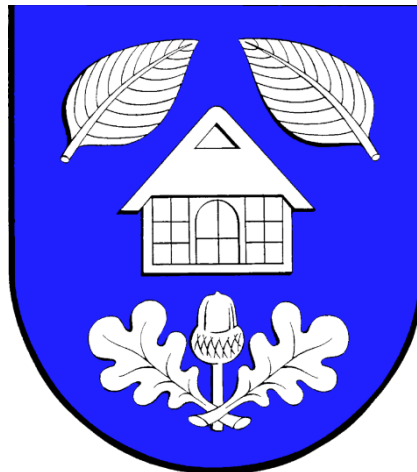


# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6

DER GEMEINDE HOLZBUNGE,  
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

FÜR DAS GEBIET „NÖRDLICH DER LANDSTRAÙE UND ÖSTLICH  
DER BEBAUUNG DER STRAÙE BOMBARG  
(TEILGELTUNGSBEREICH 1) SOWIE IM BEREICH ZWISCHEN DER  
BUNDESSTRAÙE 203 UND DEM KIRCHENWEG  
(TEILGELTUNGSBEREICH 2)“



**-ENTWURF-**

Fassung zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stand: 14.09.2022

Ausgearbeitet durch:

**Guntram Blank**  
**Architekturbüro für Stadtplanung**  
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel  
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9  
E-Mail: info@gb-afs.de  
Internet: www.gb-afs.de

**FRANKE's**  
**Landschaften und Objekte**  
Legienstraße 16, 24103 Kiel  
Tel. 0431-80666-59 / Fax -64  
E-Mail: info@frankes-landschaften.de  
Internet: www.frankes-landschaften.de

## INHALTSÜBERSICHT

---

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	4
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2.	Änderungen der Planung nach den Beteiligungsverfahren .....	4
2.3.	Verfahren .....	4
3.	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	6
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	9
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	9
4.2.	Flächennutzungsplan .....	10
4.3.	Landschaftsplan .....	11
4.4.	Bebauungsplanung .....	12
4.5.	Potentiale der Innenentwicklung .....	12
4.6.	Sonstige gemeindliche Planungen .....	13
5.	Planung .....	13
5.1.	Vorhabenplanung .....	13
5.2.	Ziele der Planung .....	15
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	17
5.4.	Alternativenprüfung .....	18
6.	Planinhalte und Festsetzungen .....	18
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	18
6.2.	Örtliche Bauvorschriften .....	19
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen .....	20
7.	Umweltplanung .....	20
8.	Immissionsschutz .....	22
9.	Verkehrerschließung und technische Infrastruktur .....	24
9.1.	Verkehrerschließung .....	24
9.2.	Technische Infrastruktur .....	24
10.	Flächenbilanz .....	26
11.	Kosten .....	26
12.	Sonstige Maßnahmen und Hinweise .....	26
13.	Umweltbericht (gesonderter Teil) .....	27
<b>Anlagen:</b>		
	1. Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 6 (ALN - Akustik Labor Nord GmbH, Kiel, Stand: 08.09.2022)	
	2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Bestand (Frankes Landschaften und Objekte, Stand: 30.08.2022)	
	3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Entwurf (Frankes Landschaften und Objekte, Stand: 07.09.2022)	

## 1. **ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die vorliegende Planung gliedert sich mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes im südwestlichen Bereich und der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf im nordöstlichen Bereich des Teilgeltungsbereiches 1 des Plangebietes sowie den Flächen für Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung im Teilgeltungsbereich 2 in mehrere Teilbereiche mit unterschiedlichen Planungsinhalten und -zielen.

Mit der Planung des Gewerbegebietes sollen innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines konkreten Ansiedlungsvorhabens und für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe in ortsangemessener Größenordnung geschaffen werden.

Seit 2016 wird in der Gemeinde Holzbunge im ehemaligen „Redderhus“ an der Bundesstraße 203 ein Whisky-Store mit angeschlossenen Café sowie einem Whisky-Museum betrieben, in dem neben dem normalen Verkaufs- und Bewirtungsbetrieb auch regelmäßig Veranstaltungen und Whisky-Tastings stattfinden.

Neben dieser Einrichtung, die sehr gut angenommen wird, betreibt der Eigentümer ebenfalls ein Whisky-Auktionshaus, das sich derzeit in Räumlichkeiten in der Gemeinde Fockbek befindet. Auf Grund der dort inzwischen beengten Platzverhältnisse und der Notwendigkeit, sich räumlich erweitern zu müssen, sowie vor dem Hintergrund des Bestrebens, die Geschäftszweige auch räumlich dichter zueinander zu bringen, möchte der Eigentümer die für das Auktionsgeschäft erforderlichen Einrichtungen in Holzbunge neu aufbauen.

Ein geeignetes Grundstück befindet sich in relativer räumlicher Nähe an der Landesstraße im unmittelbaren östlichen Anschluss an die bebaute Ortslage entlang der Straße „Bornbarg“. Da ein derartiges Vorhaben auf Grund der Außenbereichslage dort derzeit nicht genehmigungsfähig ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Nach Einleitung der Planungen für das Gewerbegebiet wurde Anfang 2021 durch die Gemeinde Holzbunge beschlossen, auf der nordöstlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Fläche die Errichtung einer Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Die Gemeinde Holzbunge ist mit weiteren Gemeinden Trägerin der Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) „Kinderbetreuung in den Hüttener Bergen“. Die AöR ist u.a. Träger der Kindertagesstätte in der Gemeinde Bünsdorf. Finanziert wird die Kita in Bünsdorf derzeit durch die Trägergemeinden Bünsdorf, Neu Duvenstedt und Holzbunge.

Aufgrund des zunehmenden Bedarfes an Kita-Plätzen und zur Sicherstellung der Kinderbetreuung war in der Gemeinde Bünsdorf ein Neubau mit zwei Gruppen auf der dortigen Seewiese geplant. Die Gemeinde Bünsdorf hätte diesen Neubau dann an die AöR vermietet. Bedingt durch einen Bürgerentscheid kann der Bau dort nicht erfolgen.

In der Gemeinde Bünsdorf steht derzeit kein entsprechender Alternativstandort für den Bau einer neuen Kindertagesstätte zur Verfügung. Auch in der Gemeinde Holzbunge war in der Vergangenheit kein geeigneter Standort vorhanden. Mit den Planungen für das Gewerbegebiet an der Landstraße wurden dann Überlegungen angestellt, auf der Fläche des vorhandenen „Bolzplatzes“ ggf. eine Teilfläche zum Bau einer Kindertagesstätte zu nutzen.

Da sich dies nach Prüfung der planungs- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen als umsetzbar herausgestellt hat, wurde die ursprünglich für die Schaffung eines Gewerbegebietes vorgesehene Planung um die Fläche der geplanten Kindertagesstätte erweitert.

Mit der vorliegenden Planung sollen dementsprechend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe in ortsangemessener Größenordnung in Verbindung mit der Ermöglichung der Umsetzung des konkreten Ansiedlungsvorhabens geschaffen werden.

Da die Gemeinde Eigentümerin der Fläche des geplanten Gewerbegebietes ist, kann sie Einfluss auf den Abverkauf nehmen und die Flächen für Interessenten aus dem Ort vorhalten. Mit der Flächenausweisung wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, kurzfristig auf Anfragen zu reagieren und Flächen anbieten zu können, ohne dass erst ein langwieriges Verfahren eingeleitet werden muss, mit der Gefahr, dass der ansiedlungswillige örtliche Betrieb abwandert. Der Bedarf für die vorliegende gewerbliche Entwicklung ergibt sich insofern zum einen aus der konkreten Anfrage eines bereits vor Ort ansässigen Gewerbebetriebes und aus

der von der Gemeinde als erforderlich angesehenen Flächenvorsorge für die Ansiedlung weiterer Betrieb in ortsangemessener Größenordnung.

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 2 soll die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für die Regenwasserretention erfolgen. Die hier vorgesehene Planung steht in Verbindung mit der Erschließung des vorliegenden B-Plangebietes als auch des Plangebietes des B-Planes Nr. 5, der sich ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindet und mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Wohngebietes geschaffen werden sollen.

Mit der Sicherung der Fläche für die Erweiterung und Herstellung von Entwässerungsanlagen und Retentionsbereichen für die Aufnahme des Oberflächenwassers soll die schadlose, den aktuellen gesetzlichen Anforderungen entsprechende Ableitung des Regenwassers aus den Geltungsbereichen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 6 sichergestellt werden.

Im Parallelverfahren wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde Holzbunge aufgestellt.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 6 der Gemeinde Holzbunge wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gleichzeitig wird gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB der gültige, vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigte Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Holzbunge mit der 6. Änderung im „Parallelverfahren“ geändert.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse gemäß § 2a BauGB zusammen. Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein und dient somit als Grundlage für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen gemäß §§ 44 und 45 des BNatSchG. Er ist Teil dieser Begründung (vgl. Kapitel 13) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

### **2.2. Änderungen der Planung nach den Beteiligungsverfahren**

An der Planung wurden auf Grund der Fortentwicklung der Planung und der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgten Stellungnahme der Behören Änderungen vorgenommen. Diese werden nachfolgend zusammenfassend erläutert.

