisse

Die Untersuchungen führten für die Gemeinde Groß Rheide zu folgenden Ergebnissen:

Im Ergebnis konnten für die Gemeinde Groß Rheide ein Potential von

Kategorie A	6 Bereiche für 7 Grundstücke
Kategorie B	1 Bereich für 1 Grundstück
Kategorie C	1 Bereich für 6 Grundstücke

Zwischen 2019 und 2022 wurden die Potentialflächen 2, 5 und 9 der Untersuchung aus dem Jahr 2018 bebaut. In diesen Bereichen sind 5 zusätzliche Wohneinheiten entstanden.

Bei den Potentialflächen 2, 4, 5, 6, 7 und 8 der Kategorie A handelt es sich durchweg um klassische Baulücken im Privatbesitz, die im bestehenden Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt und im Landschaftsplan (1997) als bebaut oder als potentielle Bauflächen (Baulücken) kartiert worden sind. Diese Bereiche sind städtebaulich geeignet und aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.

Bei der Potentialfläche Nr. 1 der Kategorie B handelt es sich ebenfalls um eine Fläche, die im bestehenden Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Diese Fläche befinden sich ebenfalls im Privatbesitz und ist städtebaulich geeignet und wäre aus bauplanungsrechtlicher Sicht voraussichtlich umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren bzw. verzögern. Bei dem Grundstück 1 ist der vorhandene Baumbestand im Hinblick auf die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Bei der Potentialfläche des Typs C handelt es sich um eine größere Freifläche, die im Norden noch mit Nebengebäuden bebaut ist. Aufgrund der Flächengröße ist für diesen Bereich ein Planungserfordernis gegeben.

Weitere größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen könnten, sind im Innenbereich in der Gemeinde Groß Rheide nicht vorhanden. Ebenso scheidet eine Umnutzung alter landwirtschaftlicher Bausubstanz, etwa nördlich der Dorfstraße gelegen, aus, da sich die Gebäude überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich (> 50 m Tiefe) der Gemeinde Groß Rheide befinden.

In der jüngeren Vergangenheit sind in Groß Rheide kaum Leerstände zu verzeichnen gewesen. Diese konnten jeweils in kurzer Zeit wieder einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Veränderung dieses Zustandes, werden derzeit durch die Gemeinde Groß Rheide nicht erwartet.

Die dargestellten Flächen stehen allesamt in Privatbesitz, so dass deren Verfügbarkeit derzeit nicht absehbar ist. Die überwiegenden Flächen dürften jedoch aktuell für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Groß Rheide geht davon aus, dass sich in den kommenden 14 Jahren ein Neubau von ca. 5 Wohneinheiten innerhalb der dargestellten Bereiche der Ortslage realisieren lassen. Dies entspricht ca. 2/3 der Potentialflächen der Kategorien A und B.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Groß Rheide

Die Gemeinde Groß Rheide ist als Gemeinde im ländlichen Raum an die Obergrenze des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens für Gemeinden, die keine Siedlungsschwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen (gemäß des LEP 2021 max. 10% des Wohnungsbestandes zum 31.12.2020 bis 2036), gebunden.

