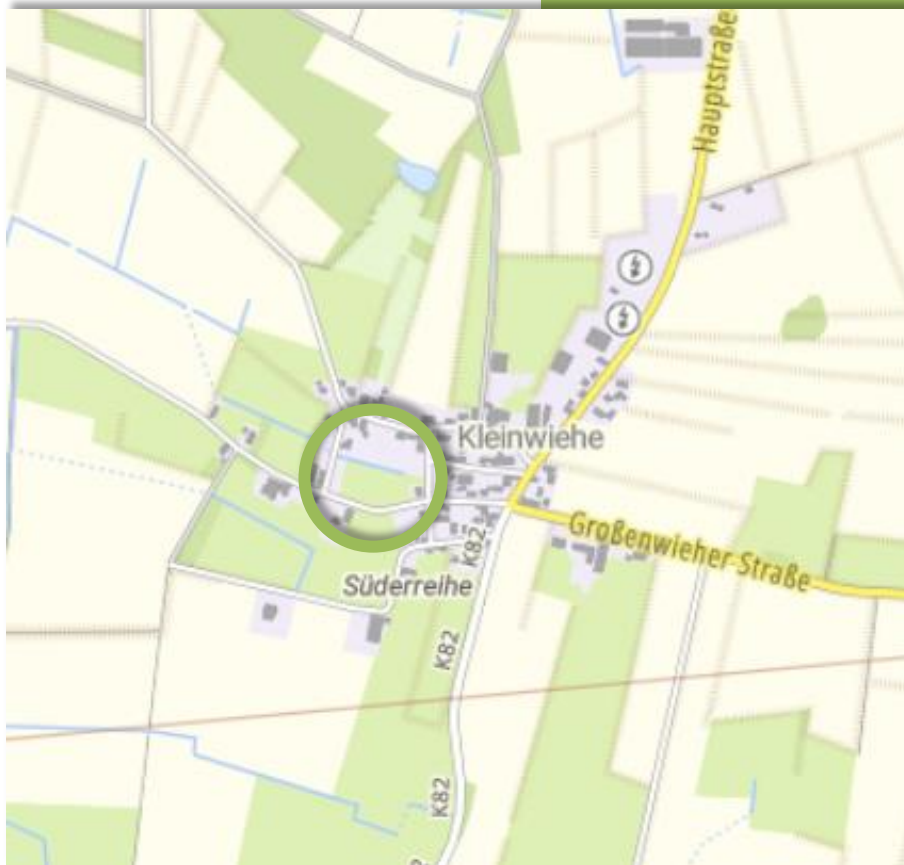




**Bebauungsplan Nr. 18
der Gemeinde Lindewitt**

**Allgemeines Wohngebiet
„Nordhackstedter Straße,
OT Kleinwiehe“**

**Zusammenfassende
Erklärung gemäß
§ 10a BauGB**

1 Ziel des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lindewitt

Im Nordosten des Lindewitter Gemeindegebietes liegt Kleinwiehe, einer von insgesamt sieben Ortsteilen. Auf einer ca. 1 ha großen, bisher als Grünland genutzten Fläche soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Ziel ist die Schaffung von örtlichem Wohnraum sowie die bauliche Abrundung des Kleinwieher Siedlungsreiches.

Die ca. 2.000 Einwohner zählende Gemeinde Lindewitt liegt zentral zwischen Nord- und Ostsee, jeweils etwa eine halbe Autostunde von Flensburg und Husum entfernt. Für Einheimische und Zugezogene bietet die Gemeinde ein vergleichsweise großes Angebot an Freizeitaktivitäten und sozialer Infrastruktur. Neben dem Gemeindezentrum gibt es einen Kindergarten, eine Schule, Sportplätze und ein Heimatmuseum. Sportliche und kulturelle Angebote bieten der Sportverein, die Freiwilligen Feuerwehren und weitere aktive Vereine.

Lindewitt ist nicht nur ein beliebter Wohnort für die Einheimischen und Zugezogenen. Durch weitere Zugzugswillige und auch die „Kinder der Gemeinde“, die sich in ihrer Heimat niederlassen wollen, besteht bereits heute eine größere Nachfrage nach Wohnbauplätzen, als in der Gemeinde bereitgestellt werden kann.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 werden die mit der parallel aufgestellten 21. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Grundlagen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes konkretisiert. Zudem gilt es, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks sicherzustellen.