- Überarbeitung der durch Baufenster (Baugrenzen) definierten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes zum Schutz des angrenzenden Knicks,
- Festsetzung einer Maßnahmenfläche als Schutzstreifen zum Knick,
- Aufnahme eines Teilgeltungsbereiches 2 mit der Festsetzung von Maßnahmen zur Ableitung und Rückhaltung von Regenwasser,
- Ausarbeitung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften.

In die Begründung wurden insgesamt ergänzende Erläuterungen hinsichtlich der o.g. Punkte sowie zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen, die zum Planentwurf erarbeitet wurden.

### **2.3. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Holzbunge wurde am 08.12.2020 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Holzbunge gefasst.

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.01.2021 beschlossen, die Errichtung einer Kindertagesstätte auf der nordöstlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Fläche zu ermöglichen. Insofern wurde die Vorentwurfsplanung auf diese Flächen ausgedehnt. Die formale Beschlussfassung hinsichtlich der Erweiterungen des Plangeltungsbereiches erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Mit der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 17.01.2022.

Das Vorhaben ist gemeinsam mit einem weiteren Vorhaben der Gemeinde (B-Plan Nr. 5, Entwicklung eines Wohngebietes) im räumlichen Umfeld des Plangebietes im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 12.08.2021 der Öffentlichkeit vorgestellt worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holzbunge hat am 14.09.2022 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan Nr. 6 gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Auf der Grundlage der Entwurfsfassung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.11.2022 an der Planung beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgt in der Zeit vom 16.11.2022 bis einschließlich 19.12.2022.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holzbunge hat in ihrer Sitzung am ... die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Holzbunge von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

### 3. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Holzbunge liegt im Naturpark Hüttener Berge ca. 12 km nördlich der Stadt Rendsburg und etwa 15 km südwestlich der Stadt Eckernförde, am westlichen Ufer des Wittensees.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Hauptortlage der Gemeinde, die durch die Bebauung entlang der Dorfstraße und dem Bornbarg geprägt ist.



**Lage des Plangebietes (Teilgeltungsbereiche 1 und 2) innerhalb des Gemeindegebietes (Quelle: Digitaler Atlas Nord)**

Das Plangebiet umfasst im Teilgeltungsbereich 1 derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen im südwestlichen Bereich und Teile des bestehenden Bolzplatzes im nordöstlichen Bereich.

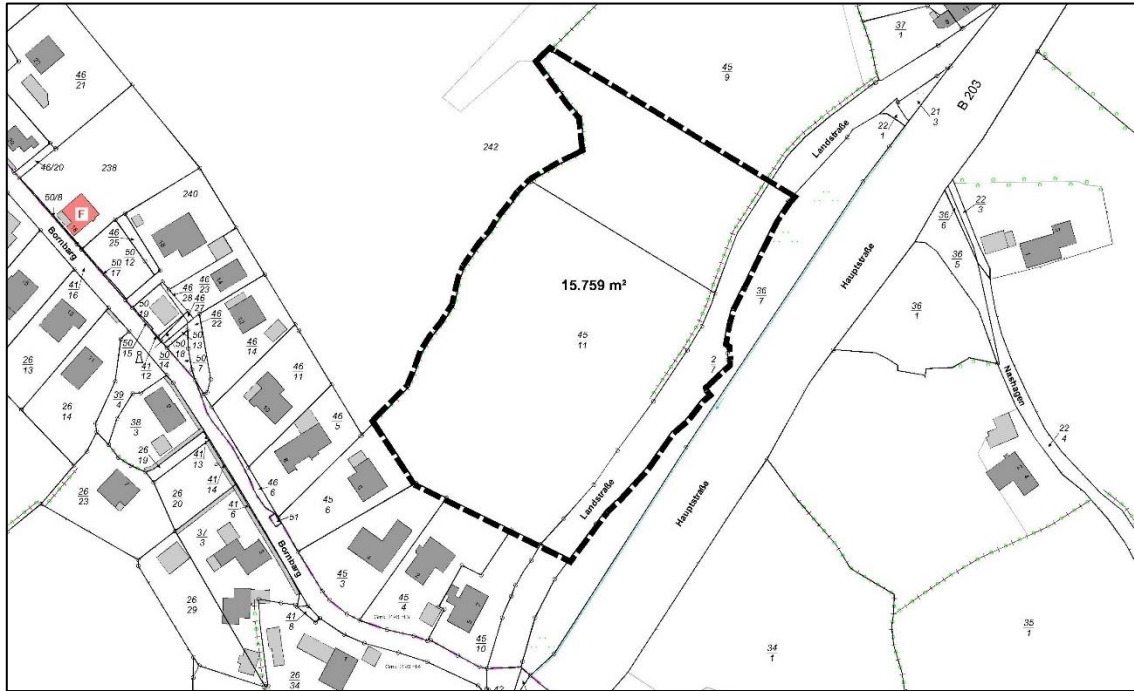


**Luftbild des Plangebietes (Quelle: Digitaler Atlas Nord)**

Südwestlich grenzt die vorhandene Bebauung entlang des Bornbargs an das Plangebiet an. Nordwestlich, jenseits eines Knicks schließen weitere Grünlandflächen an.

Südöstlich des Plangebietes liegt die Landstraße, die parallel zur weiter südöstlich befindlichen Hauptstraße (Bundesstraße B 203) verläuft und den Bornbarg in Höhe einer bestehenden Tankstelle mit der B 203 verbindet.

Die Fläche des Teilgeltungsbereiches 1 des Plangebietes hat eine Größe von ca. 1,58 ha. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen 31,50 m über Normal-Höhen-Null (NHN) im Bereich der Landstraße und im nordöstlichen Bereich sowie ca. 36,00 m über NHN im südwestlichen Bereich. Die gesamte Fläche des Teilgeltungsbereiches des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde.



**Teilgeltungsbereich 1 des B-Planes Nr. 6**

Zwischen der Grünlandfläche und dem Bolzplatz befindet sich parallel entlang der Flächen ein Wall. An diesen Wall angrenzend sind Baumpflanzungen vorgenommen worden, die im Zuge der vorliegenden Planung teilweise entfernt werden müssen.



**Landstraße nach Norden mit Koppelzufahrt**



**Grünlandfläche im südwestlichen Bereich**



**Zufahrt zum Bolzplatz durch den Knick**



**südwestlicher Rand des Bolzplatzes**

Entlang des nordöstlichen Verlaufes der Landstraße befindet sich ein straßenbegleitender Knick. Auf der Grünlandfläche sind ebenfalls einzelne Baumstandorte vorhanden, die im Zuge der Planung nicht erhalten werden können. Nordwestlich der Grünlandfläche befindet sich ein zu erhaltender Knick.

Der Teilgeltungsbereich 2 des Plangebietes befindet sich weiter im Nordosten zwischen der Bundesstraße (B 203) und dem Kirchenweg. Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst ca. 0,82 ha einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 20,0 m über NHN im östlichen Bereich und ca. 22,0 m im westlichen Bereich.



Teilgeltungsbereich 2 des B-Planes Nr. 6

Im Norden grenzt jenseits des Kirchenweges eine einzelne Hofstelle an. Im Übrigen bilden landwirtschaftliche Flächen die Umgebung.



## 4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Holzbunge maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön) aus dem Jahr 2000, in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden.

Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt. Hierzu ist die Fortschreibung 2021 des LEP erfolgt, der am 17. Dezember 2021 wirksam geworden ist und die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2035 vorgeben soll.

Holzbunge befindet sich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, der die naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale berücksichtigen soll. Dabei sollen aber auch die Möglichkeiten der regionalen Weiterentwicklung für Tourismus und Erholung gezielt angestrebt werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen.

Des Weiteren liegt die Gemeinde in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft, der sich als großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaft sowie als Biotopverbundachsen auf Landesebene charakterisieren lässt. Diese Regionen dienen zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften.