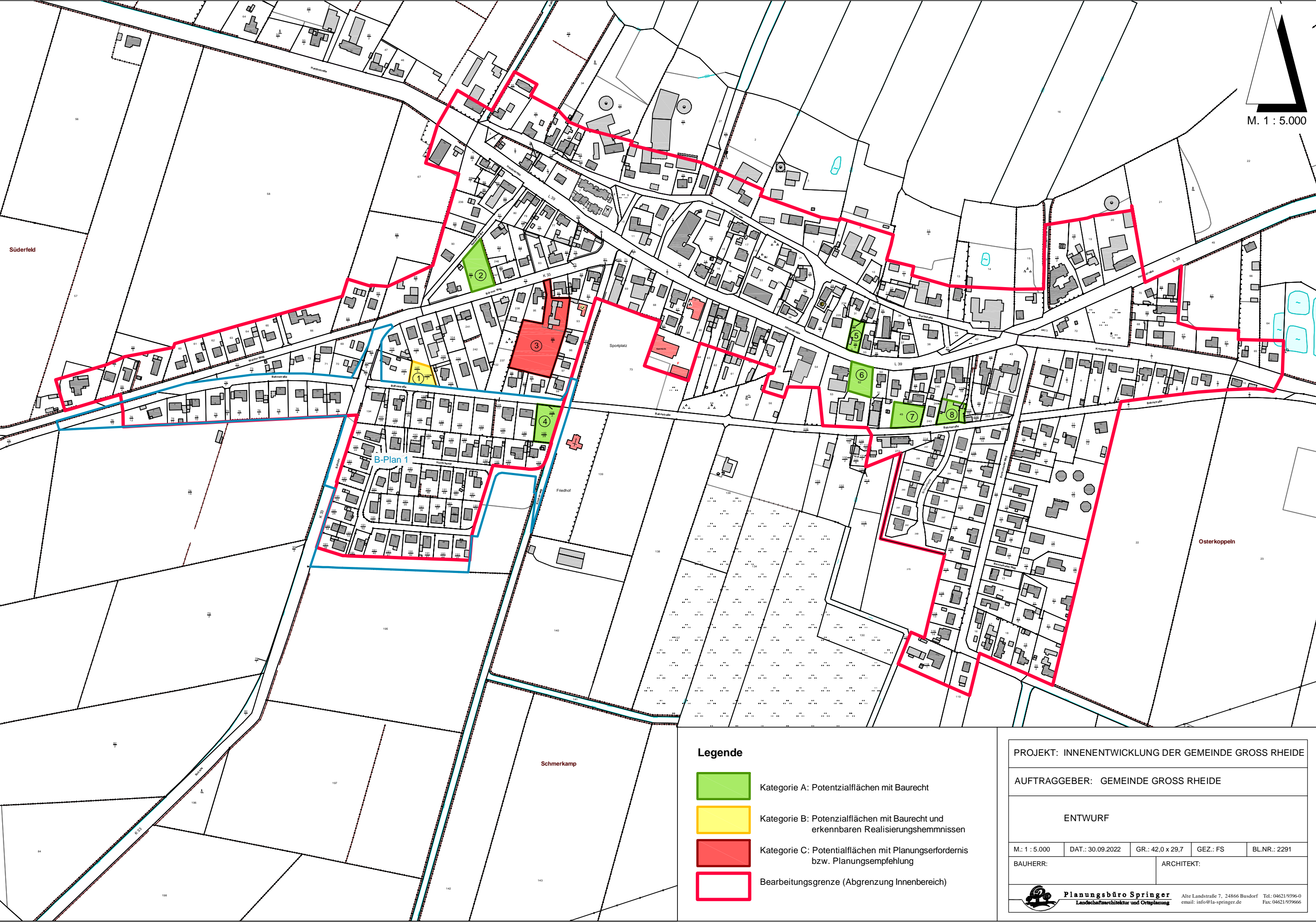
Auf Grundlage der o.g. Ergebnisse stellen sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Groß Rheide bis zum Jahr 2036 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand am 01.01.2022	396 WE
gem. LEP 2021 von 2022 bis 2036 anzusetzen (10%)	40 WE
Wohnungsneubauten 2022	1 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial (Kategorie A und B)	<u>5 WE</u>
verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2036	34 WE





Aufgestellt:

Busdorf, den 12.10.2022

Planungsbüro Springer/
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
Tel.: 04621/93 96 0
Mail: info@la-springer.de



Legende

-  Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
-  Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
-  Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
-  Bearbeitungsgrenze (Abgrenzung Innenbereich)

PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE GROSS RHEIDE

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE GROSS RHEIDE

ENTWURF

M.: 1 : 5.000 DAT.: 30.09.2022 GR.: 42,0 x 29,7 GEZ.: FS BL.NR.: 2291

BAUHERR: ARCHITEKT:

Ermittlung von Siedlungsentwicklungspotenzialen in der Gemeinde Groß Rheide, Kreis Schleswig-Flensburg

Allgemeines

Die Gemeinde Groß Rheide, Kreis Schleswig-Flensburg, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierzu hat die Gemeinde im Oktober 2022 die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale erfasst und bewertet.

Da die Gemeinde auf diese Flächen nur begrenzt Zugriff hat und diese Flächen nicht ausreichen, um den aktuellen Bedarf an Wohnraum zu decken, sollen auch die möglichen Perspektiven für die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb des Innerbereichs betrachtet werden.