2 Ablauf des Verfahrens

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Lindewitt vom 09.09.2021 wurde der Bebauungsplan Nr. 18 Allgemeines Wohngebiet „Nordhackstedter Straße, OT Kleinwiehe“ für das Gebiet nördlich der Nordhackstedter Straße, zwischen Reuterweg und Brandteichweg im Ortsteil Kleinwiehe in Verbindung mit § 5 BauGB aufgestellt. Gleichzeitig wurde durch die Gemeinde Lindewitt ebenfalls der Aufstellungsbeschluss für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, der die vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Die Aufstellung der Planentwürfe erfolgte im Parallelverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.02.2022 mittels eines Termins durchgeführt. Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 11.02.2022 fristgerecht eingeladen. An dem Termin hat die unmittelbar durch die Planung betroffene Nachbarin teilgenommen. Bei dem Termin äußerte die Nachbarin Bedenken, dass ihr aufgrund der entstehenden Bebauung Sonne und Licht genommen werden. Insbesondere befürchtete sie, dass unmittelbar an ihrer Grundstücksgrenze sogenannte Stadtvillen entstehen.

Mit Schreiben vom 08.03.2022 äußerte die Nachbarin nochmals die bei dem öffentlichen Termin vorgetragenen Bedenken. Zusätzlich wies sie darauf hin, dass die entlang der Ostgrenze auf ihrem Grundstück befindlichen Bäume aus dem Erhaltungsgebot herauszunehmen wären. Weiterhin gibt die Bürgerin zu bedenken, dass durch das Baugebiet mit zusätzlicher Lärmbelastung einschließlich eines erhöhten Verkehrsaufkommens zu rechnen ist.

Im Rahmen der weiteren Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Hinweise der Nachbarin berücksichtigt.

Die Bauweise im östlichen Baufenster wurde daraufhin auf Einzelhäuser (statt bisher zusätzlich Doppel- und Reihenhäuser) geändert. Im übrigen Plangebiet wurde die Bauweise geändert hin zu Einzel- und Doppelhäusern (statt bisher zusätzlich Reihenhäuser). So kann, vor allem im Osten, eine zu dichte Bebauung vermieden werden. Bezüglich der vorgetragenen Bedenken zu den zukünftigen Emissionen wägt die Gemeinde ab, dass bei ca. 10 Baugrundstücken die entstehende Lärmbelastung sowie das erhöhte Verkehrsaufkommen als nicht erheblich eingestuft wird. Mit Immissionen wäre hauptsächlich während der Bauphase zu rechnen.

Mit Schreiben vom 02.02.2022 erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die *Untere Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg* wies auf das „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ hin, mit dem Vorschlag, die fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der diesbezügliche Hinweis wurde in den Umweltbericht des Bebauungsplans aufgenommen.

Gegen die vorgelegte Planung bestanden seitens der *Unteren Wasserbehörde* keine grundsätzlichen Bedenken. Es wurden Hinweise zur Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers sowie zur Ableitung des geklärten Abwassers gegeben.

Das Entwässerungskonzept wurde grundlegend überarbeitet und die genannten Punkte wurden umfänglich berücksichtigt. Durch die Firma Neumann wurde am 01.10.2021 eine Baugrunduntersuchung mittels vier Kleinrammbohrungen durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden eine Bebaubarkeit und die Versickerungsfähigkeit festgestellt.

Der *Wasserverband Nord* hat der vorliegenden Planung nicht zugestimmt. Dies hat der Wasserverband damit begründet, dass das bestehende durch den Kreis genehmigte Abwasserbeseitigungskonzept für den Ortsteil Kleinwiehe die dezentrale Schmutzwasserbeseitigung über Hauskläranlagen vorsieht und der Standort für die geplante Gebietskläranlage aus Immissionsgründen nicht zustimmungsfähig sei.

Das Entwässerungskonzept wurde diesbezüglich überarbeitet und die genannten Punkte wurden umfänglich berücksichtigt.

Das *Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume* äußerte aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken, wies jedoch darauf hin, dass die Aussagen aus dem Gutachten unter Punkt 3 bzgl. der Berücksichtigung der genehmigten Tierbestände nicht ersichtlich seien.

Daraufhin fanden erläuternde Abstimmungen zwischen der Landwirtschaftskammer (Gutachterin) und dem LLUR statt.