**Auszug aus dem Landesentwicklungsplan mit Kennzeichnung der Lage der Gemeinde**

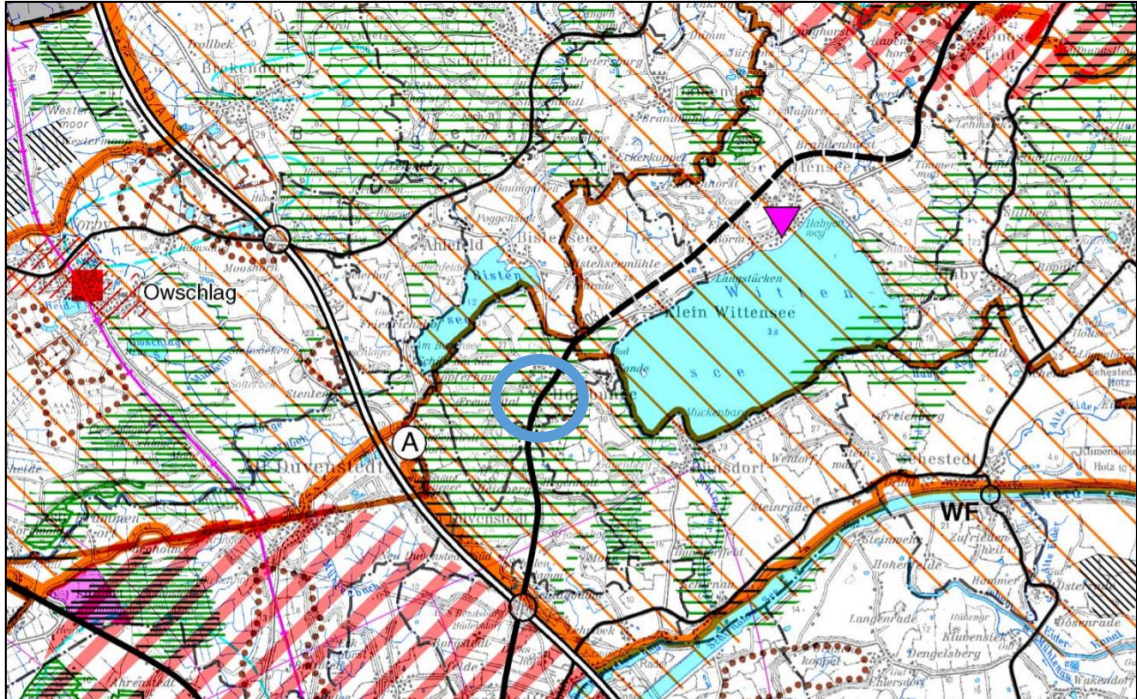
Aus landesplanerischer Sicht liegt die Gemeinde außerhalb der Ordnungsräume und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Insofern ist Holzbunge als ländlicher Raum ausgewiesen, der in wirtschaftlicher Hinsicht von der Landwirtschaft geprägt ist.

Unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten kann eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe getroffen werden. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll grundsätzlich darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden (LEP, Ziffer 2.6, G1, S 48).

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) konkretisiert die Aussagen des LEP. Für Holzbunge werden dort die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Die Gemeinde befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, am Rande des Naturparks „Hüttener Berge“. Dieser Landschaftsteil eignet sich aufgrund der Landschaftsstruktur und Benutzbarkeit als Freizeit- und Erholungsgebiet sowie für den Tourismus. Zudem liegt das Plangebiet in einer Region mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, welche naturbetonte Lebensräume zum Schutz der besonders gefährdeten Tier- und Pflanzenarten umfassen sowie der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen.

Die ländlichen Räume sollen in ihrer regionalen Vielfalt als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. (REP III, Ziffer 4.3, G 2, S. 17).



Auszug aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung der Lage der Gemeinde

Da gemäß LEP in allen Gemeinden eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Ansiedlung vorrangig ortsansässiger Betriebe getroffen werden kann und die vorliegende Entwicklung in angemessener Größenordnung vorgesehen ist, stehen die Ziele der vorliegenden Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Gleiches gilt für Flächenvorsorge für Gemeinbedarfseinrichtungen.

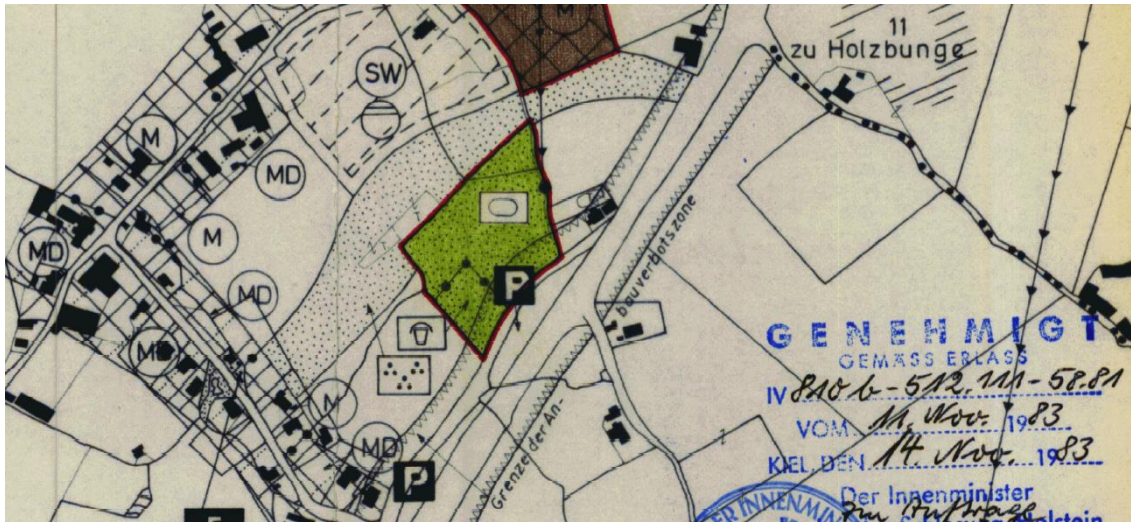
#### 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde, der im Jahre 1968 in Kraft getreten ist, hat beide Teilgeltungsbereiche des Plangebietes seinerzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1968)

Mit der 1. Änderung des F-Planes aus dem Jahre 1983 wurde der nordöstliche, derzeit als Bolzplatz genutzte Bereich des Teilgeltungsbereiches 1 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.



Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (1983)

Mit der 3. Änderung des F-Planes wurde der südwestliche Bereich Teilgeltungsbereiches 1 des Plangebietes im Hinblick auf eine mögliche Erweiterung der gemeindlichen Sportflächen als Fläche für Sport und einen Spielplatz dargestellt. Die Darstellungen einer gemischten Baufläche und eines Dorfgebietes für die Bebauung entlang der Straße „Bornbarg“ wurden den tatsächlichen Nutzungsabgrenzungen entsprechend angepasst.



Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (2002)

Die innerhalb beider Teilgeltungsbereiche des Plangebietes vorgesehenen Vorhaben stehen nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des F-Planes wird daher erforderlich.

#### 4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahre 2000 stellt den Teilgeltungsbereich 1 des Plangebietes im nordöstlichen Teil gemäß Bestand als öffentliche Grünfläche (Sportplatz) und im Übrigen als geplante öffentliche Grünfläche dar. Die vorhandenen Knicks sind gekennzeichnet. Entlang der südwestlichen Grenze ist eine Knick-Neuanlage vorgesehen. Die östlich verlaufende Hauptstraße (Bundesstraße B 203) ist als überörtlicher Rad- und Wanderweg gekennzeichnet.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist als landwirtschaftliche Fläche mit einer Eignung zur Entwicklung von Dauergrünland dargestellt.

Die vorliegende Planung steht nicht in Übereinstimmung mit den Zielen der Landschaftsplanung. Die abweichenden Zielsetzungen ergeben sich aus den Zielen der vorliegenden Planung.

Die Gemeinde Holzbunge weicht zwar von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, es sind jedoch keine übergeordneten Entwicklungsziele der Landschaftsplanung betroffen. Der Erhalt oder die Wiederherstellung einflussreicher Gehölzstrukturen kann und soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Geltungsbereich Berücksichtigung finden. Die für den Teilbereich 2 angestrebte Grünlandnutzung ist mit den hier geplanten Entwässerungsfunktionen vereinbar.



Auszug aus dem Landschaftsplan (2000)

#### 4.4. Bebauungsplanung

Das Plangebiet ist bislang nicht verbindlich überplant worden.

#### 4.5. Potentiale der Innenentwicklung

Für die zentrale Ortslage der Gemeinde wurde eine Betrachtung der Potentiale der Innenentwicklung durchgeführt.



Darstellung der Potentialflächen

In die Kartendarstellung wurde die Fläche mit aufgenommen, für die mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen B-Plan Nr. 5 Wohnbauflächen entwickelt werden sollen.

Als weitere Potentialflächen wurden 10 Flächen für insgesamt ca. 10 Wohneinheiten (WE) identifiziert von denen 2 Flächen der Kategorie A (Potentialflächen mit Baurecht) und 8 Flächen der Kategorie B (Potentialflächen mit Baurecht / ggfs. erkennbare Realisierungshemmnisse) zugeordnet wurden. Auf Grund bestehender Hemmnisse stehen innerhalb der Flächen der Kategorie B 7 Flächen nicht zur Verfügung, so dass von einem kurzfristig verfügbaren Innenentwicklungspotential von 3 WE ausgegangen werden kann.

Die Betrachtung konzentriert sich vorrangig auf die Flächen, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung eignen. Die bestehenden Hofstellen werden nur insofern betrachtet, als dass Baulücken innerhalb dieser Nutzungen gekennzeichnet werden. Die Hofstellen selbst sind in aktiver landwirtschaftlicher Nutzung oder haben eine sonstige Nachnutzung erfahren wie z.B. als Wohnnutzung oder als Reiterhof.

Insofern wird aus der Betrachtung durchaus erkennbar, dass sich für eine gewerbliche Ansiedlung oder den Neubau eines Kindergartens innerhalb der Ortslage keine geeigneten Flächen befinden. Dies gilt hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung sowohl für das konkrete Ansiedlungsvorhaben mit einem Flächenbedarf von ca. 0,45 ha als auch noch mehr für die vorgesehene gewerbliche Gesamtentwicklung mit einem Flächenbedarf von ca. 0,93 ha.