Planerische Rahmenbedingungen

Aus den bestehenden landwirtschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Einschränkungen durch vorhandene Flächennutzungen ergeben sich für die Ortslagen in Groß Rheide folgende Randbedingungen:

Die Ortslage ist geprägt durch die zentral querende Landesstraße L 39. Nördlich der Landesstraße sind noch eine Reihe von aktiven landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden. Daher konzentriert die Gemeinde die Betrachtung möglicher Siedlungsentwicklungsflächen auf den südlichen Ortsrand.

Weitere Rahmenbedingungen sind die Hochspannungsleitungen im Westen der Ortslage sowie die Klärteiche und eine Waldfläche im Osten.

Erfassungskriterien für potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen

Der Gemeinde liegen derzeit mehrere konkrete Anfragen nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet vor. Um diese Anfragen und den zukünftig zu erwartenden Bedarf für die kommenden Jahre decken zu können, möchte die Gemeinde auf Grundlage der verbleibenden Wohnungsentwicklung von ca. 34 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 geeignete Flächen im Gemeindegebiet ermitteln, die für die Anlage eines entsprechend großen Baugebietes geeignet sein könnten.

Hierfür wurden mögliche Flächen für eine ortstypische Bebauung erfasst. Diese sollten an den vorhandenen baulichen Bestand angrenzen und durch vorhandene Straßen an den Ort angebunden werden können. Sie sollten also nicht isoliert im Raum liegen und keine Beeinträchtigungen für Naturräume darstellen.

Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen. Weiterhin wurden die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen und mögliche vorhandene Beeinträchtigungen untersucht.

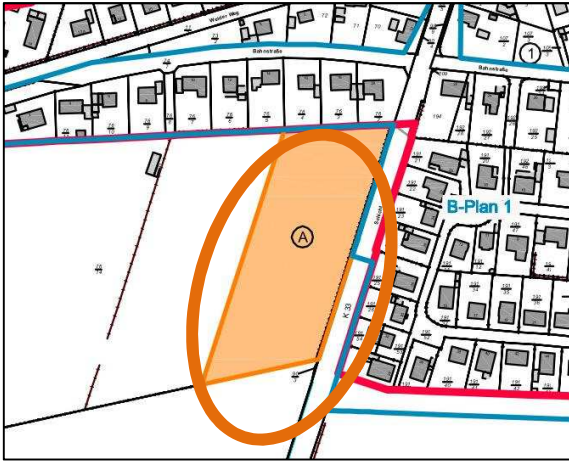
Im Ergebnis erfolgte eine Beurteilung der Flächen aufgrund ihrer Eignung als Wohngebiet.

Ergebnisse

Im Folgenden werden die Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Flächen aufgezeigt und erläutert:

Fläche A

Lage:



Südwestlicher Ortsausgang, Westlich der K 33

Größe, ca.: 1,1 ha
für bis zu 13 Grundstücke

Allgemeine Beschreibung:

Bei der Fläche A handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche am südwestlichen Ortsausgang, die südlich an die Bebauung der Bahnstraße und westlich an die Bebauung am Hoverkamp anschließt.

Die Fläche wird im Norden, Osten und Süden von Knicks eingefasst.

Sie erweitert die Ortslage in Richtung Westen.

Die Erschließung dieser Fläche wäre über die Anbindung an die Straße 'Schicht (K 33)' möglich.



Übersicht:

Darstellung im FNP: Fläche für die Landwirtschaft

Darstellung im LP: Fläche für die Landwirtschaft

Derzeitige Nutzung: Ackerfläche

Bewertung:

o

o

++

Erschließung: über 'Schicht' möglich

+

Immissionen: keine Beeinträchtigungen erkennbar

++

Denkmalschutz: keine Beeinträchtigungen erkennbar

++

Topographie: keine Beeinträchtigungen erkennbar

++

Landschaftsbild: durch vorhandene Strukturen eingebunden

o

Sonstiges: Westlich schließt eine 110-kV Hochspannungsleitung an

-

Bemerkungen: Eine Überplanung der Fläche wäre möglich.
Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.

Optionen: Langfristige Planung: Fläche nach Westen erweiterbar.

Summe: + 8

Fläche B

Lage:



Zwischen Hoverkamp und Kirchenweg

Größe, ca.: 0,6 ha
für bis zu 8 Grundstücke

Allgemeine Beschreibung:

Bei der Fläche B handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche zwischen der Straße Hoverkamp und dem Kirchenweg. Entlang des Kirchenweges ist ein Knick vorhanden.