Mit Stellungnahme des *Wasser- und Bodenverbandes Rodau* über das Ingenieur- und Planungsbüro Asmussen wurden Hinweise zu wassergefährdenden Stoffen, zum Rohrleitungsverlauf / Einleitpunkt und Einleitungsstelle gegeben. Diese finden bei der Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung Berücksichtigung.

Weiterhin wurde mit o.g. Stellungnahme auf die Freihaltung eines beidseitigen 7 m breiten Schutzstreifens entlang des Verbandsgewässers hingewiesen. Der baufreie Schutzstreifen war in der Planzeichnung eingetragen und wurde in der Begründung entsprechend erläutert.

Weitere durch den Wasser- und Bodenverband vorgetragenen Hinweise werden im weiteren Genehmigungsverfahren und in dem separaten wasserrechtlichen Antrag berücksichtigt.

Die Gemeinde Lindewitt hat am 22.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A+B) und Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen, haben in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 während der Dienstzeiten im Amt Schafflund nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 07.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Auf die Arten der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde ebenfalls hingewiesen.

Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ein.

Seitens der *Unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg* bestanden hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung aufgrund der im Winterhalbjahr beobachteten nassen Flächen im Plangebiet Bedenken. Es wird daher befürchtet, dass der Mindestabstand des Grundwassers in dieser Zeit nicht eingehalten werden kann, da die GW-Stands-Messung auf die Zeit nach dem trockenen Sommer in 2021 zurückgeht.

Nach Abstimmung mit dem Bodengutachterbüro Fa. Neumann sollte das Gebiet noch einmal nach geeigneten Kriterien kritisch untersucht werden, um die Notwendigkeit und das Maß einer Bodenauffüllung zur Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes zum Grundwasser zu prüfen, um so die Versickerung zu gewährleisten. Der Nachweis gegenüber der Wasserbehörde wird im Zuge des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens erbracht. Nach bereits erfolgter Abstimmung des beschriebenen Vorgehens mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasserverband Nord, wären mit einer entsprechenden Auffüllung der Fläche auf ein ausreichendes Niveau die Bedenken hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung ausgeräumt (siehe Ergänzung der Begründung unter Punkt 4.3.1).

Die *Untere Wasserbehörde* wies auf den zu erbringenden Nachweis der Einleitmengen und angeschlossenen Flächen hin, und dass für das geklärte Abwasser der Gebietskläranlage eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis beantragt werden müsse.

Der Nachweis des A-RW1 sowie die Ermittlung der Einleitmengen liegen vor und sind Anlagen der Begründung. Die angeschlossenen Flächen wurden der Wasserbehörde dargelegt, zzgl. der Hauskläranlage. In einem separaten Verfahren zur wasserrechtlichen Einleiterlaubnis wird die Einleitgenehmigung mit ggf. Drosselung der Einleitmenge beantragt.

Bei größeren Mengen an Niederschlagswasser ist ggf. eine Rückhaltung (Stauraumkanal o. Ä.) erforderlich. Die Einleitmenge der Gebietskläranlage wird der aktuellen Einleitmenge hinzugefügt. Für das geklärte Abwasser wird in gleichem Zuge eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis beantragt (siehe Ergänzung der Begründung unter Punkt 4.3.1).

Die Lage der Gebietskläranlage in unmittelbarer Nachbarschaft der Bebauung wird durch die *Untere Wasserbehörde* aufgrund der zu erwartenden Geruchsbelastungen und Geräuschentwicklungen als ungünstig angesehen.

Neben dem geräuscharmen Betrieb kann ein Injektor auch Luft aus belasteten Räumen (Vorklärunge) absaugen und im Bioreaktor verarbeiten. So können die Geruchsemissionen deutlich reduziert werden. Getauchte Druckbelüfter oder eine Anlage mit Entlüftungskamin und Kolbenverdichter zur Reduzierung der Geräuschemission sind ebenfalls denkbar. So ausgestattet sei der Betrieb der Anlage nach Angaben eines Anlagenherstellers in Hinsicht auf Geräuschemissionen nicht wahrnehmbar. Nach Angaben eines Anlagenherstellers sind Geruchsemissionen bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage nicht vorhanden, da die entstehenden Gase in der Anlage im Prozess wieder unmittelbar eingebunden und durch die mikrobiologischen Prozesse abgebaut werden. Gerüche sind wahrzunehmen, sofern die Windrichtung schlecht zur Anlage steht, sodass über die Entlüftung Gase entweichen und verteilt werden. Anfallendes Abwasser wird nach Behandlung in der Gebietskläranlage in die östlich durch das Baugebiet führende, unverlegte Leitung eingeleitet und von dort gedrosselt der Vorflut übergeben. Im wasserrechtlichen Zulassungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Gebietskläranlage den technischen Anforderungen entspricht (siehe *Ergänzung der Begründung unter Punkt 4.3.1*).