#### 4.6. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang im Rahmen des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie der Betrachtung der Potentiale der Innenentwicklung. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

### 5. **PLANUNG**

#### 5.1. Vorhabenplanung

Wie bereits eingangs erläutert gliedert sich die vorliegende Planung für den Teilgeltungsbereich 1 mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes im südwestlichen Bereich und der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf im nordöstlichen Bereich des Plangebietes in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Planungsinhalten und -zielen. Die der Planung zugrundeliegenden Vorhaben werden mit den vorliegenden Planungsständen nachfolgend erläutert.

Hinsichtlich der städtebaulichen und funktionalen Einbindung der geplanten Vorhaben sowie den Überlegungen zur technischen Erschließung insbesondere im Hinblick auf die Ableitung des Regenwassers ist das vorliegende Vorhaben gemeinsam mit einer weiteren Planung der Gemeinde nordöstlich des vorliegenden Plangebietes gemeinsam zu betrachten.

Dort betreibt die Gemeinde Holzbunge derzeit die Aufstellung des B-Planes Nr. 5 im Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 19 Baugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhaus- sowie eine ortsangemessene Mehrfamilienhausbebauung.

Aus dem Übersichtsplan wird ersichtlich, dass mit den vorliegenden Vorhaben, die südöstliche Ortslage entlang der B 203 weiterentwickelt und neu geordnet wird. Insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung für Nutzer außerhalb der Gemeinde Holzbunge und die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung ist die Lage der geplanten Kindertagesstätte als optimal anzusehen. Der Standort ist durch fußläufige Wegebeziehungen gut an die bebauten Bereiche der Gemeinde angebunden. Für den Standort spricht auch die Nähe zu den angrenzenden gemeindlichen Spiel- und Sportflächen, die von der Kindertagesstätte mitgenutzt werden können. Diese werden in der derzeitigen Größe nicht mehr benötigt, so dass auch aus dieser Sicht nichts gegen eine Teilnutzung der Fläche für eine Kindertagesstätte spricht.

Die Kindertagesstätte im nordöstlichen Bereich ist als zweizügige Einrichtung mit einer Bruttogrundfläche von ca. 390 m<sup>2</sup> im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Der Baukörper soll im rückwärtigen Grundstücksbereich platziert werden und die Fläche davor als Außenspielbereich genutzt werden.



Übersichtslageplan B-Pläne Nr. 5 und 6 im Luftbild (Quelle Luftbild: Digitaler Atlas Nord) / Planungsstand zum Vorentwurf

Am südöstlichen Rand ist eine Fläche für die Unterbringung von Stellplätzen vorgesehen. Abweichend von der ursprünglichen Planung, die den Erhalt des Knicks und eine separate Erschließung der Stellplätze vorsah, soll nunmehr der Knick verschoben und die vorgesehenen 11 Stellplätze direkt von der Landstraße aus erschlossen werden. Hierdurch kann der Flächenverbrauch minimiert und die Außenspielfläche vergrößert werden.



Lageplan Kindertagesstätte und Ansiedlungskonzept / Darstellungen zum Vorentwurf

Vorgesehen ist ein eingeschossiger Baukörper in Holzrahmenbauweise mit einem Flachdach bzw. flach geneigten Dach.

Die innerhalb der Fläche vorhandenen Baumstandorte sollen soweit möglich erhalten und in die Umsetzung des Vorhabens integriert werden. Erhalten bleibt ebenfalls der bepflanzte Wall, der dann künftig am südwestlichen Rand die Abgrenzung zum angrenzenden Gewerbegebiet bildet.

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke im südwestlichen Bereich des Plangebietes soll über die „Landstraße“ erfolgen. Vorgesehen sind Zufahrten an maximal zwei Stellen, wobei die nördliche Zufahrt je nach Aufteilung der Grundstücke ggf. aus zwei nebeneinanderliegenden Zufahrten bestehen wird.

Nach derzeitigem Stand der Planung wird davon ausgegangen, dass auf Grund der weiterhin geringen Belastung der Landstraße und der guten Einsehbarkeit der Strecke ein weiterer Ausbau z.B. in Form einer Verbreiterung der derzeit ca. 4,25 m breiten befestigten Fahrbahn nicht erforderlich wird.

Zielsetzung der Planung ist die Bereitstellung einer ausreichenden Fläche für Whisky-Krüger im südwestlichen Bereich einschließlich einer Erweiterungsoption (ca. 4.830 m<sup>2</sup> einschließlich Grünflächenanteil).

Auf der verbleibenden Fläche im nordöstlichen Bereich erfolgt die Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung von 1 bis 2 Gewerbebetrieben auf ca. 5.240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Auch diese Flächengröße beinhaltet anteilig die Grünfläche zum nordwestlich angrenzenden Knick.

Zur Abschätzung des Flächenbedarfs für die Anfrage des Betreibers des geplanten Gebäudes für das Whisky-Auktionshaus ist von dort ein erstes Baukonzept erstellt worden.



**Lageplan Whisky-Krüger und Ansiedlungskonzept**

Vorgesehen ist die Errichtung eines Lager- und Verwaltungsgebäudes als Stahlbauhalle mit leicht geneigtem Satteldach und einer angestrebten Bruttogrundfläche von ca. 1.225 m<sup>2</sup> sowie einer Erweiterungsoption um weitere 500 m<sup>2</sup>.

Zugeordnet sollen im straßenseitigen Bereich des Grundstückes ca. 25 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher entstehen.

Innerhalb des nordwestlichen Bereiches des Plangebietes ist vorgesehen, den randlichen Knick einschließlich eines ausreichend breiten Schutzstreifens sowie weitere vorhandene Bepflanzungen zu erhalten. Zur Landstraße hin soll eine Eingrünung entstehen.

Das Grundstück wird durch ein vorhandenes Verbandsgewässer gequert, das im Zuge der Planung zu verlegen ist. Weitergehende Aussagen hierzu können dem Kapitel 9.2 dieser Begründung entnommen werden.

## 5.2. Ziele der Planung

Die vorliegende Planung gliedert sich mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes im südwestlichen Bereich und der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf im nordöstlichen Bereich des Teilgeltungsbereiches 1 des Plangebietes sowie den Flächen für Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung im Teilgeltungsbereich 2 in mehrere Teilbereiche mit unterschiedlichen Planungsinhalten und -zielen.

Mit der Planung des Gewerbegebietes sollen innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines konkreten Ansiedlungsvorhabens und für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe in ortsangemessener Größenordnung geschaffen werden.

Nach Einleitung der Planungen für das Gewerbegebiet wurde Anfang 2021 durch die Gemeinde Holzbunge beschlossen, auf der nordöstlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Fläche die Errichtung einer Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Die Gemeinde Holzbunge ist mit weiteren Gemeinden Trägerin der Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) „Kinderbetreuung in den Hüttener Bergen“. Die AöR ist u.a. Träger der Kindertagesstätte in der Gemeinde Bünsdorf. Finanziert wird die Kita in Bünsdorf derzeit durch die Trägergemeinden Bünsdorf, Neu Duvenstedt und Holzbunge.

Aufgrund des zunehmenden Bedarfes an Kita-Plätzen und zur Sicherstellung der Kinderbetreuung war in der Gemeinde Bünsdorf ein Neubau mit zwei Gruppen auf der dortigen Seewiese geplant. Die Gemeinde Bünsdorf hätte diesen Neubau dann an die AöR vermietet. Bedingt durch einen Bürgerentscheid kann der Bau dort nicht erfolgen.

In der Gemeinde Bünsdorf steht derzeit kein entsprechender Alternativstandort für den Bau einer neuen Kindertagesstätte zur Verfügung. Auch in der Gemeinde Holzbunge war in der Vergangenheit kein geeigneter Standort vorhanden. Mit den Planungen für das Gewerbegebiet an der Landstraße wurden dann Überlegungen angestellt, auf der Fläche des vorhandenen „Bolzplatzes“ ggf. eine Teilfläche zum Bau einer Kindertagesstätte zu nutzen.

Da sich dies nach Prüfung der planungs- und immissionschutzrechtlichen Anforderungen als umsetzbar herausgestellt hat, wurde die ursprünglich für die Schaffung eines Gewerbegebietes vorgesehene Planung um die Fläche der geplanten Kindertagesstätte erweitert.

Mit der vorliegenden Planung sollen dementsprechend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe in ortsangemessener Größenordnung in Verbindung mit der Ermöglichung der Umsetzung des konkreten Ansiedlungsvorhabens geschaffen werden.