Sie erweitert die Ortslage am südlichen Ortsrand.

Die Erschließung dieser Fläche ist über die Straßen Hoverkamp und den Kirchenweg vorhanden.



Übersicht:

Darstellung im FNP: Wohnbaufläche
Darstellung im LP: Siedlungsfläche (Wohngebiet)
Derzeitige Nutzung: Grünlandfläche

Bewertung:

++
++
+

Erschließung: über Hoverkamp und Kirchenweg vorhanden
Immissionen: durch den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb derzeit nicht umsetzbar
Denkmalschutz: keine Beeinträchtigungen erkennbar
Topographie: keine Beeinträchtigungen erkennbar
Landschaftsbild: durch vorhandene Strukturen gut eingebunden
Sonstiges: -

++
--
++
++
+
o

Bemerkungen: Eine Überplanung der Fläche wäre möglich. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.

Optionen: Langfristige Planung: keine Erweiterung möglich

Summe: + 10

Fläche C

Lage:



Zwischen Hauptstraße und Bahnstraße, östlich des Sportplatzes

Größe, ca.: 1,05 ha
für bis zu 11 Grundstücke

Allgemeine Beschreibung:

Bei der Fläche C handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, die sich über 9 Flurstücke erstreckt. Die Flächen werden derzeit überwiegend als Gartenflächen genutzt. Quer durch diesen Bereich verläuft ein massiver Knick.

Eine Bebauung der Fläche würde nicht zu einer spürbaren Erweiterung der Ortslage in den Außenbereich führen.

Die Erschließung dieser Fläche wäre über die Anbindung an die Hauptstraße und die Bahnstraße möglich.



Übersicht:

Darstellung im FNP: Gemischte Baufläche
Darstellung im LP: Siedlungsfläche (Mischgebiet)
Derzeitige Nutzung: Gartenflächen

Bewertung:

++
++
o

Erschließung: über Hauptstraße und Bahnstraße möglich
Immissionen: vom westlich angrenzenden Sportplatz möglich
Denkmalschutz: keine Beeinträchtigungen erkennbar
Topographie: keine Beeinträchtigungen erkennbar
Landschaftsbild: durch vorhandene Strukturen gut eingebunden
Sonstiges: -

++
o
++
++
+
o

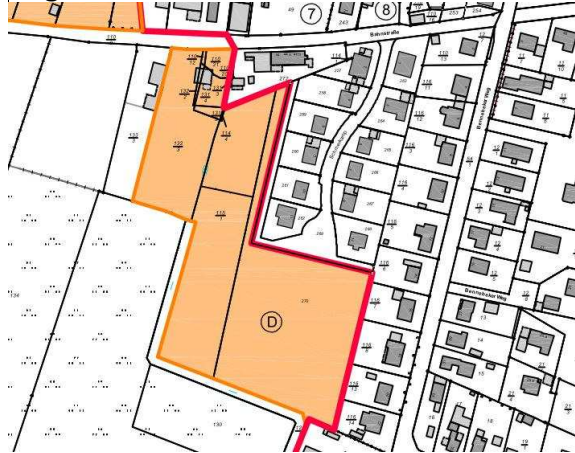
Bemerkungen: Eine Überplanung der Fläche wäre möglich. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt. Die Vielzahl der Eigentümer erschwert die Realisierung.

Optionen: Langfristige Planung: keine Erweiterung möglich

Summe: + 11

Fläche D

Lage:



Südlich der Bahnstraße, westlich des Bennebeker Weges

Größe, ca.: 2,0 ha
für bis zu 23 Grundstücke

Allgemeine Beschreibung:

Bei der Fläche D handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche am südlichen Ortsrand, die westlich an die Bebauung am Bennebeker Weg und südlich an die Straße 'Schmerkamp' anschließt.

Eine Bebauung erweitert die Ortslage in Richtung Süden.

Die Erschließung dieser Fläche ist über die Verlängerung der Straße Schmerkamp bereits vorgesehen.