Die *Untere Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg* wies darauf hin, dass der bei Erdarbeiten anfallende Bodenaushub ab einer Menge von 30 m³ nicht ohne Genehmigung über die Baumaßnahmen hinaus gelagert oder andernorts verbracht oder eingearbeitet werden darf.

Die gegebenen Hinweise zum Bodenaushub wurden zur Kenntnis genommen und in den Umweltbericht unter Punkt 5.2.2.3 übernommen.

Durch die *Untere Naturschutzbehörde* (UNB) wurde erneut vorgeschlagen, die fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung, in den Bebauungsplan als Festsetzung aufzunehmen.

Die Vorschläge zur fledermaus- und insektenfreundlichen Außenbeleuchtung wurden daraufhin in den Text Teil B der Planzeichnung aufgenommen.

Weiterhin wurde auf Hinweis der UNB das Aktenzeichen des Ökokontos innerhalb des Umweltberichtes korrigiert.

Der *Wasserverband Nord* (WVN) äußerte hinsichtlich der dargestellten und beschriebenen beabsichtigten Niederschlagswasserbeseitigung aufgrund der im Februar 2022 beobachteten Wasserflächen im Plangebiet (Beleg durch Foto) Zweifel. Bezüglich der dargestellten schmutzwassertechnischen Erschließung wurde der gewählte Klaranlagenstandort durch den WVN abgelehnt und als Alternativstandort eine Fläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgeschlagen.

Nach Abstimmung mit dem Bodengutachterbüro Fa. Neumann sollte das Gebiet noch einmal nach geeigneten Kriterien kritisch untersucht werden, um die Notwendigkeit und das Maß einer Bodenauffüllung zur Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes zum Grundwasser zu prüfen, um so die Versickerung zu gewährleisten. Der Nachweis gegenüber der Wasserbehörde wird im Zuge des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens erbracht. Nach erfolgter Abstimmung des beschriebenen Vorgehens mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasserverband Nord wären mit einer entsprechenden Auffüllung der Fläche auf ein ausreichendes Niveau die Bedenken hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung ausgeräumt.

Neben dem geräuscharmen Betrieb der Gebietskläranlage kann ein Injektor auch Luft aus belasteten Räumen (Vorklärunge) absaugen und im Bioreaktor verarbeiten. So können die Geruchsemissionen deutlich reduziert werden. Getauchte Druckbelüfter oder eine Anlage mit Entlüftungskamin und Kolbenverdichter zur Reduzierung der Geräuschemission sind ebenfalls denkbar. So ausgestattet sei der Betrieb der Anlage nach Angaben eines Anlagenherstellers in Hinsicht auf Geräuschemissionen nicht wahrnehmbar. Nach Angaben eines Anlagenherstellers sind Geruchsemissionen bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage nicht vorhanden, da die entstehenden Gase in der Anlage im Prozess wieder unmittelbar eingebunden und durch die mikrobiologischen Prozesse abgebaut werden. Gerüche sind wahrzunehmen, sofern die Windrichtung schlecht zur Anlage steht, sodass über die Entlüftung Gase entweichen und verteilt werden. Anfallendes Abwasser wird nach Behandlung in der Gebietskläranlage in die östlich durch das Baugebiet führende, umverlegte Leitung eingeleitet und von dort gedrosselt der Vorflut übergeben. Im wasserrechtlichen Zulassungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Gebietskläranlage den technischen Anforderungen entspricht.

Der für die Kläranlage durch den WVN vorgeschlagene Alternativstandort kommt nicht in Frage, da die Fläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Zukunft anderweitig vollständig überplant werden soll.

Die Gemeinde Lindewitt hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stellungnahmen machten keine wesentlichen Änderungen am Plan notwendig.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Im Anschluss wurde die Verfahrensakte der parallel beschlossenen 21. Flächennutzungsplanänderung beim Innenministerium zur Genehmigung eingereicht. Diese wurde jedoch mit Schreiben vom 27.04.2023 versagt, da die wie oben beschriebene Regenwasserbeseitigung nicht hinreichend gewährleistet sei und es immissionsrechtliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Gebietskläranlage geben würde. Somit konnte auch der B-Plan nicht in Kraft treten.