Da die Gemeinde Eigentümerin der Fläche des geplanten Gewerbegebietes ist, kann sie Einfluss auf den Abverkauf nehmen und die Flächen für Interessenten aus dem Ort vorhalten. Mit der Flächenausweisung wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, kurzfristig auf Anfragen zu reagieren und Flächen anbieten zu können, ohne dass erst ein langwieriges Verfahren eingeleitet werden muss, mit der Gefahr, dass der ansiedlungswillige örtliche Betrieb abwandert. Der Bedarf für die vorliegende gewerbliche Entwicklung ergibt sich insofern zum einen aus der konkreten Anfrage eines bereits vor Ort ansässigen Gewerbebetriebes und aus der von der Gemeinde als erforderlich angesehenen Flächenvorsorge für die Ansiedlung weiterer Betriebe in ortsangemessener Größenordnung.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Belangen der mittelständischen Strukturen gerecht zu werden, Arbeitsplätze im ländlichen Raum zu schaffen bzw. zu erhalten und dabei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Die am gewählten Standort abzuarbeitenden Belange von Natur und Landschaft und der Erholungsfunktion des Naturraumes sollen im Rahmen der Planung besonders gewürdigt werden. Da sich die zu überplanende Fläche in Ortsrandlage befindet, ist der gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft besondere Bedeutung beizumessen.

Die im Zuge der Planung und Umsetzung erfolgenden unvermeidbaren Eingriffe in das Landschaftsbild sollen so gering wie möglich gehalten und Beeinträchtigungen so weit als möglich minimiert werden.

Unter Würdigung der o.g. Aspekte beabsichtigt die Gemeinde, mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 6 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Ansiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes.

Die Gemeinde folgt mit der vorliegenden Planung weiterhin der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, wonach in allen Gemeinden, mindestens aber in allen zentralen Orten ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und an Tagespflegestellen zur Verfügung stehen soll.

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 2 soll die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für die Regenwasserretention erfolgen. Die hier vorgesehene Planung steht in Verbindung mit der Erschließung des vorliegenden B-Plangebietes als auch des Plangebietes des B-Planes Nr. 5, der sich ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindet und mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Wohngebietes geschaffen werden sollen.

Mit der Sicherung der Fläche für die Erweiterung und Herstellung von Entwässerungsanlagen und Retentionsbereichen für die Aufnahme des Oberflächenwassers soll die schadlose, den aktuellen gesetzlichen Anforderungen entsprechende Ableitung des Regenwassers aus den Geltungsbereichen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 6 sichergestellt werden.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Beachtung der Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,



- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Zum B-Plan Nr. 6 wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, die den durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Eingriff in die Landschaft bewertet und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, die soweit notwendig und möglich als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen wurden.

Des Weiteren wird durch entsprechende Gutachten geprüft, welche Auswirkungen der Lärm von dem geplanten Gewerbegebiet auf die umgebende Bebauung hat und welche Maßnahmen im B-Plan festgesetzt werden müssen.

Im Parallelverfahren wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde Holzbunge aufgestellt.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

### 5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Teilgeltungsbereiches 1 des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf dem überwiegenden Anteil der bislang unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie Teilen des Bolzplatzes wird künftig eine Bebauung mit der notwendigen Erschließung entstehen. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur Positionierung der Gebäude sowie zur Eingrünung des Plangebietes und dem Erhalt bestehender Knickstrukturen einschließlich eines breiten Schutzstreifens soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die vorliegende Planung ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten und zu bewerten, dass beabsichtigt ist, die Flächen nördlich des Plangebietes kurzfristig wohnbaulich zu entwickeln. Hierdurch wird der vorliegende Standort weitergehend städtebaulich integriert.

Die Bebauung sowie die Zuwegung werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktion des Bodens führen. Des Weiteren gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Im Zuge der Herstellung der Zuwegung sowie der Stellplätze und der Bebauung im Bereich des Kindergartens ist eine Verschiebung der vorhandenen Knickbepflanzung notwendig. Der Knick im Nordwesten des Plangebietes soll erhalten und gesichert werden.

Ein Ausgleich für die genannten Eingriffsaspekte wird im Rahmen des Planverfahrens ermittelt und auf geeigneten Ausgleichsflächen bereitgestellt.

Das Verkehrsaufkommen wird sich auf der Landstraße sowie auf angrenzenden Straßen zu Anfang und Ende der Betriebszeiten des Kindergartens sowie durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erhöhen. Diese Erhöhung wird insgesamt als nicht erheblich bewertet.

Mit der Bereitstellung der Flächen für den Kindergarten wird sich das Angebot an Kindergartenplätzen verbessern. Mit dem Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen wird einem vor Ort bereits ansässigen Gewerbebetrieb eine Ansiedlungsmöglichkeit gegeben und ein ortsangemessenes Flächenangebot für örtliche Gewerbebetrieb bereitgestellt, was die örtliche Wirtschaft nachhaltig stärkt.

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 2 ergeben sich nur unwesentliche Änderungen. Die landwirtschaftliche Grünlandnutzung wird entsprechend der Vorgaben des Landschaftsplanes weiterentwickelt, was positiv zu bewerten ist. Die Neuanlage eines Knicks führt zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

#### 5.4. Alternativenprüfung

Aussagen zu Standortalternativen werden in der Begründung zur 6. Änderung des F-Planes getroffen. Insofern wird auf die dortigen Aussagen verwiesen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Standorte für geplante Gebäude sowie unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der Gebäudehöhen geprüft. Das jetzt vorliegende Planungs- und Festsetzungskonzept ist Ergebnis dieser Prüfung.

### 6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zum derzeitigen Planungsstand liegt der Entwurf des B-Planes mit den erforderlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vor.

#### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das festzusetzende Baugebiet soll im südwestlichen Bereich des Teilgeltungsbereiches 1 des Plangebietes die Ansiedlung eines konkreten Vorhabens sowie weiterer örtlicher Gewerbebetriebe ermöglichen und wird deshalb nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE-Gebiet) festgesetzt.

Bei Gewerbegebietsplanungen ist generell die Entstehung einer sowohl landesplanerisch als auch städtebaulich nicht vertretbaren Einzelhandelsagglomeration durch die Ansiedlung von mehreren kleinen, unterhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO liegenden Einzelhandelsbetrieben und / oder größeren Einzelhandelsbetrieben ohne die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen zu verhindern.

Daher werden in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind bis zu einer maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m<sup>2</sup> lediglich solche Einzelhandelsbetriebe, die nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann bis zu einer maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zugelassen werden, bei Gewerbebetrieben des Kraftfahrzeughandwerks, des Holzver- oder bearbeitenden Bereiches einschließlich Möbelbau oder des Bau- und Gartenbedarfs. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden. Hiermit wird den speziellen Bedürfnissen dieser Betriebsarten Rechnung getragen.

Im Plangebiet sollen nur gewerbegebietstypische Nutzungen möglich sein. Daher werden im gesamten Geltungsbereich auch Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Auch der Betrieb von Tankstellen wird in diesem Gewerbegebiet ausgeschlossen, da diese Einrichtungen an günstiger zum Straßenverkehr gelegenen Standorten im Gemeindegebiet bereits vorhanden sind. Diese Festsetzungen sollen einen dem Gebiet nicht zugedachten Nutzungscharakter verhindern. Daher werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht zugelassen.

Wohnnutzungen sind in Gewerbegebieten in der Regel Beeinträchtigungen ausgesetzt und stehen so in Konflikt zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Da zudem eine nicht gewollte Ausdehnung von Wohnnutzungen auf den Betriebsgrundstücken unterbunden werden soll, werden diese generell ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird der nordöstliche Bereich des Plangeltungsbereiches der angestrebten Nutzung folgend, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kindergartens geschaffen werden.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Anlagen, Gebäude und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb einer Kindertagesstätte dienen. Stellplätze sind zulässig soweit sie der Hauptnutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können. Innerhalb des GE-Gebietes wird eine Gliederung der Baufelder vorgenommen und im Übergangsbereich zum angrenzenden Knick eine niedrigere Gebäudehöhe festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Vorhaben und einer der örtlichen bzw. ländlichen Situation angemessenen Flächenausnutzung wird im Plangebiet das Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,6 (Grundflächenzahl) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Festsetzung der absoluten Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen gesteuert, die mit 500 m<sup>2</sup> festgesetzt ist. Zugunsten einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung darf die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer maximalen Größe der überbaubaren Grundfläche von 1.250 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Klarstellend ist festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für die Summe der baulichen Anlagen in dem vorgegebenen Baufeld gilt.

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung erfolgt durch Höhenfestsetzungen für die Gebäudehöhe, die im straßenzugewandten Bereich des GE-Gebietes maximal 9,0 m betragen soll. Wie bereits ausgeführt wird die zulässige Gebäudehöhe im nordwestlichen Randbereich zum Knick auf maximal 7,50 m zurückgenommen.

Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, technische Anlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Dieser wird, der örtlichen Topografie folgend, innerhalb des Plangebietes für die unterschiedlichen Bereiche mit 32,50 m bis 34,00 m über Normal-Höhen-Null (NHN) festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Bodenbewegungen innerhalb der bewegten Topografie des Plangebietes auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Eine Festsetzung der maximalen Geschossfläche sowie der Anzahl der Vollgeschosse wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

Als Bauweise wird jeweils eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen bis zu 50,0 m zulässt.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um derartige bauliche Nutzungen in die Randbereiche hinein zu unterbinden. Hiervon ausgenommen sind lediglich Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in dem GE-Gebiet aus den gleichen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür entlang der Landstraße festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

## 6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild sollen im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen geregelt werden, um eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die umgebende Landschaft gewährleisten zu können.