Übersicht:

Darstellung im FNP: Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im LP: im Norden mögliche Baufläche, im Süden Landwirtschaft
Derzeitige Nutzung: Ackerfläche

Bewertung:

o

+

++

Erschließung: über den Schmerkamp bereits vorgesehen
Immissionen: keine Beeinträchtigungen erkennbar
Denkmalschutz: keine Beeinträchtigungen erkennbar
Topographie: keine Beeinträchtigungen erkennbar
Landschaftsbild: durch vorhandene Strukturen eingebunden, von Süden gut einsehbar
Sonstiges: -

++

++

++

++

o

o

Bemerkungen: Eine Überplanung der Fläche wäre möglich. Die Verfügbarkeit der Fläche ist gegeben.

Optionen: Langfristige Planung: Eine Umsetzung in mind. zwei Bauabschnitten ist möglich.

Summe: + 11

Fläche E

Lage:



Östlicher Ortsausgang, südlich der Bahnstraße

Größe, ca.: 0,9 ha
für bis zu 10 Grundstücke

Allgemeine Beschreibung:

Bei der Fläche E handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche am östlichen Ortsausgang, die südlich und östlich an die Bebauung der Bahnstraße anschließt.

Sie erweitert die Ortslage in Richtung Osten.

Die Erschließung dieser Fläche wäre über die Anbindung an die Bahnstraße möglich.



Übersicht:

Darstellung im FNP: Fläche für die Landwirtschaft

Darstellung im LP: mögliche Baufläche

Derzeitige Nutzung: Ackerfläche

Bewertung:

o

++

++

Erschließung: über 'Bahnstraße' möglich

+

Immissionen: keine Beeinträchtigungen erkennbar

++

Denkmalschutz: keine Beeinträchtigungen erkennbar

++

Topographie: keine Beeinträchtigungen erkennbar

++

Landschaftsbild: durch vorhandene Strukturen eingebunden, von Süden gut einsehbar

o

Sonstiges:

-

o

Bemerkungen: Eine Überplanung der Fläche wäre somit möglich. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.

Optionen: Langfristige Planung: Erweiterung der Fläche nach Süden ist möglich.

Summe: + 11

Zusammenfassung der Analyse möglicher Siedlungsentwicklungsflächen

Übersicht und numerische Bewertungen

	Südwestl. Ortsausgang	Östlich Hoverkamp	Östlich Sportplatz	Westl Bennebeker Weg	Östl. Ortsausgang
Fläche	A	B	C	D	E
F-Plan	0	++	++	0	0
L-Plan	0	++	++	+	++
Nutzung	++	+	0	++	++
Erschließung	+	++	++	+	+
Immissionen	++	--	0	++	++
Denkmalschutz	++	++	++	++	++
Topographie	++	++	++	++	++
Landschaftsbild	0	+	+	0	0
Sonstiges	-	0	0	0	0
Summe	+ 8	+ 10	+ 11	+ 11	+ 11

*Punktebewertung: ++ = + 2 | + = + 1 | 0 = 0 | - = - 1 | -- = - 2

In Groß Rheide wurden 5 Flächen für eine Siedlungserweiterung untersucht, die in unterschiedlicher Ausprägung für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Die Vorteile und Nachteile sowie evtl. Hinderungsgründe, die gegen eine Bebauung dieser Flächen sprechen, wurden ausführlich dargelegt und dienen als Grundlage für die gemeindliche Abwägung.

In diesem Rahmen ist zu berücksichtigen, dass geeignete Flächen teilweise derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Weiterhin gilt es zu beachten, dass gem. Landesentwicklungsplan (LEP 2021) und BauGB diejenigen Potenzialflächen, die einer Nachverdichtung im Innenbereich dienen, einer Erschließung weiterer Bauflächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen sind.

Vor einer Überplanung der aufgezeigten Flächen sind auch langfristige Bedarfe an Wohnraum in der Gemeinde Groß Rheide zu berücksichtigen. Eine Planung über das Jahr 2030 hinaus sollte bei der Erschließung neuer Baugebiete in Bezug auf mögliche Erweiterungen der Bauflächen mit bedacht werden.