Daraufhin wurde 2023/2024 ein etwa einjähriges Grundwassermonitoring auf der Planfläche durchgeführt und im Hinblick auf den ermittelten Grundwasserstand das Entwässerungskonzept überarbeitet. Zudem wurde die benötigte Schmutzwasserbeseitigung neu geplant, mit dem Ergebnis, dass die Kläranlage unter der Straße (unter dem Wendekreis) errichtet werden soll und nicht, wie bisher geplant, oberirdisch am Gebietseingang. Beide angepassten Aspekte wurden mit den zuständigen Stellen, Wasserverband Nord und Kreis Schleswig-Flensburg – untere Wasserbehörde, abgestimmt.

Am 30.05.2024 wurde durch die Gemeindevertretung der Satzungsbeschluss vom 08.12.2022 aufgehoben und neu gefasst.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 13.12.2024, somit trat der Bebauungsplan am 14.12.2024 in Kraft.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 beabsichtigt die Gemeinde Lindewitt, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte wohnbauliche Weiterentwicklung im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen im Ortskern zu schaffen.

Im Umweltbericht wurden die Folgen der Planaufstellung auf die Umweltschutzgüter (Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) geprüft und bewertet. Darüber hinaus wurde dargelegt, wie die nachteiligen Veränderungen zunächst zu vermeiden oder zu minimieren sind.

Da sich bei einer Umsetzung der Planungsabsichten der Gemeinde nicht alle nachteiligen Umweltveränderungen vermeiden lassen, sind für den nicht vermeidbaren Teil Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Diese werden im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans konkretisiert.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen durch artenschutzrechtliche Zugriffsverbote auf Arten, die nach dem europäischen Gemeinschaftsrecht geschützt sind, können aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ausgeschlossen werden, da der beplanten Fläche nur eine allgemeine Bedeutung zukommt.

Im Umweltbericht wurden darüber hinaus Planungsalternativen geprüft.

4 Planungsalternativen

Die Gemeinde Lindewitt hat im Jahr 2016 eine Standortalternativenprüfung anfertigen lassen, in der für die Ortsteile Sillerup, Lüngerau, Lindewitt, Kleinwiehe, Linnau und Riesbriek Potentialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung untersucht wurden.

Im Ortsteil Kleinwiehe wurden neun potentielle Flächen auf ihre Eignung für die Errichtung von Wohnbebauung hin untersucht. Lediglich einer Fläche wurde damals eine hohe Eignung für eine Wohnbebauung beschieden. Die Fläche der vorliegenden Bauleitplanung wurde mit „mittlerer bis keine Eignung für eine Wohnbebauung“ ausgewiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die Aspekte, die gemäß Standortalternativenprüfung gegen eine Eignung für Wohnbebauung sprechen, mit folgendem Ergebnis geprüft:

- *„Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Nutzfläche“, „nicht zu verkaufen“*
 - Grundstückseigentümer ist mittlerweile bereit für Bebauung / Veräußerung, aktive Viehhaltung wird von Grundstückseigentümer nicht mehr betrieben
- *„in direkter Nachbarschaft liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle“, „Klärungsbedarf: Emissionen“*
 - Eine Immissionsschutz-Stellungnahme zum Thema Geruch wurde frühzeitig angefertigt und weist in diesem Bereich keine Einschränkungen für eine geplante Wohnbebauung aus.

Auf der einzigen mit guter Eignung bewerteten Potentialfläche im Ortsteil (Fläche Nr. 5, Baulücke in der Norderreihe) befindet sich ein Bauvorhaben in der Umsetzung. Zudem befindet sich aktuell eine Erweiterung der Innenbereichssatzung in der Aufstellung, die am westlichen Ortsrand (südlich Norderreihe, westlich Reuterweg) auf einem Grundstück Baurecht für ca. 2 bis 3 Wohnhäuser schaffen soll.

Resultierend aus dem begrenzten Innenentwicklungspotential im Ortsteil Kleinwiehe hat sich die Gemeinde für die in der vorliegenden Bauleitplanung überplante Fläche als die am besten geeignete für die Ausweisung eines Wohngebietes entschieden.

Lindewitt, den 16.12.2024

gez. Krumbügel

Bürgermeister W. Krumbügel