In dem festgesetzten GE-Gebiet sind für die Gestaltung der Außenfassaden und Dachflächen glänzende Oberflächenmaterialien und Anstriche in Leucht- und Signalfarben nicht zulässig, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Ausnahmen sind lediglich zulässig für untergeordnete Fassadenelemente.

Die Regelungen zur gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen dienen dem gleichen Zweck. Die Oberkanten von Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten und freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m über dem Ort der Aufstellung sowie eine maximale Einzelgröße von 5,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Leuchtwerbung und angeleuchtete oder hinterleuchtete Werbeanlagen sind als freistehende Anlagen unzulässig.

Bewegliche Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ebenso unzulässig wie Fremdwerbung.

Zur Verzögerung und Minimierung des Regenwasserabflusses wird für das GE-Gebiet festgesetzt, dass die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als bewachsenes Gründach auszubilden

Da die Gemeinde Holzbunge selbst Trägerin des Bauvorhabens für eine Kindertagesstätte ist, kann dort auf die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO verzichtet werden.

Ebenfalls zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses sind die Stellplatzflächen für PKW in wassergebundener Bauart oder wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Ökosickersteinen, Grandbelägen) oder als Klein- bis Mittelpflasterung mit großem Fugenanteil herzustellen. Hiermit sind nicht die Fahrgassen von Stellplatzanlagen oder betriebliche Stellflächen für LKW gemeint.

Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der unbebauten, nicht durch zulässige hochbauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze versiegelten Grundstücksflächen in Form von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies oder Kunstrasen abgedeckte Gartenzonen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden wasserdurchlässig als lebendige Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

### 6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden in erster Linie zum Erhalt von Anpflanzungen und Knicks sowie zu Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die zum Erhalt festgesetzten landschaftsprägenden Einzelbäume sind ebenso wie die festgesetzten Gehölzpflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art zu ersetzen. Zum Erhalt werden weitergehende Regelungen getroffen.

Die als zu erhaltend gekennzeichneten Knicks in den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 sind einschließlich des jeweils als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Saumstreifens vor Beeinträchtigungen durch die angrenzende gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzung zu schützen. Auch hierzu werden ergänzend weitergehende Regelungen getroffen.

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche im Teilgeltungsbereich 2 ist ein Knick entsprechend der erfolgten Vorgaben neu anzulegen.

Der Knick, der an der Landstraße zugunsten der Erschließung der Stellplätze entfernt wird, wird durch die Anlage eines bepflanzten Walles ersetzt.

Zur Eingrünung des Plangebietes sind entlang der Landstraße an der Grenze des Gewerbegebietes zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einer mindestens 2,0 m breiten Fläche standortgerechte Laubgehölze als freiwachsender Bestand anzupflanzen.

Die im Teilgeltungsbereich 2 festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft ist dauerhaft als Dauergrünland zu bewirtschaften. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind die Herstellung bzw. Profilierung des Grabens sowie des Retentionsraumes zulässig. Auch hier erfolgen weitergehende Regelungen zur Umsetzung der Maßnahme.

## 7. UMWELTPLANUNG

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004 sind die Auswirkungen von Plänen und Programmen im Rahmen einer **Umweltprüfung** gem. § 2 (4) BauGB darzulegen. Deren Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB in einem **Umweltbericht** zu dokumentieren, der Bestandteil dieser Begründung wird. Durch die Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent aufzuzeigen. Das vorliegende Kapitel dient der Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung sowie insbesondere der Darstellung der Ergebnisse der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) werden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet. Die Ausarbeitung des Berichtes wurde durch das Büro „Frankes Landschaften und Objekte“ aus Kiel vorgenommen. Zum jetzigen Verfahrensstand liegt der Umweltbericht zu dieser Bauleitplanung als gesonderter Teil der Begründung im Entwurf vor.

#### 7.1. Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. In dem Umweltbericht wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft, eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen sowie Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen erarbeitet.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013) sowie an den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017).

Der Runderlass sieht für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (teilversiegelte Flächen) ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor. Die vorliegende Bilanzierung geht für die künftig zulässige Bodenversiegelung von einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 aus. Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 4.475 m<sup>2</sup>.

Für die Bodenauffüllung und den Bodenabtrag bzw. die Profilierung in den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 wird ebenfalls ein Ausgleichserfordernis in einer Größe von 648 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

Für den Entfall der strukturreicheren Grünlandfläche auf dem Flurstück 45/11 in einer Größe von 9.300 m<sup>2</sup> wird für die Gesamtfläche eine Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen von 1: 0,5 angesetzt, aus dem sich ein Ausgleichserfordernis von 4.650 m<sup>2</sup> ergibt.

Aus der Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden ergibt sich dementsprechend ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **9.773 m<sup>2</sup>**.

Als externe **Kompensationsmaßnahme** werden für die vorgenannten Eingriffe 9.773 Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Holzbunge, Flur 4, Flurstück 7 ‚Fläche südl. Ziegelei‘ abgebucht. Nach aktuellem Stand sind auf dem Ökokonto noch 10.781 Ökopunkte verfügbar.

Der erforderliche Knickausgleich von 110 lfdm erfolgt durch Bereitstellung und Anrechnung von

- 75,0 lfdm Knick-Neuanlage auf dem Flurstück 19, Flur 3, Gemarkung Holzbunge (Teilgeltungsbereich 2 des Plangebietes) sowie
- 35 lfdm Knick aus dem Knick-Ökokonto Az.: 67.20.34-58 (Windeby) im Kreis Rendsburg-Eckernförde

für den Ausgleich des Eingriffs in Knickbiotope in Sammelzuordnung auf die Baufelder GE 1 bis GE 3 sowie die Fläche für den Gemeinbedarf.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung der Eingriffe und Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der mit dem Kapitel 13 Bestandteil dieser Begründung ist.

## 7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Umweltbericht dargelegt. Insofern wird zum jetzigen Verfahrensstand auf die dort erfolgten Erläuterungen und Ergebnisse der Umweltprüfung verwiesen.

Im Fazit des Umweltberichtes zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen wird folgendes ausgesagt:

„Das Planungsgebiet hat insgesamt eine allgemeine und im Bereich der Knicks eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Erhalt des Altbaumbestandes, Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen für Eingriffe in den Gehölzbestand und für die Baufeldräumung sowie Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen für potenzielle Amphibienvorkommen am angrenzenden Kleingewässer (Amphibienzaun) tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

Das Vorhaben hat mit der Beseitigung und der Entwidmung einzelner Knickabschnitte sowie der Beseitigung von Grünlandfluren und Einzelbäumen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Bei Teilerhalt und Neuanlage von Knicks, Sicherung des landschaftsprägenden Baumbestandes und Berücksichtigung von externen Kompensationsmaßnahmen sind die Auswirkungen als wenig erheblich einzustufen. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.“

Die im Umweltbericht erfolgten Aussagen und Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Sie sind zu beachten.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Zu bewerten sind zum einen die von der geplanten gewerblichen Nutzung ausgehenden Lärmemissionen hinsichtlich des Schutzes angrenzender Nutzungen sowie der Schutz der geplanten Nutzungen vor dem Verkehrslärm, der von der B 203 ausgeht.

Um beide Aspekte ausreichend beurteilen zu können, wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, dass die von der geplanten gewerblichen Nutzung ausgehenden Lärmemissionen sowie die Auswirkungen des Verkehrslärms untersucht hat.

Im einführenden Kapitel des Gutachtens (Situation Aufgabe Ergebnis) wird zur Untersuchung und den Ergebnissen folgendes ausgeführt.

*„Die Gemeinde Holzbunge plant die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 6. Der Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Holzbunge befindet sich in zentraler Lage in der Gemeinde Holzbunge nordöstlich der Bundesstraße 203. Planungsanlass ist die Neuausweisung eines Gewerbegebietes mit einer Teilfläche für den Gemeinbedarf. Auf der Fläche für Gemeinbedarf beabsichtigt die Gemeinde die Errichtung einer Kindertagesstätte. Im Rahmen des Bauleitverfahrens wird die ALN Akustik Labor Nord GmbH beauftragt, die im Geltungsbereich von Bauungsplan Nr. 6 zu erwartenden Geräuschemissionen (Straßenverkehr, Gewerbe), sowie die durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes zu erwartende Gewerbegeräuschemission in der Nachbarschaft schalltechnisch zu untersuchen.*

*Der Geltungsbereich von Bauungsplan Nr. 6 ist beaufschlagt mit Verkehrsgeräuschemissionen durch die B 203. Die Beurteilung der Verkehrsgeräuschemissionen erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005. Entsprechend Abschnitt 7.1 der DIN 18005 sind die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von öffentlichen Straßen nach den RLS-90 zu prognostizieren.*