Aufgestellt:

Busdorf, den 12.10.2022

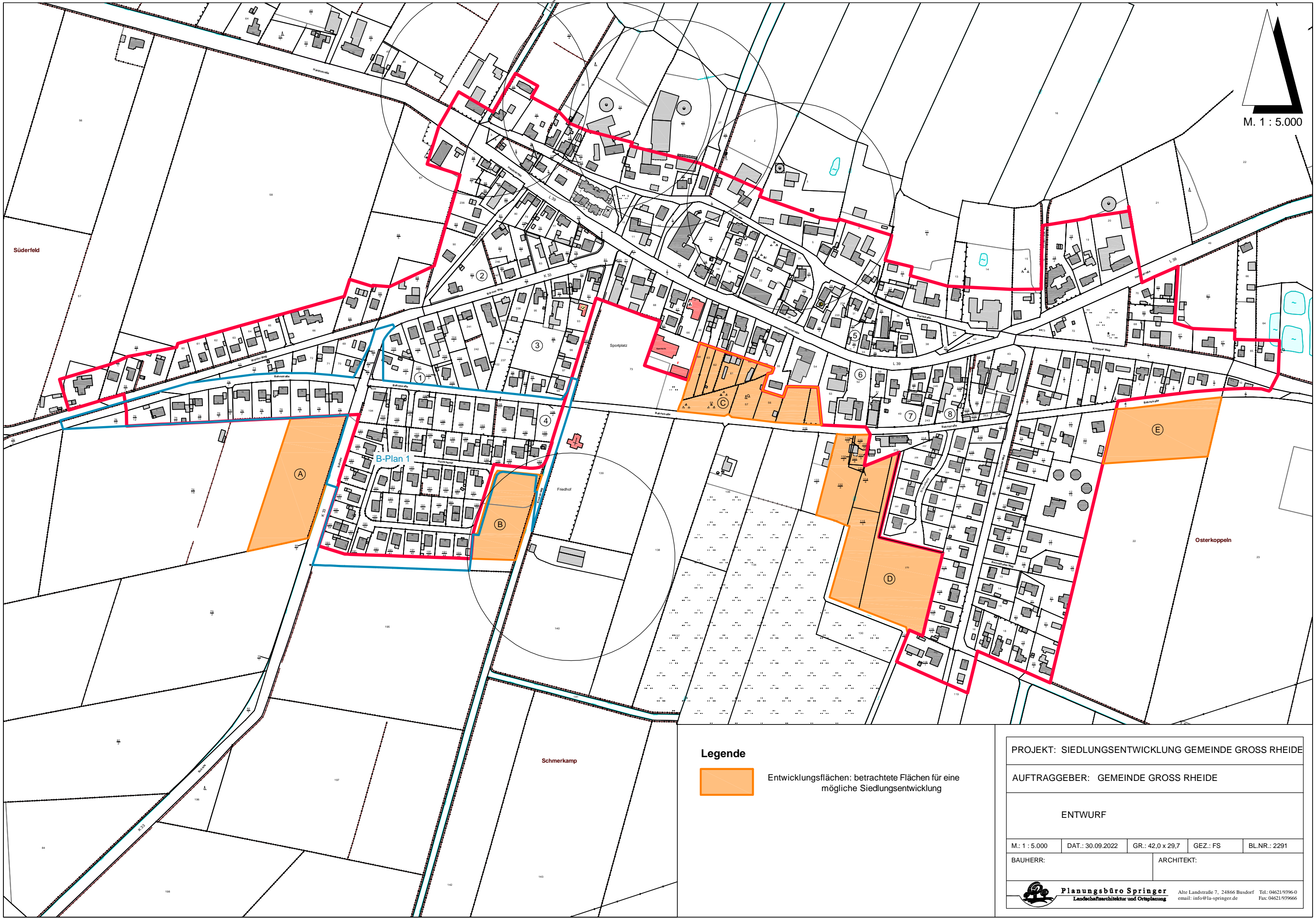
Planungsbüro Springer/

Landschaftsarchitektur & Ortsplanung

Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf

Tel.: 04621/93 96 0

Mail: info@la-springer.de



Legende



Entwicklungsflächen: betrachtete Flächen für eine mögliche Siedlungsentwicklung

PROJEKT: SIEDLUNGSENTWICKLUNG GEMEINDE GROSS RHEIDE

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE GROSS RHEIDE

ENTWURF

M.: 1 : 5.000 DAT.: 30.09.2022 GR.: 42,0 x 29,7 GEZ.: FS BL.NR.: 2291

BAUHERR: ARCHITEKT:



Planungsbüro Springer
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung

Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf Tel.: 04621/9396-0
email: info@la-springer.de Fax: 04621/939666