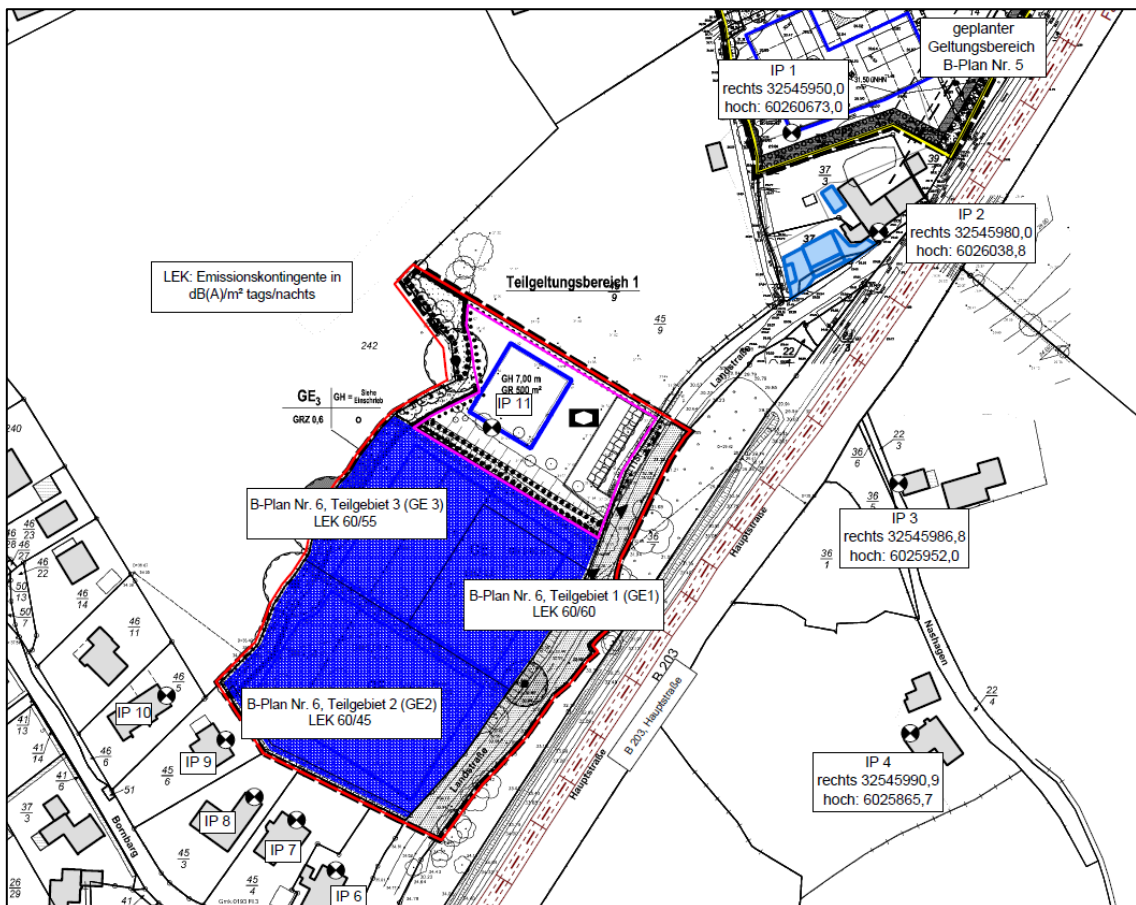
*In der schalltechnischen Untersuchung wird für das Bauleitverfahren zur Sicherstellung ausreichenden Schallschutzes in der Nachbarschaft des zukünftigen Gewerbegebietes auf das Instrument der Emissionskontingentierung aus DIN 18005 mit Verweis auf DIN 45691 zurückgegriffen. Für das geplante Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung von Emissionskontingenten LEK. Die Teilfläche für Gemeinbedarf ist davon ausgenommen. Im späteren Genehmigungsverfahren für konkrete Bauvorhaben ist in einer detaillierten*

Untersuchung nach TA Lärm die Vereinbarkeit mit den getroffenen Festsetzungen nachzuweisen. In vorliegender Untersuchung werden Emissionsbeschränkungen für das Gewerbegebiet erarbeitet, mit dem Ziel die entsprechenden Immissionsrichtwerte für Gewerbegeräuschimmissionen in der Nachbarschaft und auf der Fläche für Gemeinbedarf nicht zu überschreiten.

Dabei wird folgendes Untersuchungskonzept verfolgt. Laut Gerichtsurteil des Bundesverwaltungsgerichtes, Az. 4 CN 7.16 vom 07.12.2017 ist bei der Emissionskontingentierung von Gewerbeflächen mindestens eine Teilfläche für uneingeschränkte Gewerbenutzung vorzusehen. In der Folge wird in vorliegender schalltechnischer Untersuchung für die geplanten Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 in der Nachtzeit eine Kontingentierung für einzelne Teilflächen des Plangebietes vorgenommen, mit dem Ziel mindestens eine Teilfläche als uneingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch Wohnnutzungen in der südwestlichen Umgebung. Für die Festlegung der Emissionskontingente LEK des Plangebietes ist keine Berücksichtigung der Vorbelastung außerhalb des Plangebietes notwendig. Weitere, schalltechnisch relevante Planungen außerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Beiblatt 1 zu DIN 18005 weist keine konkreten Orientierungswerte für Flächen für Gemeinbedarf aus. Mit dem beauftragten Büro für Stadtplanung wird für die auf der Fläche für Gemeinbedarf geplanten Kita eine Schutzbedürftigkeit entsprechend Mischgebiet (MI) abgestimmt. Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die geplante Kita während der Nachtzeit wird in Anlehnung an [11] in vorliegender Untersuchung davon ausgegangen, dass die Kita auch nachts den Schutzanspruch der Tageszeit besitzt. Der ungestörte Schlaf ist nicht zu schützen. Der Orientierungswert für die Nacht beträgt demnach 60 dB(A).



**Lageplanauszug des Gutachtens mit Darstellung der Emissionskontingente LEK tags / nachts**

Im Rahmen vorliegender schalltechnischer Untersuchung werden auf Basis der Prognoseergebnisse zur Verkehrs- und Gewerbegeräuschimmission, für Büro- und Wohnnutzung im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 6, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018 [6] vorgeschlagen.

Für das geplante Gewerbegebiet werden nächtliche Emissionsbeschränkungen vorgeschlagen, für eine Teilfläche ist eine uneingeschränkte nächtliche Nutzung möglich. Ein textlicher Vorschlag für die Festsetzung von Emissionskontingente und zur Festsetzung von passiven

*Schutzmaßnahmen, u.a. von Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018 ist in Anlage 4 dargestellt.“*

Die vorgeschlagenen Emissionskontingente und Zusatzkontingente für die einzelnen Teilflächen sowie die Anforderungen an Außenbauteile wurden entsprechend der Festsetzungsvorschläge des Gutachtens als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

Ebenfalls aufgenommen wurden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz, die auf Grund der von der B 203 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen erforderlich werden.

Mit der Übernahme der Empfehlungen des Gutachtens kann sowohl der ausreichende Schutz sensibler Nutzungen innerhalb des Plangebietes als auch der Schutz der angrenzenden Bebauung sichergestellt und die geplanten Nutzungen verträglich zueinander gestaltet werden.

Weitergehende Aussagen können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

## **9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **9.1. Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Kindertagesstätte und des Gewerbegebietes soll über die Landstraße erfolgen.

Am südöstlichen Rand ist eine Fläche für die Unterbringung von Stellplätzen vorgesehen. Abweichend von der ursprünglichen Planung, die den Erhalt des Knicks und eine separate Erschließung der Stellplätze vorsah, soll nunmehr der Knick verschoben und die vorgesehenen 11 Stellplätze direkt von der Landstraße aus erschlossen werden. Hierdurch kann der Flächenverbrauch minimiert und die Außenspielfläche vergrößert werden.

Für die Erschließung der Gewerbegrundstücke im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind Zufahrten an maximal zwei Stellen vorgesehen, wobei die nördliche Zufahrt je nach Aufteilung der Grundstücke ggf. aus zwei nebeneinanderliegenden Zufahrten bestehen wird. Die Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind innerhalb der Betriebsgrundstücke nachzuweisen.

Nach derzeitigem Stand der Planung wird davon ausgegangen, dass auf Grund der weiterhin geringen Belastung der Landstraße und der guten Einsehbarkeit der Strecke ein weiterer Ausbau z.B. in Form einer Verbreiterung der derzeit ca. 4,25 m breiten befestigten Fahrbahn nicht erforderlich wird. Die Verkehrsfläche der Landstraße einschließlich der Rand- und Grünstreifen wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **9.2. Technische Infrastruktur**

Im Plangebiet müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden. Diese können an die in der Landstraße vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Zur **Regenwasserentsorgung** ist eine Wasserhaushaltsbilanz gemäß A RW 1 gemeinsam für die Plangebietes der B-Pläne Nr.5 und Nr. 6 erstellt worden. Zum derzeitigen Stand der Planung können gemäß der Wasserhaushaltsbilanz folgende Aussagen getroffen werden.

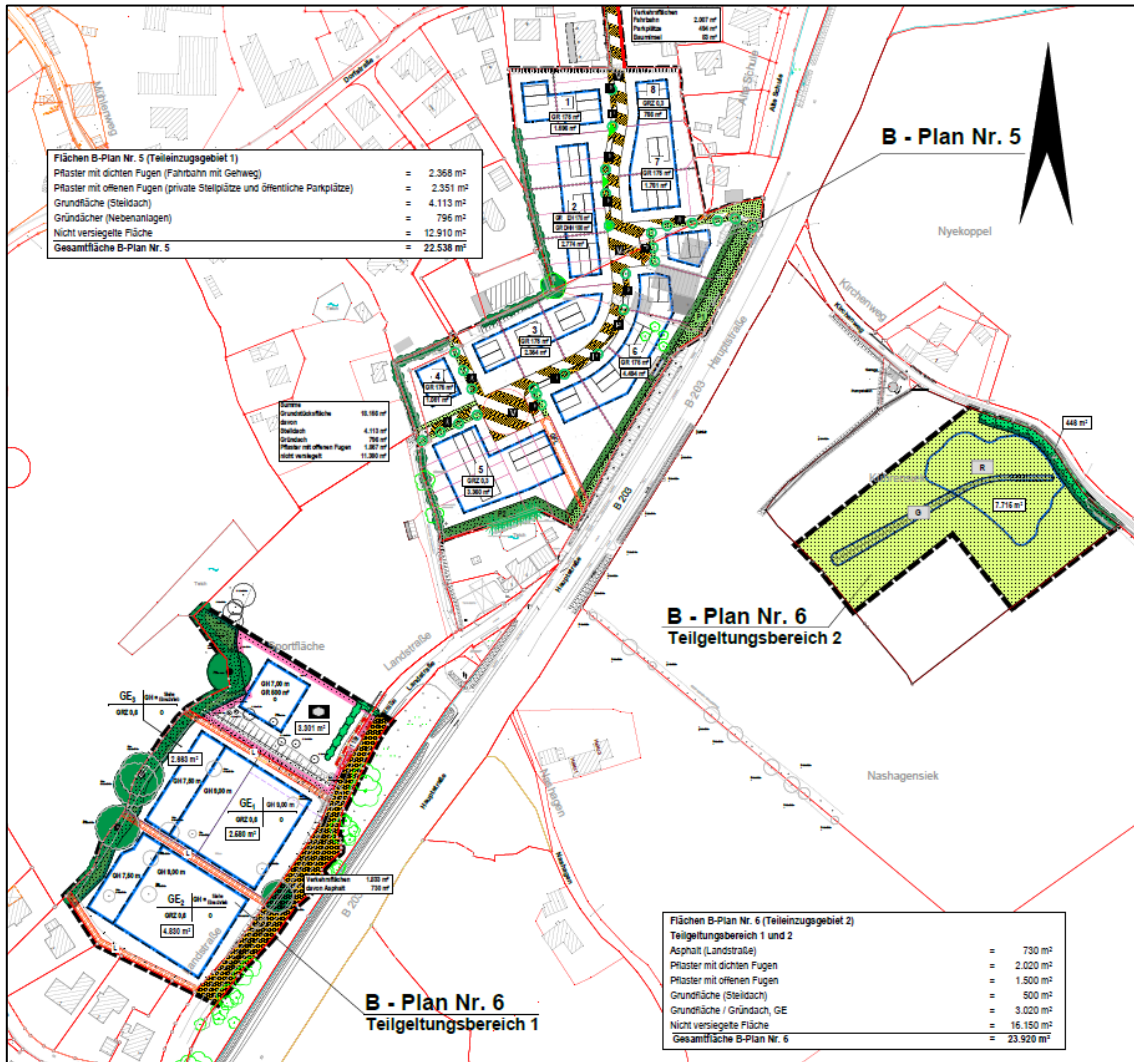
Das anfallende Oberflächenwasser aus den B-Plangebieten Nr. 5 und Nr. 6 wird in das verrohrte Gewässer ohne Gewässereigenschaft I7 des WBV Wittensee - Exbek eingeleitet. Das Gewässer verläuft von der Gemeindestraße Bornbarg über die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 des B-Planes Nr. 6 und mündet abschließend in den Wittensee. Das verrohrte Gewässer wird von der Gemeinde bis zur Einleitungsstelle vom WBV übernommen und in Teilbereichen nach Erfordernis saniert und in Teilen erneuert. Im Teilgeltungsbereich ist die Ausbildung als offener Graben / Mulde geplant. Unter Ausnutzung der Topografie werden im Bereich des geplanten Retentionsraumes nur wenig Bodenbewegungen / Bodenprofilierungen erforderlich.

Die Planung wurde mit der Gemeinde, der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde sowie in Teilen mit dem WBV abgestimmt. Hierzu ist insbesondere noch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem WBV und der Gemeinde zu schließen und die Einleitungswassermenge festzulegen.

Die erforderliche Retentionsfläche erfolgt im Teilgeltungsbereich 2 des B-Planes Nr. 6 auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Über eine entsprechende Drosseleinrichtung vor dem Gewässer wird gewährleistet, dass nur der genehmigte Drosselabfluss in die weitere Vorflut, das Gewässer I7 des WBV Wittensee - Exbek geleitet wird. Das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet wird über eine im Bereich der Landstraße zu errichtende Oberflächenwasserbehandlungsanlage, bemessen nach dem Arbeitsblatt DWA A-102,



behandelt. Für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Wohngebiet des B-Planes Nr. 5 wird nach derzeitiger Abstimmung keine Oberflächenwasserbehandlung erforderlich.



**Plandarstellung aus der Wasserhaushaltsbilanz**

Die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz zeigt, dass die Kriterien bezüglich des Abflusses, der Versickerung und der Verdunstung erfüllt sind.

Die **Schmutzwasserentsorgung** kann über den in der Landstraße vorhandenen Kanal Stz DN 200 in ca. 2,00 bis 3,00 m Tiefe erfolgen. Hierzu erhalten die einzelnen Grundstücke jeweils eine Hausanschlussvorstreckung.

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale **Trinkwasserversorgung** der Gemeinde angeschlossen. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich Trinkwasserleitung. Dort wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Die SH Netz AG weist auf folgendes hin:

„Damit es bei der Erschließung dieses Bebauungsgebietes nicht zu unnötigen Bauverzögerungen kommt, möchten wir die für unsere Versorgungsleitungen erforderlichen Leistungen für Tiefbau und Verlegung in die Gesamtausschreibung des Bauvorhabens integrieren. Hierfür bitten wir um Nennung Ihres Ansprechpartners (z.B. Planungsbüro) rechtzeitig vor Ausschreibungsbeginn.“

Bitte beachten Sie, dass in dem angefragten Bereich ein 20 KV-Kabel verläuft. Für eine eventuell notwendige Umverlegung benötigen wir eine Ersatztrasse.“

Für die angesprochen Trasse wird ein Leitungsrecht am nordöstlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes vorgesehen. Nachzeitigem Kenntnisstand befindet sich die Leitung jedoch unter einer vorhandenen Bepflanzung, die erhalten und nicht baulich genutzt werden soll. Insofern wird derzeit davon ausgegangen, dass eine Verlegung nicht erforderlich wird.

Der Breitbandzweckverband der Ämter Dänischenhagen, Dänischer Wohld und Hüttener Berge hat mitgeteilt, das Gebiet mit Glasfaser erschließen zu wollen.

Die **Löschwasserversorgung** soll über das bestehende Trinkwassernetz und vorhandene bzw. neu herzustellende Hydranten sowie ggf. über ergänzende Maßnahmen sichergestellt werden.

Die **Müllentsorgung** erfolgt durch ein vom Kreis Rendsburg-Eckernförde beauftragtes Abfuhrunternehmen.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes insbesondere auch zur Ableitung des Oberflächenwassers werden ggf. im weiteren Verfahrensablauf in die Planung aufgenommen.

## 10. **FLÄCHENBILANZ**

Die nachfolgende Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes des B-Planes und der dort vorgesehenen Abgrenzungen innerhalb des Plangebietes.

<b>Gesamtgröße Plangebiet</b>	<b>1,58 ha</b>	
davon		
Verkehrsfläche Landstraße (Bestand)	0,18 ha	
<hr/>		
<b>Bruttobauland</b>	<b>1,40 ha</b>	<b>100,00 %</b>
davon		
Maßnahmenfläche	0,14 ha	10,00 %
Flächen Gewerbegebiet	0,93 ha	66,4 %
Flächen für den Gemeinbedarf	0,33 ha	23,6 %

## 11. **KOSTEN**

Der Gemeinde Holzbunge entstehen durch die vorliegende Planung Kosten durch die Aufstellung des erforderlichen Bauleitplanes und erforderlicher Fachgutachten sowie durch die Erschließungsplanung und die Umsetzung der Planung.

## 12. **SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE**

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altlagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde weist auf folgendes hin:

„Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (u.a. § 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, § 12), des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.“

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen. Dabei ist detailliert zu beschreiben, welcher Boden und welche Bodenmengen in welchem Bauabschnitt anfallen und wie damit konkret umgegangen werden soll (Bodenmanagementkonzept; maßgeblicher Grundsatz Verwertung vor Beseitigung). Das Konzept ist vor Baubeginn der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.“

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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 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 unveränderten 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.

**13. UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL)**

Das Kapitel 13 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro FRANKE´s Landschaften und Objekte aus Kiel erarbeitet wird. Zur besseren Lesbarkeit ist der Umweltbericht als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Holzbunge, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -