



GEMEINDE AHLEFELD-BISTENSEE

**AMT HÜTTENER BERGE
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4

**für das Gebiet „nördlich der Dorfstraße Bistensee und
westlich der Straße Diekwiese“**

Gemeinde Ahlefeld-Bistensee, den 24.01.2023

Auftraggeber



Gemeinde Ahlefeld-Bistensee -Der Bürgermeister-

Über das
Amt Hüttener Berge
Mühlenstraße 8
24361 Groß Wittensee

Auftragnehmer



IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH

Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
Tel.: 0431 / 64959 - 0
Fax: 0431 / 64959 - 59
E-Mail: info@ipp-gruppe.de
www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Verena Lehndorfer
M.Sc. Lars Bührmann
Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk
B.Sc. Patricia Bauer

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	1
2. Planungsgrundlagen	1
2.1. Rechtsgrundlagen	1
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	3
2.3. Wohnbauliche Entwicklung	7
3. Plangebiet.....	14
3.1. Lage.....	14
3.2. Geltungsbereich und Bestandssituation	15
4. Planinhalt und Festsetzungen.....	16
4.1. Städtebauliches Konzept.....	16
4.2. Grünordnung, Natur und Umwelt	17
4.3. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
4.4. Erschließung.....	30
4.5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	34
5. Auswirkungen der Planung.....	36
5.1. Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Grundlage einer erweiterten Potenzialanalyse.....	36
5.2. Baugrundbeurteilung	38
5.3. Störfallbetriebe.....	40
5.4. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	40
6. Kosten	40
7. Flächenzusammenstellung	40
8. Anhang.....	41
8.1. Rechtsgrundlagen	41
8.2. Quellenverzeichnis	42

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2021	3
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III 2001	4
Abbildung 3: Auszüge aus dem Landschaftsrahmenplan 2020	5
Abbildung 4: Potenzialflächen Ahlefeld-Bistensee – OT Bistensee – ohne Maßstab.....	10
Abbildung 5: Potentialflächen Ahlefeld-Bistensee – OT Ahlefeld – ohne Maßstab	11
Abbildung 6: Darstellung der Alternativen Entwicklungsflächen und Landschaftsschutzgebiet.....	13
Abbildung 7: Lage des Planungsgebietes	14
Abbildung 8: Plangeltungsbereich	15
Abbildung 9: Städtebauliches Konzept (Ohne Maßstab)	17
Abbildung 10: Systemskizze Neuanlage Knickwall.....	22

ANLAGENVERZEICHNIS

- "Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BauGB auf Grundlage einer erweiterten Potenzialanalyse" (Bioplan, Januar 2023)
- Bodenerkundungen - Bodenprofile und Schichtenverzeichnis (GSB, Januar 2021)
- Ergänzende Baugrundaufschlüsse (GSB, Juni 2022)
- Ergänzung Bodenprofile (GSB, August 2022)

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee liegt im ländlichen Raum Schleswig-Holsteins zentral gelegen im Naturpark Hüttener Berge direkt am Bistensee. Die Gemeinden Ahlefeld und Bistensee haben sich 2008 als Gemeinde Ahlefeld-Bistensee zusammengeschlossen. Die Gemeinde ist Partner der Interkommunalen Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge.

Im Rahmen der Studie „Zukunftsstrategie Daseinsvorsorge“, welche vom Amt Hüttener Berge im Jahr 2013 erstellt wurde und seitdem fortlaufend weiterentwickelt wird, wurden verschiedene Zielsetzungen der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee ermittelt. Eines der übergeordneten Ziele dieser Studie besteht in der Integration der Erkenntnisse aus dem Modellprojekt wohnungsbauliche Entwicklung. Bezüglich des Themas Wohnen wurden in der Zukunftswerkstatt der Gemeinde von den Teilnehmenden fehlende Entwicklungsmöglichkeiten und Wohnraum für SeniorInnen sowie das Neubaugebiet aufgeführt. Als Maßnahmen wurden u. a. Ideen entwickelt, altengerechtes und bezahlbares Wohnen zu etablieren (ab 55+) und ein Neubaugebiet zu schaffen. Diese Vorgaben sollen im Rahmen der aktuellen Planung gezielt umgesetzt werden.

Im August 2020 fand darüber hinaus unter reger Beteiligung der Einwohner ein Bürgerworkshop statt, welcher die Konkretisierung der Planungsziele sowie die Ausgestaltung des Wohngebietes zum Anlass hatte. Die Ergebnisse wurden in den politischen Gremien ausgiebig diskutiert und zu einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst. Gerade die bauliche Dichte und die Anzahl sowie die Art der Wohneinheiten sind das Ergebnis einer intensiven und zum Teil kontroversen Auseinandersetzung mit der Thematik.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der erarbeiteten Strukturziele der Gemeinde geschaffen werden. Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 29.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Da sich die Planung nicht aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee entwickeln lässt, wird dieser im Wege der Berichtigung angepasst.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 4 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen sowohl in räumlicher als auch in sachlicher Hinsicht gegeben sind, hat die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 nach § 13b BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet beschlossen.

In räumlicher Hinsicht beträgt die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB weniger als 10.000 m², gleichzeitig schließt sich die Fläche an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Sachlich wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet.

Eine Prüfung der Wahl der Verfahrensart hat im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zu dem Ergebnis geführt, dass der vorhandene Siedlungsbereich sich nicht ersichtlich vom bestehenden Ortsrand absetzt, sondern es sich lediglich um eine abrundende Erweiterung des vorhandenen Siedlungskörpers in den Außenbereich handelt. Diesbezüglich sagen sowohl das Baugesetzbuch als auch entsprechende Rechtsprechungen aus, dass der Aspekt der Abrundung nicht gesetzlich normiert wird und immer im Rahmen einer städtebaulichen Einzelfallentscheidung zu bewerten ist. Da sich am westlichen Ortsrand bislang lediglich einseitig der Dorfstraße Wohnbebauung befindet, bildet die Ergänzung der geplanten Bebauung nördlich des Straßenverlaufes eine Komplettierung des Siedlungsgefüges. Die neue Fläche schließt sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, was auch durch die Größenordnung der gemeinsamen Grenze des Plangebiets zum bestehenden Siedlungskörper deutlich wird. Im Verhältnis zur Gesamtgröße des Planbereiches ist sie keineswegs als untergeordnet zu betrachten. Die neuen Bauflächen stehen daher mit dem bisherigen Siedlungsbereich in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang. Gleichzeitig bietet das Plangebiet keinen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen.

Die Entscheidung der Gemeinde bezüglich der Verfahrenswahl wurde darüber hinaus bereits im Vorfeld durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde, Abteilung Regionalentwicklung am 22.06.2021 per Mail bestätigt.

Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gegeben. Trotz Durchführung des beschleunigten Verfahrens wurden die Behörden außerdem i. S. v. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung unterrichtet, um ihnen bereits zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit der Stellungnahme zu geben.

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (letzte berücksichtigte Änderung: § 81 neu gefasst durch Art 4 v. 06.12.2021, GVBl. S. 1422, gültig ab 01.09.2022). Im Anhang sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 12.12.2021 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein vom 25.11.2021 [LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719], dem Regionalplan (RP) für den Planungsraum III [Fortschreibung 2001] und dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II [Neuaufstellung Januar 2020].

Landesentwicklungsplan

Ahlefeld- Bistensee liegt im ländlichen Raum zwischen den Städten Rendsburg und Eckernförde. Ländliche Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Junge Familien sollen an die ländlichen Räume gebunden werden, wobei die Daseinsvorsorge überall in den ländlichen Räumen gesichert sein soll [LEP 2021, Ziffer 2.3].

Die Gemeinde Ahlefeld- Bistensee liegt an der Landesentwicklungsachse östlich der Bundesautobahn 7 (BAB 7). Landesentwicklungsachsen markieren zentrale Entwicklungsstränge in Schleswig-Holstein und zeigen für Räume und Regionen, die durch diese überregionalen Verkehrswege erschlossen sind, besondere Wachstumsperspektiven auf [LEP 2021, Ziffer 2.5].

Das Plangebiet liegt im Naturpark Hüttener Berge und dementsprechend in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft [LEP 2021 Ziffer 6.2.2]. Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der



Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2021

Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur möglichst erhalten bleiben [LEP 2021 Ziffer 6.2.2].

Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum III bestätigt die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Ahlefeld-Bistensee liegt im ländlichen Raum und soll die regionale Vielfalt als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftssträchtiger Lebensraum erhalten und weiterentwickeln [RP 2001, Ziffer 4.3].

Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiete) dienen der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen [RP 2001 Ziffer 5.2].



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III 2001

Weiterhin befindet sich der Planungsraum, welcher im Naturpark Hüttener Berger liegt, in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Solche sogenannten Vorbehaltsgebiete umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und Benutzbarkeit der Landschaft als Freizeit- und Erholungsgebiete für den Tourismus eignen. Zum Erhalt der Voraussetzungen für die Tourismus- und Erholungsnutzung sollen insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild erhalten bleiben [RP 2001 Ziffer 5.6].

Landschaftsrahmenplan

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (Stand Januar 2020) liegt der Planungsbereich umrandet von einem Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG. Der Großteil des Plangebietes selbst ist jedoch nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes [LRP 2020, Ziffer 2.1.7] (Befreiung LSG s. u.). Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Hüttener Berge gemäß § 27 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 16 LNatSchG [LRP 2020, Ziffer 2.1.7] und in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung [LRP 2020, Ziffer 4.1.6]. Angrenzend befinden sich ein Geotop (Os 024) und klimasensitiver Boden [LRP 2020, Ziffer 2.1.1.2 und 4.1.7].

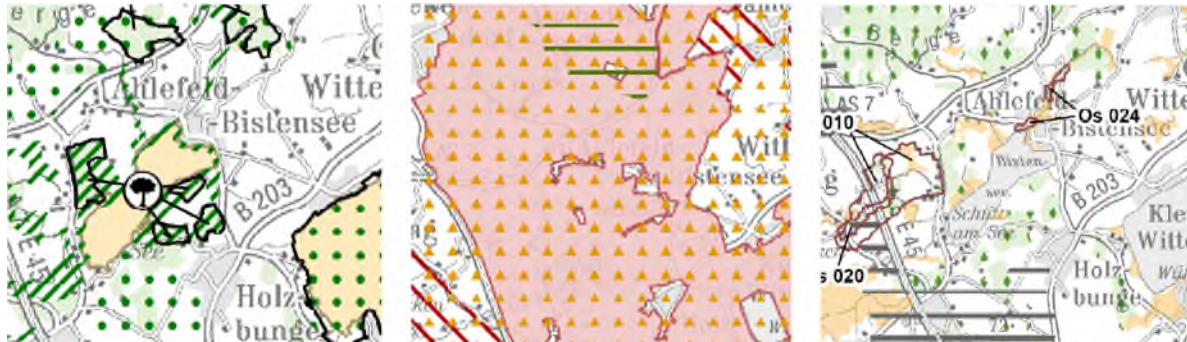


Abbildung 3: Auszüge aus dem Landschaftsrahmenplan 2020

Landschaftsschutzgebiet (LSG) – Befreiung von Verboten

Landschaftsschutzgebiete dienen dem großräumigen Schutz von Natur und Landschaft in einer reliefreichen vielfältigen Landschaft.

Das geplante Vorhaben der Gemeinde befindet sich zum Teil im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“. Die Errichtung von Bauvorhaben auf baulich nicht genutzten Flächen ist daher gemäß § 4 Nr. 1 LSG VO verboten.

Mit der digitalen Erfassung der LSG im Umweltatlas sind Abweichungen im Grenzverlauf verbunden. Maßgeblich sind Detailkarten der Verordnung. Die Planung ragt in einer Breite zwischen 10 und 20 Meter (rd. 2000 m²) über die Grenzlinienführung des vom Landschaftsschutz ausgenommenen Bereichs hinaus. Da es sich um eine schmale Abweichung handelt, wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises eine Befreiung unter entsprechenden Bedingungen erteilt. Mit Schreiben vom 28.01.2022 erging folgender Bescheid: „Eine Befreiung von den Verboten gem. § 4 Abs. 1 Kreisverordnung (LSG) „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ vom 09.03.2001 erfolgt auf dem Flurstück 17/9 Flur 3 Gemarkung Bistensee auf einer Teilfläche von rd. 2000 m² mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee.“

2.2.2. Flächennutzungsplan

Im Jahr 2008 fusionierten die bis dahin selbständigen Gemeinden Ahlefeld und Bistensee zur Gemeinde Ahlefeld-Bistensee. Für die Altgemeinde Bistensee lag zum Zeitpunkt dieser Fusionierung ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. § 204 Abs. 2 BauGB besagt, dass, wenn Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert werden oder die Zuständigkeit zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen auf Verbände oder sonstige kommunale Körperschaften übergeht, die geltenden Flächennutzungspläne unbeschadet landesrechtlicher Regelungen

gen fortbestehen. Dies gilt auch für räumliche oder sachliche Teile von Flächennutzungsplänen. Die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben, für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, bleiben weiterhin unberührt.

Aus der letzten Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 im Juli 2020 genehmigt wurde, wird anhand der Bezeichnung ersichtlich, dass eben dieser Regelung folgend der bestehende Flächennutzungsplan der Altgemeinde Bistensee weiterhin wirksam ist.

Da der Flächennutzungsplan der Altgemeinde Bistensee das gesamte Gemeindegebiet nur partiell darstellt und aufgrund seines Alters die Steuerungswirkung in Frage gestellt werden könnte, wird der Gemeinde empfohlen, in Hinsicht auf zukünftige Planverfahren über eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu beraten, um auch ihre zukünftigen Flächenentwicklungen angemessen steuern zu können.

Allerdings ermöglicht das Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 4 gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB, dass die Gemeinde ihren wirksamen Flächennutzungsplan lediglich im Wege einer Berichtigung anzupassen. Hierfür muss der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen und die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Da diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf eine Neuaufstellung des FNPs im Rahmen dieses Vorhabens verzichtet werden.

Der bislang im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Der berichtigte Flächennutzungsplan wird öffentlich bekannt gemacht und in entsprechender Anwendung des § 6 Abs. 5 BauGB zur Einsicht bereitgehalten.

2.2.3. Landschaftsplan der Gemeinde

Ähnlich wie der Flächennutzungsplan liegt der Landschaftsplan der Gemeinde in zwei gesonderten Teilen vor. Diese Zweiteilung ist auch auf die Fusion der beiden Altgemeinden Ahlefeld und Bistensee im Jahre 2008 zurückzuführen. Beide Landschaftspläne decken das gesamte heutige Gemeindegebiet Ahlefeld-Bistensee ab. Die generellen Aussagen bezüglich der landschaftlichen Entwicklung sind deckungsgleich. Neben diesen Ausführungen lassen sich jedoch auch klare Aussagen bezüglich der Siedlungsentwicklung finden.

Neben dem mittlerweile realisierten Vorhaben auf den Flächen der Bebauungspläne Nr. 1 und 2, wurde die Möglichkeit zur Entwicklung des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 4 besprochen. Sie ist schon zum Zeitpunkt der Erstellung des Landschaftsplans als eine mögliche Wohnbaufläche diskutiert worden und als eine Abrundungsbebauung des westlichen Ortsausgangs der Altgemeinde Bistensee identifiziert worden. Zu ihrer Entwicklung beschreibt der Landschaftsplan, dass keine weitere Fläche für eine vergleichbare wohnbauliche Entwicklung in Frage kommt.

Als Alternativfläche für eine Siedlungsentwicklung wurde das Gebiet der alten Kläranlage am südöstlichen Ortsausgang beschrieben. Dieses ist mittlerweile jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 als eine Pferdeklarinik überplant worden.

Daher wird im Landschaftsplan die Entwicklung der Fläche des Bebauungsplans Nr. 4 generell positiv bewertet. Die Eingrünung und Einfriedung des Plangebiets werden grundsätzlich unterstützt (vgl. Kap. D 4.5 Erläuterungstext zum Landschaftsplan).

Im Rahmen weiterer Siedlungsentwicklungen werden folgende Elemente der gemeindlichen Landschaft als besonders schützenswert angesehen und zur weiteren Entwicklung dargestellt.

Gesetzlich geschützte Biotope werden am häufigsten und flächenmäßig am größten als Bruchwälder sowie Verlandungsvegetationen des Bistensees sowie der Bistensee selbst dargestellt. Die Wälder der Staatsforsten in der Gemeinde werden weiterhin als Natura 2000-Gebeite gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie im Plan dargestellt.

Knicks werden als naturschutzrechtliche Elemente der Kulturlandschaft als geschützte Biotop dargestellt. Ihr Erhalt ist als Planungsziel festzuhalten. Im Raum um den Ortsteil Bistensee sind insgesamt 21.000 lfd. m Knick festgestellt worden.

Weiterhin beschreibt der Landschaftsplan besondere Elemente, deren Erhalt für die Erholungsfunktion in der Gemeinde von großer Bedeutung ist. Diese sind die Badestelle und Liegewiese der „Seewiesen“, der Seewanderweg „Rund um den Bistensee“, Waldwanderwege – insbesondere der Waldlehrpfad im Erholungswald Silberbergen, die Reitwege im Gehege Fresenboje, der Wanderweg zwischen Poggensiek und Diekwiese (welcher im Rahmen der Planung zum Bebauungsplan Nr. 4 weiter aufgegriffen wird) sowie der Fahrradweg entlang der K 2 zwischen den Gemeinden Ahlefeld-Bistensee und Holzbunge.

2.2.4. Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar südlich angrenzend liegt der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee, der im Jahr 2005 als Satzung beschlossen wurde, um der Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau gerecht zu werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde ein Teil der Fläche im Jahr 2011 überplant.

2.3. Wohnbauliche Entwicklung

2.3.1. Zukunftsstrategie für die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee

Das Amt Hüttener Berge hat im Zuge der 2013 erstellten und fortlaufend weiterentwickelten „Zukunftsstrategie Daseinsvorsorge“ hinsichtlich der zwölf Handlungsfelder Arbeit, Bildung, Bürgerinformation & -beteiligung, Ehrenamt, Gesundheit, Kultur & Freizeit, Mobilität, Nachbarschaft, Tourismus, Umwelt & Energie, Wirtschaft und Wohnen verschiedene Zielsetzungen erarbeitet.

Dabei hat sich als eines der übergeordneten Ziele dieser Studie die Integration der Erkenntnisse aus dem Modellprojekt wohnbauliche Entwicklung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der demografischen Entwicklung der Gemeinde herausgestellt.

Die Anzahl der gemeldeten Personen in der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee lag am 01.05.2021 bei 501 Personen. Der voraussichtliche Bevölkerungsrückgang der Gemeinde wird bis zum

Jahr 2030 mit 2 % unterhalb des durchschnittlichen prognostizierten Wertes im Amtsbereich liegen.

Den Prognosen zur Entwicklung der Altersstruktur ist zu entnehmen, dass die Anzahl der Kinder und Jugendlichen sowie der sich im älteren erwerbsfähigen Alter befindlichen Gruppe einen starken Rückgang zu verzeichnen haben wird, während in der Altersgruppe 65+ von einem Anstieg von 42 % auszugehen ist. Somit wird diese Gruppe im Jahr 2030 voraussichtlich den größten Anteil der gemeldeten Bürger*innen in Ahlefeld-Bistensee ausmachen, wobei insgesamt 63 % älter als 45 Jahre sein und 37 % der Altersgruppe der 0 bis 44-Jährigen angehören werden.

Ebene	2020	2030	absolute Differenz	Differenz in %
Insgesamt	480	470	-10	-2%
0-18 Jahre	90	70	-20	-22%
19-44 Jahre	109	103	-6	-6%
45-64 Jahre	175	147	-29	-16%
65+ Jahre	106	151	45	42%

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Ahlefeld-Bistensee (IST und Prognose 2030)

Als Herausforderungen bezüglich des Themas Wohnens wurden in der Zukunftswerkstatt der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee von den Teilnehmenden keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten, Wohnungen auch für 55+ sowie das Neubaugebiet aufgeführt. Als daraus resultierende Schlüsselmaßnahmen wurden Ideen entwickelt, altengerechtes und bezahlbares Wohnen zu etablieren (ab 55+) und ein Neubaugebiet zu schaffen. Diese Strukturziele werden im Rahmen der aktuellen Planung berücksichtigt und umgesetzt.

2.3.2. Wohnungsbaulicher Entwicklungsrahmen

Die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee verfügt über keine zentralörtliche oder regionalplanerische Funktion und liegt im ländlichen Raum [RP 2001, Ziffer 4.3.]. Gemäß des nach § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sind Gemeinden generell aufgefordert zu prüfen, inwieweit vor Inanspruchnahme neuer, noch nicht erschlossener Bauflächen bereits vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können [LEP Fortschreibung 2021, Ziffer 3.9 Abs. 4].

Um landesweit eine geordnete und raumplanerisch abgestimmte Ortsentwicklung zu garantieren, gibt der Landesentwicklungsplan in der Fortschreibung 2021 einen klaren Entwicklungsrahmen für Gemeinden vor. Dies dient dem Ziel, ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot im Land zu schaffen. Für die kommunale Bauleitplanung von Gemeinden ohne Versorgungsfunktion im ländlichen Raum bedeutet dies nach Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021, dass im Zeitraum 2022 bis 2036 maximal 10 Prozent neue Wohneinheiten geschaffen werden dürfen – bezogen auf den Bestand an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden vom 31.12.2020. Dabei werden Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen errichtet werden sollen, nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

Die Statistik des Statistikamtes Nord weist für die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee zu diesem Zeitpunkt einen Bestand von 220 Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden aus. Um dem Grundsatz einer geordneten Gemeindeentwicklung gemäß des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung zu tragen und entsprechend zu versuchen, den kommunalen Wohnungsbestand vorwiegend mit Maßnahmen der Innenentwicklung zu erweitern, wurde eine Analyse der Innenentwicklungspotentiale durchgeführt. Gemäß dieser 2019 durchgeführten Untersuchung stehen der Gemeinde vier (Flächen Nr. 7 bis 10) Entwicklungsflächen im Innenbereich zur Verfügung. Sie sollen in folgender Tabelle und den entsprechenden Kartenausschnitte genauer betrachtet werden.

Tabelle 1: Darstellung der Innenbereichspotentiale

Nr.	Kategorie	Lage	Flurstück	Flur	Größe	Potential WE	Hinweise der Gemeinde	verfügbare WE	Bemerkungen
1	B	Alte Dorfstraße 15	22	4	ca. 800 qm	1	landwirtschaftl. aktiver Betrieb	0	Steht für Bebauung nicht zur Verfügung, Hausgarten
3	C	Alte Dorfstraße	6/1	1	868 qm	1	bisher Spielplatz	0	steht für Bebauung nicht zur Verfügung
4	B	Alte Dorfstraße	6/2	4	ca. 1200qm	1	Park und Garten	0	ungeeignet für Bebauung wg. Topographie / steht für Bebauung nicht zur Verfügung
5	C	Hauptstraße 8	6/2	4	540 qm	1	Genehmigung für Garagenanlage liegt vor	0	Parkplatz für Hotel / steht für Bebauung nicht zur Verfügung
6	C	Hauptstraße	43555	1	ca. 9000 qm	10		10	Fläche für bauliche Erweiterung lt. Landschaftsplan -> nicht geeignet wegen „Flaschenhalsbebauung“
7	A	Brückenkamp 12	25/14	3	858 qm	1	B- Plan Nr. 2	0	Bebauung seitens Eigentümer nicht gewollt; derzeit Garten
8	A	See-kamp 8	31/1	3	853 qm	1	B- Plan Nr. 1	0	Bebauung seitens Eigentümer nicht gewollt
9	A	See-kamp 3	29/1	3	1314 qm	1	B- Plan Nr. 1	0	Bebauung seitens Eigentümer nicht gewollt
10	A	See-kamp 4	32/2	3	962 qm	1	B- Plan Nr. 1	0	Bebauung seitens der Eigentümer nicht gewollt

11	B	Diekwiese 3	17/8	3	938 qm	1		0	Bebauung seitens Eigentümer nicht gewollt
12	C	Dorfstraße	51/4	3	2360 qm	0		0	Regenrückhaltebecken
13	B	Dorfstraße 20	51/1	3	ca. 1000 qm	1		0	Bebauung seitens Eigentümer zurzeit nicht gewollt
14	B	Dorfstraße	55	3	325 qm	0		0	Ehrenmahl / steht für Bebauung nicht zur Verfügung
15	B	Dorfstraße	48	3	3696 qm	4		0	Parkplatz
16	B	Dixrader Weg	70/14	3	1.515 m ²	1			Bebauung seitens Eigentümer nicht gewollt
17	C	Dorfstraße	70/21	3	3000 qm	3	Streuobstwiese/ Garten	0	steht für Bebauung nicht zur Verfügung / Landschaftsschutzgebiet
18	C	Dorfstraße	70/22	3	ca. 6400 qm	6		0	steht für Bebauung nicht zur Verfügung / Landschaftsschutzgebiet
19	A	Dorfstraße	71/1	3	ca. 4500 qm	4		0	B-Plan Nr. 3, zweckgebundene WE für Tierklinik
20	C	Dorfstraße	4/2	4	2300 qm	2		0	Bebauung seitens Eigentümer nicht gewollt / tlw. Landschaftsschutzgebiet

Zur besseren Visualisierung bezüglich der Lage dieser Potenzialflächen werden sie in Abbildung 6 und 7 abgebildet.

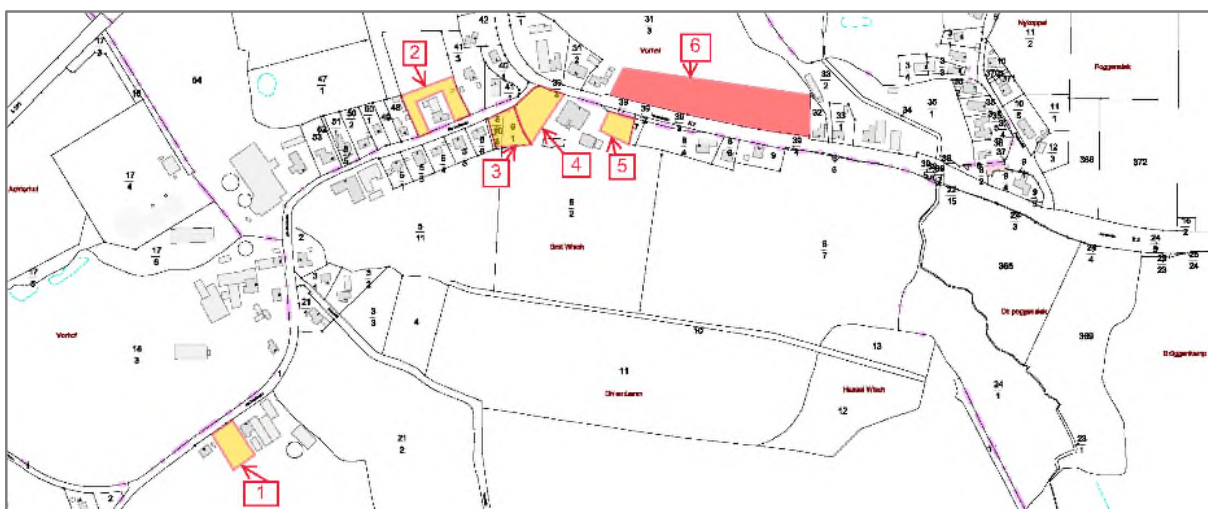


Abbildung 4: Potenzialflächen Ahlefeld-Bistensee – OT Ahlefeld (ohne Maßstab)

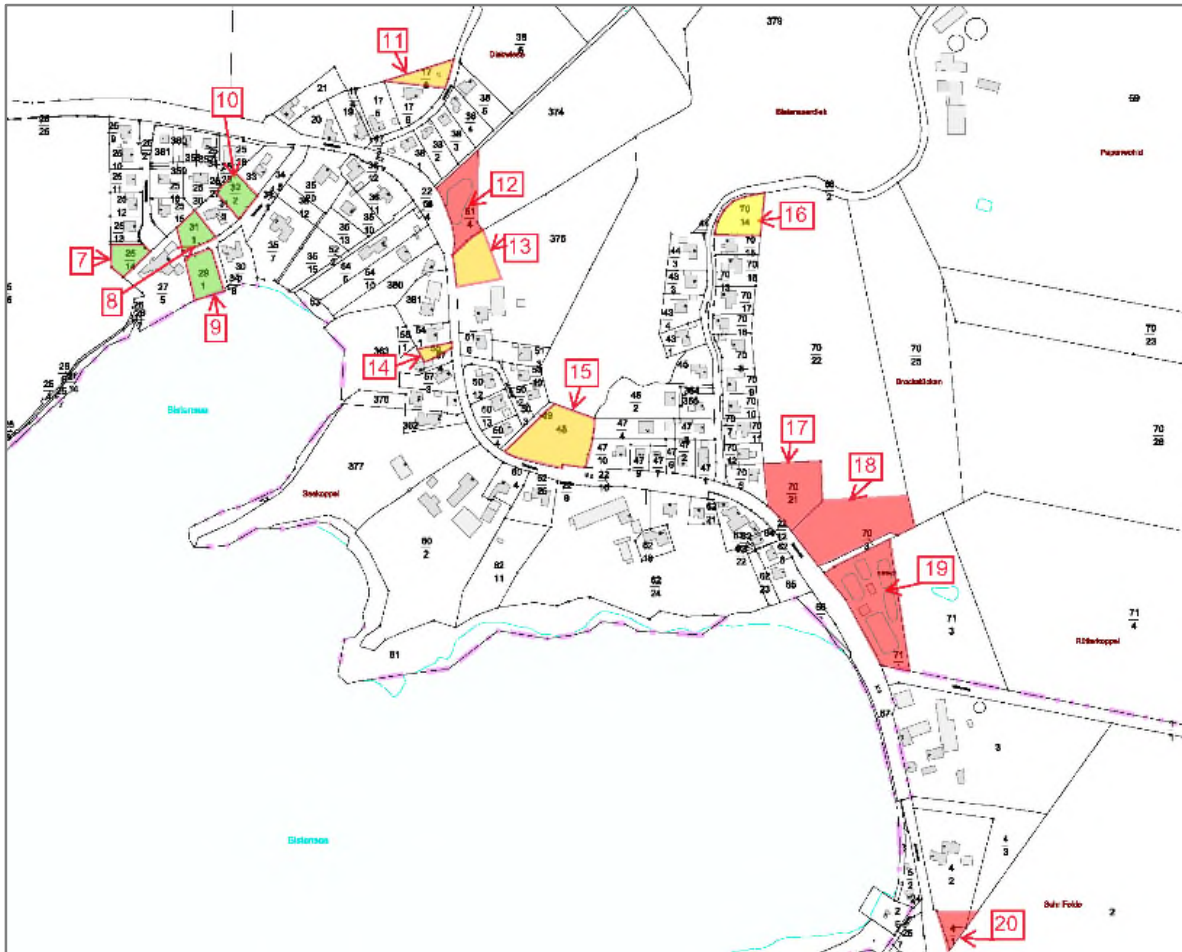


Abbildung 5: Potentialflächen Ahlefeld-Bistensee – OT Bistensee(ohne Maßstab)

Abzüglich dieser Innenentwicklungspotentiale besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, 18 Wohneinheiten auf weiteren Entwicklungsflächen zu realisieren, um auf die bestehende und künftige Wohnungsnachfrage reagieren zu können.

2.3.3. Interkommunale Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge

Ergänzend zu diesem individuellen Entwicklungsrahmen hat das Amt Hüttener Berge im Jahr 2020 eine interkommunale Vereinbarung zur wohnungsbaulichen Entwicklung mit allen Gemeinden des Amtes geschlossen. Ausgenommen sind die Gemeinde Borgstedt, die Gemeinde Owschlag als ländlicher Zentralort sowie Groß Wittensee als Gemeinde mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion. Gegenstand dieser Vereinbarung ist es, dass Gemeinden sich aufgrund bestehender Nachfrage über den vom Landesentwicklungsplan gesetzten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen hinaus entwickeln dürfen. Dieser Logik entsprechend wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, potenzielle Wohneinheiten untereinander zu verteilen. Voraussetzung hierfür ist, dass bei Anfrage einer Gemeinde, welche ihren Entwicklungsrahmen überschreiten möchte, eine andere Gemeinde erklärt, die eigenen Entwicklungspotenziale nicht voll auszuschöpfen und entsprechend weniger zu bauen. Das Ziel dieser Vereinbarung soll eine städtebaulich sinnvolle, ökologisch verträgliche und bedarfsgerechte Wohnbauplanung im gesamten Amtsgebiet sein.

Um auf die aktuelle Markt- und Nachfragelage zu reagieren, streben die Gemeinden für ihre gemeinsame wohnbauliche Entwicklung insgesamt an:

- mehr Wohnraum für Senioren (insbesondere aus den eigenen Gemeinden) zu schaffen,
- mehr kleine Wohnungen, bezahlbare Wohnungen und Mietwohnungen zu schaffen und
- weniger Bodenfläche im Außenbereich für den Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Mehrfamilienhäuser (Wohngebäude ab 3 WE) sowie andere dörfliche Bauformen seniorengerechten Wohnens wie z. B. Mehrgenerationenwohnen oder Bungalows mit bis zu 130 m² Wohnfläche sollen daher in den kommenden Jahren einen höheren Anteil an den bisher fertiggestellten Wohnungen erhalten.

Aus diesen Zielsetzungen der Gemeinden sowie der Querschnittsaufgabe des Flächensparens werden folgende Strukturziele für die an der interkommunalen Vereinbarung beteiligten Gemeinden abgeleitet:

Innerhalb des Planungszeitraumes (01.01.2020 - 31.12.2024) soll jede dieser Gemeinden eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung realisieren, bei der im Amt Hüttener Berge insgesamt (ohne Borgstedt)

- mindestens 30 % der ab dem 01.01.2020 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert werden, alternativ mindestens 45 % der ab dem 01.01.2020 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder anderen seniorengerechten Bauformen (ohne Pflegeheime) realisiert werden,
- mindestens 40% der ab dem 01.01.2020 fertiggestellten Wohnungen in den beiden Siedlungsschwerpunkten Owschlag und Groß Wittensee entstehen und
- die zusätzliche Nettobaulandfläche pro fertiggestellter Wohnung im Mittel nicht höher als 450 m² liegt.

Da sich aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee eine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens abzeichnet, besteht die Möglichkeit, dass eine andere Gemeinde des Amtes in entsprechendem Umfang auf die Ausschöpfung ihres wohnbaulichen Entwicklungsrahmes verzichtet, insbesondere wenn die Planung die Erreichung der o. g. Strukturziele unterstützt. Die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee hat daher im August 2022 bei der Gemeinde Ascheffel die Überlassung von bis zu 4 bis 6 WE beantragt. Die Gemeinde Ascheffel verfügt über einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 44 WE. Nach Abzug der noch verfügbaren Innenentwicklungspotenziale (5 WE) verbleibt ein Rahmen von 39 WE. Nach Überlassung von 4 WE an die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee verbliebe somit ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Ascheffel von 35 WE bis zum Jahr 2036. Am 18.08.2022 hat die Gemeindevertretung einstimmig die Überlassung der Wohneinheiten beschlossen.

2.3.4. Alternativenprüfung

Eine Betrachtung der Entwicklungspotenziale im Innenbereich ergibt, dass es sich hierbei ausschließlich um kleinteilige Flächen handelt, aus welchen sich jeweils nur eine Wohneinheit entwickeln ließe. Die Gemeinde möchte sich jedoch flächenmäßig maßvoll weiterent-

wickeln, weshalb sich die Betrachtung weiterer Entwicklungspotentiale anbietet. Hierzu kämen die Flächen 6, 12, 15 und 17 i. V. m. 18 in Frage. Sie böten die nötige Fläche, um mehrere Wohneinheiten zu realisieren.



Abbildung 6: Darstellung der Alternativen Entwicklungsflächen und Landschaftsschutzgebiet

Fläche 6 stellt sich zwar flächenmäßig als geeignet dar, scheidet jedoch aus städtebaulichen Gesichtspunkten aus. Bei einer Entwicklung dieser Fläche würde es zu einer „Flaschenhalsbebauung“ kommen. Weiterhin liegt die Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duevenstedter Berge“. Zur Entwicklung der Fläche müsste diese erst aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden.

Fläche 12 fällt aus der Betrachtung, da sich auf der Fläche ein Regenrückhaltebecken befindet und entsprechend zur Entwässerung der angrenzenden Wohngebiete benötigt wird. Weiterhin liegt auch diese Fläche im Landschaftsschutzgebiet.

Fläche 15 böte einerseits eine angemessene Größe für die Entwicklung von mehr als einer Wohneinheit und liegt außerdem nicht im Landschaftsschutzgebiet. Jedoch ist die Fläche bereits in Nutzung als öffentlicher Parkplatz für die Badestelle an der Seeterrasse Bistensee. Diese öffentliche Badestelle hat einen hohen Wert für das touristische Angebot in der Gemeinde. Der Erhalt des touristischen Angebots in der Gemeinde wird als äußerst erhaltenswert angesehen. Dies wird auch durch die Aussagen des Landschaftsplans und die landesplanerischen Darstellungen des Regional- und Landesentwicklungsplans unterstützt. Aus diesen Gründen steht die angezeigte Fläche nicht für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Bei der angezeigten Fläche 17 handelt es sich um einen Privatgarten. Im Rahmen einer Eigentümer*innenabfrage hat der/die Eigentümer*in angegeben, nicht an der Entwicklung der entsprechenden Fläche interessiert zu sein bzw. diese nicht verkaufen zu wollen. Weiterhin befindet sie sich im Landschaftsschutzgebiet.

Fläche 18 steht ebenso wie Fläche 17 nicht zur Verfügung. Auch hier hat eine Eigentümer*innenabfrage ergeben, dass die Entwicklung oder Veräußerung der Fläche nicht erwünscht ist. Ebenfalls wie die Flächen zuvor befindet sich die Fläche im Landschaftsschutzgebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden Wohneinheiten sowie ein Grünzug mit Fuß-/Radwegeverbindungen geschaffen. Alternative Flächen im Bereich *Im Winkel, Seekamp, Diekwiese* oder *Dixrader Weg* verfügen – wie beschrieben – nicht über die erforderliche konfliktfreie Flächengröße für 22 Wohneinheiten.

3. PLANGEBIET

3.1. Lage

Ahlefeld-Bistensee ist eine Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Sie liegt im Naturpark „Hüttener Berge“ etwa 12 km südwestlich von Eckernförde und 11 km nordöstlich von Rendsburg. Im Süden des Gemeindegebietes befindet sich der Bistensee.

Direkt angrenzende Gemeindegebiete von Ahlefeld-Bistensee sind im Westen Brekendorf, Owschlag und Alt Duvenstedt, im Norden Ascheffel, im Süden Holzbunge und im Osten Damedorf und Klein Wittensee.

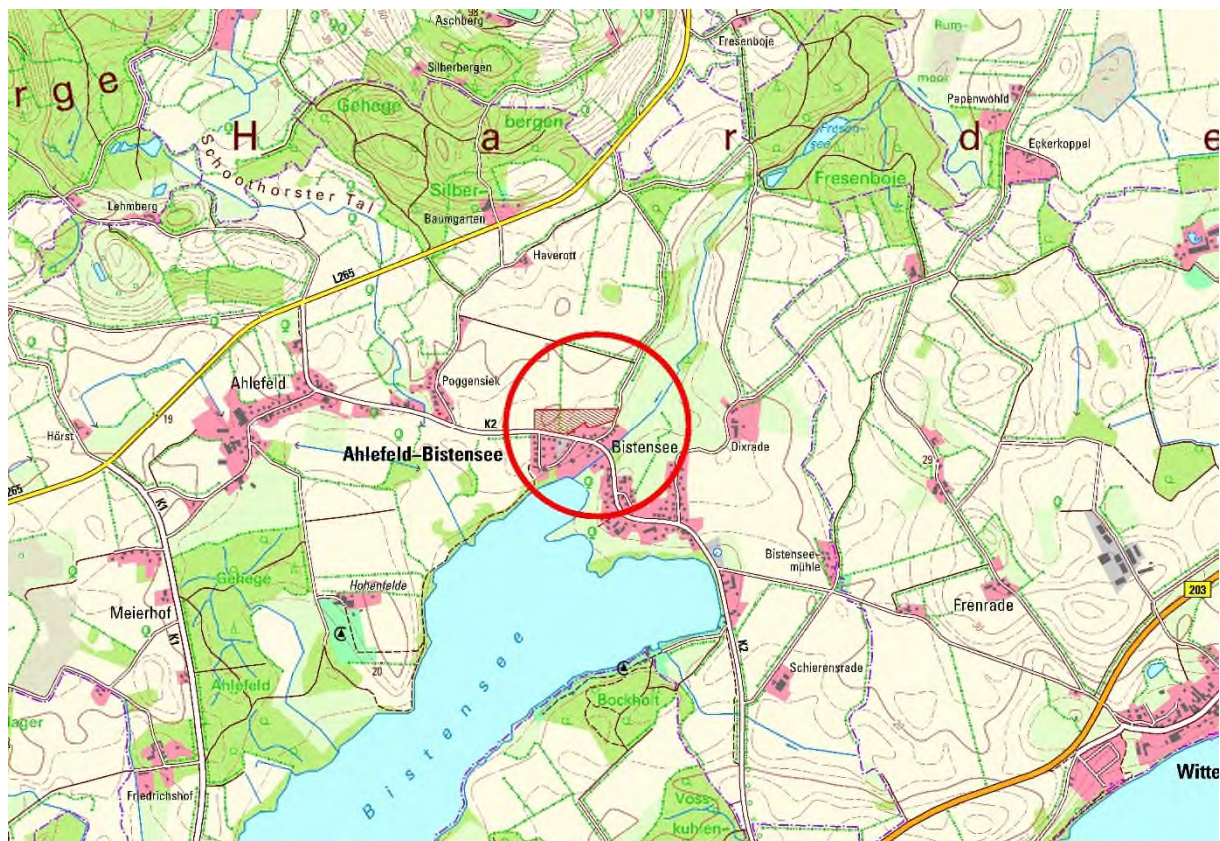


Abbildung 7: Lage des Planungsgebietes

3.2. Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Plangebiet wird momentan noch landwirtschaftlich genutzt. Es ist zum Landschaftsraum hin umgrenzt von dem Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“. Ein prägendes landschaftliches Merkmal ist der in nord-südlicher Richtung mittig durch den Geltungsbereich verlaufende Knick, welcher als naturschutzrechtliches Element der Kulturlandschaft ein geschütztes Biotop dargestellt.

Die nördlich und westlich an das Plangebiet anschließenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Verlauf grenzt der Geltungsbereich an die Dorfstraße Bistensee, über welche weitere Wohnbauflächen (südlich und nord-östlich) erschlossen werden. Östlich verläuft die Straße Diekwiese. Das Plangebiet ist topographisch stark bewegt, der höchste Punkt liegt bei 21 m über NHN, der tiefste Punkt bei 15 m über NHN.

Laut Auszug aus dem Archäologie-Atlas SH befindet sich der Geltungsbereich in einem archäologischen Interessengebiet, Voruntersuchungen blieben jedoch ohne Befund.

Das Plangebiet in der Flur 1 wird begrenzt durch:

- eine angrenzende landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 17/9 anteilig) im Westen und Norden;
- die Diekwiese (Flurstück 37 anteilig) im Osten;
- die Dorfstraße (Flurstück 22/16 anteilig) und die Wohngrundstücke (Flurstücke 21, 17/4, 17/5, 17/6, 17/8) im Süden.

Die Größe des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 4 umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha und liegt anteilig in den Flurstücken 15/1 und 17/9 der Flur 1, Gemarkung Bistensee.

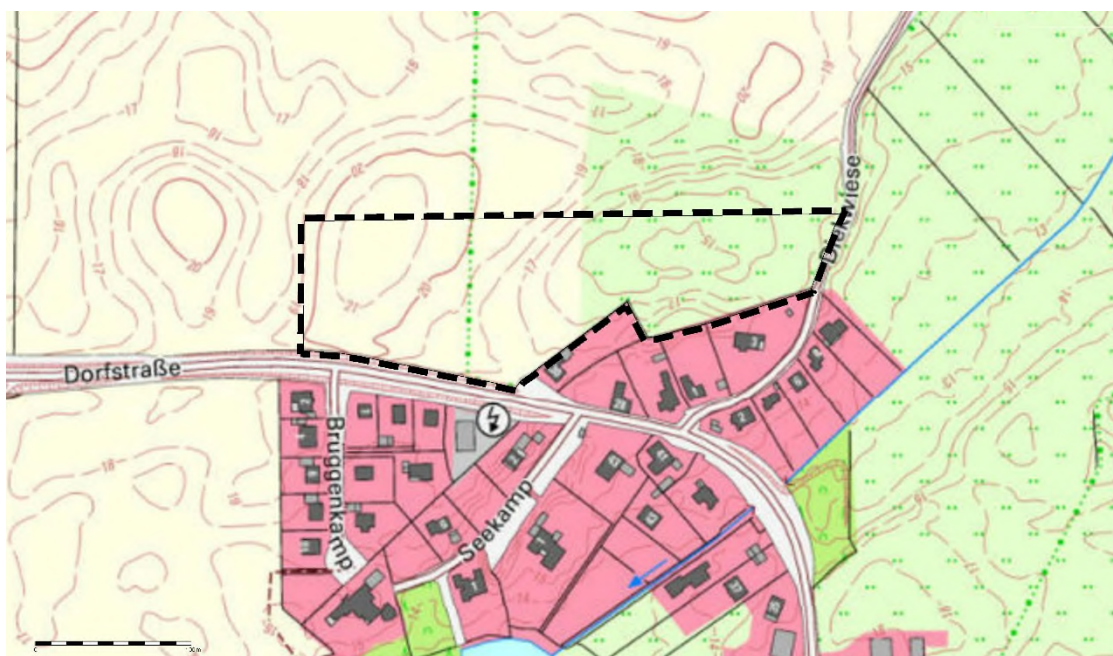


Abbildung 8: Plangebietsbereich

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1. Städtebauliches Konzept

Ziel der Aufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet im Gemeindegebiet des Ortsteils Bistensee. Mit dieser Planung sollen die Strukturziele, welche im Rahmen der interkommunalen Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Gemeinden des Amtes Hüttener Berger beschlossen wurden, umgesetzt werden. Neben der Errichtung von Einfamilienhäusern, welche durch ihre Bewohnerstruktur in Form junger Familien der prognostizierten demographischen Entwicklung entgegensteuern sollen (vgl. Ziffer 2.3.1 *Zukunftsstrategie Daseinsvorsorge*), sind altengerechte Bebauungsformen sowie zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf können hier auf einer Fläche von etwa 2,7 ha ca. 22 bis 24 neue Wohneinheiten entstehen.

Um der örtlichen Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum gerecht zu werden, sind im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eingeschossige Wohngebäude in Form von Bungalows mit einer maximalen Grundfläche von 130 m² vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser dienen der Schaffung kleinerer, bezahlbarer Wohnungen sowie von Mietwohnungen.

Bei der Ausgestaltung sämtlicher Gebäude sollen einerseits ortsbildtypische Maßnahmen zur Dach- als auch Fassadengestaltung gewählt werden und andererseits die Verwendung von nachhaltigen und nachwachsenden Baustoffen nicht eingeschränkt werden.

Bei den maximalen Gebäudehöhen wurde sich an der stark bewegten Topographie orientiert, um eine einheitliche Höhenlandschaft und gleichzeitig eine optimale Besonnung garantieren zu können. So steigt das westliche Plangebiet, welches durch den nord-südlich verlaufenden Knick räumlich begrenzt wird, zur freien Landschaft hin an. Um ein Einfügen der Bebauungsstrukturen durch Reduzierung der Gebädekubaturen zu erreichen, werden in diesem Bereich die Baukörper auf eine eingeschossige Bauweise begrenzt und Staffelgeschosse durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m ausgeschlossen. An der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze, welche den Übergang zum Landschaftsraum darstellt, befindet sich mit ungefähr 21 m ü. NHN der Hochpunkt des Geländes, weshalb in diesen Baufeldern die maximale Gebäudehöhe auf 7,0 m begrenzt wird. Durch diese aufgelockerte, durchgrünte Bebauung mit reduziertem Maß der Nutzung wird trotz der exponierten Lage dieser Grundstücke ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft unter dem Gesichtspunkt des Orts- und Landschaftsschutzbildes geschaffen. Durch den Wendehammer, über den die dortigen Grundstücke erschlossen werden, findet gleichzeitig eine Quartiersbildung statt.

Im Bereich des Plangebietes, welcher sich östlich des nord-südlich verlaufenden Knicks befindet, sind die Geländehöhen zum Osten hin abfallend. Hier findet im Süden der Anschluss des Wohngebietes an die Dorfstraße statt. Die Bebauungsstruktur ist in diesem Bereich dichter als im westlichen Plangebiet, das Maß der baulichen Nutzung ist höher. So ist in diesem gesamten Bereich eine zweigeschossige Bebauung möglich, die maximale Traufhöhe beträgt 6,5 m. Aufgrund der Realisierung der Mehrfamilienhausbebauung mit entsprechender Stellplatzanzahl und den notwendigen Nebenanlagen bestehen in diesen Baufeldern höhere Verdichtungsmöglichkeiten. Analog zu diesem Maß der baulichen Nutzung ermöglichen auch die Festsetzungen der dortigen Einzelhausbebauung entsprechend größere Gebädekubaturen durch eine mögliche Zweigeschossigkeit sowie eine maximale Traufhöhe von 6,5 m.

Im gesamten Geltungsbereich darf eine Gebäudehöhe von 9,0 m nicht überschritten werden, wodurch einem Einfügen in die ortstypische, umgebende Bebauungsstruktur Rechnung getragen wird.

Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes soll auf den Mehrfamilienhäusern eine Grünbedachung Anwendung finden. Darüber hinaus würden besonders im westlichen und nordwestlichen Bereich des Baugebiets Gründächer auf den niedrigeren Häusern zu einem fließenden Übergang zum Landschaftsraum beitragen. Dieser grüne Charakter des Baugebietes wird außerdem durch den mittig verlaufenden Knick und die geplante, mit ortstypischen Gehölzen anzulegende Einfriedung weiter vertieft. Die grünplanerische Abrundung dieses Wohngebietes findet auf der öffentlichen Grünfläche im östlichen Teil des Wohngebietes statt, welche als Streuobstwiese angelegt werden soll.

Zum Erhalt und maßvollen Weiterentwicklung des touristischen Angebots der Gemeinde ist weiterhin eine fußläufige Wegeverbindung mit wassergebundener Deckschicht angesehen, welche von der Diekwiese, über die öffentliche Grünfläche, durch die Erschließungsstraße in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 führt (Brüggenkamp). Der Erhalt und die Weiterentwicklung dieses Wanderweges wurde im Landschaftsplan ausformuliert. Dieser Planung soll im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen werden.



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

4.2. Grünordnung, Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst ca. 2,7 ha. Die Fläche wurde bisher überwiegend als Ackerland genutzt. Er ist zum Landschaftsraum hin umgrenzt von dem Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“. Ein prägendes landschaftliches Merkmal ist der in nord-südlicher Richtung mittig durch den Geltungsbereich verlaufende Knick, welcher als naturschutzrechtliches Element der Kulturlandschaft ein geschütztes Biotop dargestellt.

Die Planung dient der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im bisherigen Außenbereich. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht

erforderlich. Da eventuelle Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Verfahren nach § 13b BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

Die folgende Bilanzierung stellt daher lediglich eine Übersicht über die zu erwartenden naturschutzrechtlichen Eingriffe dar, welche in einem Regelverfahren auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht* vom 09. Dezember 2013 und den *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden würden.

Flächen Vollversiegelungen:

Wohnbaufläche GR 130 m ² (WA5):		=	650 m ²
Wohnbaufläche GRZ 0,25 (WA1, WA4, WA6, WA7):	Ca. 8.600 m ²	=	2.150 m ²
Wohnbaufläche GRZ 0,4 (WA2, WA3):	Ca. 2.916 m ²	=	1.166 m ²
Wohnbaufläche gesamt			Ca. 3.966 m ²
50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlage von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen			Ca. 1.983 m ²
Verkehrs- und Versorgungsflächen			Ca. 2.570 m ²
Summe der möglichen Bodenversiegelung			Ca. 8.519 m²

Da die Bodenversiegelungen gemäß Runderlass im Verhältnis von **1 : 0,5** auszugleichen wären, würde sich im Regelverfahren ein Ausgleichsbedarf von ca. **4.259,5 m²** ergeben, wobei zusätzlich noch die Wertigkeit der jeweiligen für den Ausgleich zur Verfügung stehenden Fläche zu berücksichtigen wäre.

4.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der Nutzung in die Umgebung einfügen wird.

Die folgenden, nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen innerhalb des Wohngebietes und der angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden und es insbesondere um die Schaffung von neuem Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes geht.

4.3.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sowie zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes entspricht das festgesetzte Maß der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Baufelder der Bebauungsdichte des angrenzenden Wohngebietes. Dadurch wird einerseits eine hohe Freiflächenversorgung unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen gewährleistet, andererseits aber auch ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung der Baufelder ermöglicht.

Daher wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO auf den Baufeldern WA1, WA4, WA6 und WA7 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und trägt somit durch eine geringere Versiegelung zu einer Minderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt bei.

Da auf den Baufeldern WA2 und WA3 den Strukturzielen der Gemeinde mit Mehrfamilienhäusern entsprochen werden soll und daraus ein höherer Versiegelungsgrad aufgrund der notwendigen Stellplätze, Nebenanlagen etc. resultiert, wird hier eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zulässige Grundfläche

Im Baufeld WA5 sollen altersgerechte Bungalows entstehen. Gemäß der Zukunftsstrategie des Amtes Hüttener Berge sollen diese eine maximale Grundfläche von 130 m² aufweisen. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Baufeld WA5 wäre die Festsetzung eine Grundflächenzahl (GRZ) nicht zielführend, um eine entsprechend einheitliche Gebäu-
degröße zu erreichen. Hier wird deshalb eine maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 130 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche ist jene Fläche des Baugrundstücks, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Anzahl der Vollgeschosse wird innerhalb der Baufelder WA1, WA2, WA3 und WA4 in Hinblick auf eine höhere Nutzungsdichte auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Auf den Baufeldern WA 5, WA6 und WA7 ist aufgrund der Ausrichtung zur offenen Landschaft im Westen und Nord-Westen sowie der höheren Lage durch die natürlichen Geländehöhen maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Da eine alleinige Beschränkung auf die Anzahl der Vollgeschosse aufgrund der Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses keine exakte Aussage zur baulichen Gestaltung trifft, werden zusätzlich für alle Baufelder eine maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) sowie eine maximale Traufhöhe (TH_{max}) festgesetzt. Den Bezugspunkt für diese maximalen Höhen bildet die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen. Damit die zukünftige Bebauung möglichst natürlich in die Topographie des Plangebietes eingebunden wird und um Schwierigkeiten hinsichtlich der Entwässerung von ablaufendem Oberflächenwasser zu vermeiden, darf die maximale Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen nicht mehr als 0,50 m ober- oder unterhalb des je Grundstück festgelegten Höhenbezugspunktes des natürlichen Geländes liegen.

Durch die Festsetzung der Vollgeschosse und der maximalen Traufhöhen ist die Errichtung von Staffelgeschossen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Während im westlichen, höher gelegenen Plangebiet eine eingeschossige Bebaubarkeit mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m vorgegeben ist, können im östlichen Bereich zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m entstehen.

Gleichzeitig wird – mit Ausnahme der Bauflächen WA5 und WA6 – eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Aufgrund der exponierten Lage dieser Grundstücke beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Bauflächen WA5 und WA 6 lediglich 7,00 m.

Diese Höhenfestsetzungen tragen neben einer nachbarschützenden Funktion zu einer dem natürlichen Geländeverlauf angepassten, moderaten Entwicklung der baulichen Höhenlandschaft des neuen Wohngebietes unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur der B-Pläne Nr. 1 und Nr. 2 sowie des angrenzenden Landschaftsraumes bei.

4.3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m §§ 22 und 23 BauNVO)

In den Wohnbauflächen gilt die offene Bauweise.

Die Baugrenzen werden zur Sicherung einer geordneten Bebauung und Verhinderung des Heranrückens der Bebauung an die erschließungsseitigen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Plangebiet festgesetzt. Die ausgewiesenen Baufenster sind so großzügig dimensioniert, dass unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht werden.

Gleichzeitig ist die überwiegende Zahl der Baufelder ausschließlich für die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen. Damit soll vorrangig der baulichen Einbindung in die umgebenden, aufgelockerten Bebauungsstrukturen Rechnung getragen werden. Außerdem soll die geringere Bebauungsdichte zu einem moderaten Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum beitragen.

4.3.4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Um eine Überprägung des Plangebiets durch kleinteilige Baugrundstücke zu verhindern, wird mit Ausnahme der Baufelder WA2 und WA3 im gesamten Plangebiet eine Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus von 600 m² festgesetzt.

In den Baufeldern WA2 und WA3, in denen Mehrfamilienhäuser realisiert werden sollen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² festgesetzt.

4.3.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt und somit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. Dadurch soll die städtebauliche Eigenart eines ruhigen Wohngebietes mit aufgelockerter Bebauung entsprechend der umgebenden dörflichen Strukturen gewährleistet werden. Zusätzlich findet somit eine Verminderung zusätzlicher Bedarfe an Stellplätzen und Garagen sowie eines erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehrs statt. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung dazu bei, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde nicht überschritten wird.

Aus diesen Gründen wird mit Ausnahme der Bauflächen WA2 und WA3 je vollendete 600 m² eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Auf den Bauflächen WA2 und WA3 sind maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4.3.6. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b BauGB)

Die im Text-Teil B getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sollen neben der Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu einer Durchgrünung des Gebietes und zu einem ansprechenden Ortsbild beitragen.

Zu diesem Zweck wurden Festsetzungen getroffen, die sich sowohl auf den öffentlichen Raum als auch auf die künftigen Privatgrundstücke beziehen.

Gehölzbestand und -schutz

Der nord-südlich verlaufende Knick mit einer Länge von ca. 100 m ist nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt und stellt eine prägende Struktur für den umgebenden Landschaftsraum dar. Aufgrund der heranrückenden Bebauung ist mit Funktionsbeeinträchtigungen zu rechnen, weshalb der Knick entwidmet werden und ins private Eigentum übergehen soll. Er ist somit in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Die betroffenen Gehölze sollen als ökologisch wertvolle Landschaftselemente bestehen bleiben und werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Grundnutzung „private Grünfläche“ festgesetzt. Dementsprechend müssen sie in ihrer arttypischen Wuchsform erhalten bleiben und sind bei Abgängen gleichartig zu ersetzen.

Zum Schutz der Gehölze wird diesen jeweils ein Schutzstreifen in Form einer privaten Grünfläche vorgelagert, welche die Zweckbestimmung „Gehölzschutz“ (GS) erhält. Hier dürfen weder gärtnerische Nutzung noch die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Lagern von

Grünabfall stattfinden. Einfriedungen zu den seitlich angrenzenden Grundstücken sind in diesem Bereich zulässig.

Bestandsknick und -schutz

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein öffentlicher Knick, der nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatsSchG i. V. mit § 30 BNatSchG geschützt ist und welcher der periodischen Knickpflege unterliegt. Er wird gesichert und ist dauerhaft in seinem Bestand zu erhalten. Zum Schutz des Knicks und der Überhälter sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird dem Knick entlang der nördlich angrenzenden privaten Grundstücke ein ungenutzter Pufferstreifen als Knickschutzstreifen in einer Breite von 1,0 m ab Knickfuß als öffentliches Grün vorgelagert. Dieser Schutzstreifen ist dauerhaft mit einem mindestens 1,0 m hohen Zaun gegenüber den privaten Grundstücken zu sichern. Außerdem sind dort weder gärtnerische Nutzung, Lagerung von Gartenabfällen noch die Errichtung baulicher Anlagen gestattet.

Knickaushleich

Der erforderliche Knickaushleich soll im Plangebiet selbst entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze nördlich des geplanten Rückhaltebeckens auf dem Flurstück 17/9, Flur 1 der Gemarkung Ahlefeld-Bistensee geleistet werden. Der Knick ist nach den Vorgaben des Kreises Rendsburg-Eckernförde entsprechend den Standards zur Anlage von Landschaftselementen (Untere Naturschutzbehörde, Juli 2018) in entsprechender Länge (1:1) anzulegen

- *Knickwall*

Im Zuge der Arbeiten zur Errichtung des Knickwalls sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Es ist der Erdwall mit folgendem Profil anzulegen (s. Abb.): Sohlenbreite 3,00 m, Höhe 1,30 m, Kronenbreite 1,50 m. Die Krone des Erdwalls ist als Mulde auszuformen.

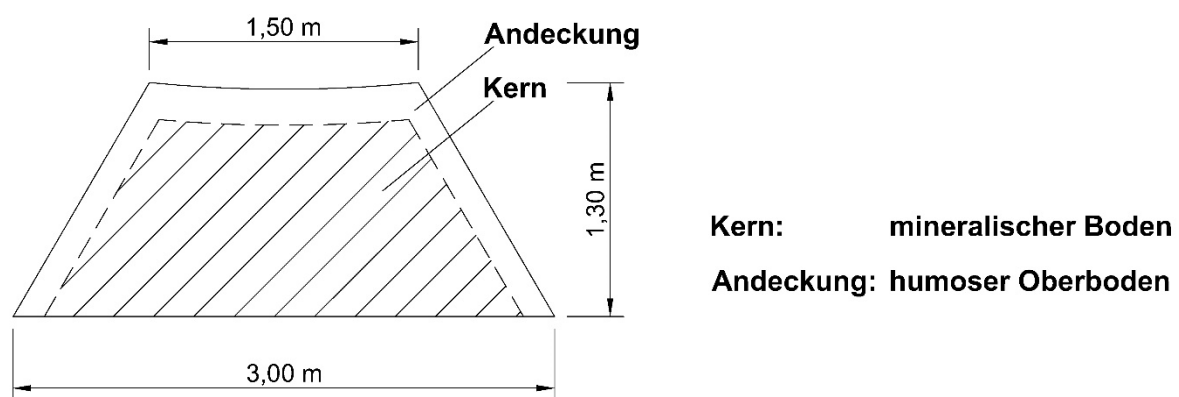


Abbildung 10: Systemskizze Neuanlage Knickwall

Der Wall ist ein halbes Jahr vor der Bepflanzung aufzusetzen, damit sich im Boden die Kapillarwirkung entwickeln kann.

- *Anpflanzungen*

Der Wall ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten der nachfolgenden Liste zu bepflanzen:

Hasel (*Corylus avellana*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hundsröse (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Weißdorn (*Crataegus div. spec.*), Weiden (*Salix div. spec.*), frühblühende Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Das Pflanzgut muss mindestens den Qualitätsmerkmalen „leichte Sträucher 1x verpflanzt 70 - 90 cm“ des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Für Überhälter ist eine Pflanzqualität von Heistern oder Hochstamm 2x verpflanzt 10-12 cm Stammumfang zu verwenden.

Der Bedarf beträgt 25 Pflanzen auf 10 Meter Knicklänge.

Auf der Wallkrone sind zwei Pflanzreihen mit einem Abstand von 0,80 m vorzusehen. In den Reihen ist der Abstand der Pflanzen untereinander 0,80 m und gegeneinander versetzt zu pflanzen. Die jeweiligen Gehölzarten werden in Gruppen von 4-6 Stück gesetzt.

Im Abstand von 30,00 lfm Knick ist jeweils ein Laubbaum als künftiger Überhälter zu pflanzen. Geeignet als Überhälter sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*).

- *Entwicklungspflege*

Die Pflanzflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen übermäßige Verkräutung und Austrocknung zu schützen, d.h. mit einer Schicht Stroh oder Schreddergut abzudecken. In den ersten drei Jahren sind die Jungpflanzen einmal jährlich freizumähen. Der Einsatz chemischer Mittel ist untersagt.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist der gesamte Knick mit einer stabilen Einzäunung zu versehen oder sonstige Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Bei einem ausreichenden Anwuchsergebnis ist der Zaun nach 8-10 Jahren wieder abzubauen.

Es sind Nachpflanzungen vorzunehmen, wenn mehr als 20 % der gepflanzten Gehölze nicht wieder austreiben bzw. abgestorben sind.

Obstbaumwiese

Auf der öffentlichen Grünfläche südlich des Rückhalteraumes ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Hierbei sind nur ortsübliche Obstbäume (vorrangig alte Sorten) der Qualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Wiese ist durch zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und soll der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Anpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen

Um den Anteil klimawirksamer Vegetation zu erhöhen und gleichzeitig zu einer Grüneinbindung des Straßenraumes beizutragen, sind in den Verkehrsflächen standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste I mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, auf Dauer in arttypischer Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit mind. 8 m² freizuhalten. Der durchwurzelbare Raum soll als Volumen mindestens 12 m³ betragen.

Zur Anpassung an die Erfordernisse der Erschließungsplanung können die Baumstandorte in Absprache mit dem Amt Hüttener Berge im Standort leicht verändert werden.

I Straßenbäume im öffentlichen Bereich, H 3 x v, 18 – 20 cm StU	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus fastigiata	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

Bäume auf Privatgrundstücken

Zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Plangebietes ist auf jedem Grundstück pro Wohneinheit mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß Artenliste II zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung von Bäumen schafft ein ökologisch wirksames Grünvolumen und unterstützt das gestalterische Einfügen des Wohngebietes in den umgebenden Landschaftsraum. Dieser Baum soll mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm gepflanzt, auf Dauer in seiner arttypischen Wuchsform erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Qualität und Größe ersetzt werden.

II Bäume auf Privatgrundstücken, Bäume 2. Ordnung (mittelkronig), H, 3 x v, 14 – 16 cm StU	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume als Hochstamm	

Einfriedungen auf privaten Grundstücken

Zur Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen und gleichzeitig zur naturbetonten, einheitlichen Gestaltung und Freiraumgliederung des öffentlichen Straßenraumes sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß der Artenliste III herzustellen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die maximale Heckenhöhe darf 1,20 Meter nicht überschreiten. Zusätzlich hierzu kann ein Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 Metern auf der Grundstücksinnenseite errichtet werden. Alternativ sind auch Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,70 Metern zulässig.

Darüber hinaus sind sämtliche Schnitthecken auf privaten Grundstücken aus heimischen Laubgehölzen gemäß dieser Artenliste anzupflanzen.

III Schnitt- Heckengehölze auf Privatgrundstücken, Str., 2 x v, 60 – 100 cm oder l. Hei, 1 x v, 80 – 100 cm	
Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche

Abgrenzung der privaten Grundstücke zum Außenbereich

Außerdem ist eine klare Abgrenzung des Wohngebietes zur offenen Landschaft vorzunehmen. Dies soll sowohl zum Erhalt des Ortsbildes als geschlossenen Siedlungskörper beitragen als auch einen Schutz der örtlichen Flora und Fauna vor anthropogenen Einflüssen bieten. Daher sind die der Flächen mit Anpflanzgebot entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsflächen mit heimischen Laubgehölzen zweireihig versetzt mit einem maximalen Pflanzabstand von 1,0 m gemäß der Artenliste III + IV zu bepflanzen.

IV Heimische Gehölze als Abgrenzung zum Außenbereich, Str., 2 x v, 60-100 cm oder l. Hei, 1 x v, 80-100 cm	
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

4.3.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserhaushalt und Oberflächen

Gemäß EU-Wasserrichtlinie ist auf die Niederschlagswasserbeseitigung besonderes Augenmerk zu richten. Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt möglichst gering zu halten und gleichzeitig auch die Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Herstellung der Maßnahmen zur Regenrückhaltung zu minimieren, wird ein naturnah angelegter Rückhalteraum mit flachen Böschungsneigungen (1:5) und einem maximalen Einstau von 0,35 m ohne Abdichtung hergestellt, so dass der anstehende Torf in der Sohle und in den Böschungen bestehen bleibt. Außerdem wird das Gelände in diesem Bereich um ca. 40 cm aufgehöhht, wodurch der Eingriff in die anstehenden Torfböden so gering wie möglich gehalten werden soll. Zum Schutz vor Oberflächenerosion werden Kokoserosionsschutzmatten an den Böschungen eingebracht, welche mit standortgerechten Pflanzen eingesät werden.

Als weitere Maßnahme sind Stellplätze und Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken sowie private Grundstückszufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Eine Befestigung, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindert, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt eines möglichst hohen Anteils versickerungsfähiger Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den natürlichen Geländeverlauf weitestgehend zu erhalten, sind Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Baugrundstücke auf das Nötigste zu beschränken und so auszuführen, dass angrenzende Grundstücke bzw. Grünflächen nicht bzw. so gering wie möglich mit Böschungen belastet werden. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nicht im Rahmen der Errichtung des Hauptgebäudes erforderlich sind, sind daher nur bis zu einer Höhendifferenz von 1,0 m, gemessen ab der Oberkante des natürlichen Geländes, zulässig.

Ausgehend von der Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden vorhandenen Terrains dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:2 oder flacher ausgeführt werden. Darüber hinaus dürfen an den Grenzen zu angrenzenden Wohngrundstücken auch Winkelbetonstützen errichtet werden.

In niedrig gelegenen Teilbereichen des Plangebietes sind Geländeaufschüttungen notwendig, um den Anschluss der Entwässerungsleitung an den Rückhalteraum realisieren zu können. Daher sind Aufschüttungen innerhalb der Bauflächen WA3 und WA4 bis zu einer Höhe von 16,0 m über NHN zulässig, im Bereich der Erschließungsstraßen kann der Umfang der Aufschüttungen den Erfordernissen der Erschließungsplanung entsprechen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (s. hierzu auch 5.1)

Es handelt sich hierbei um Maßnahmen, welche dem Erhalt der Funktion bzw. der Schaffung dauerhafter Lebensstätten verschiedener Arten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen.

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 (Gehölzerhalt):

Der Gehölz- und Baumbestand ist bis auf die unbedingt notwendigen Entnahmen zu erhalten. Der Eingriff ist auf ein Minimum zu begrenzen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 für die Aus- und Beleuchtung der neuen Gebäude und Verkehrsflächen:

Eine nächtliche Baustellenbeleuchtung ist nicht zulässig.

Gerichtete Beleuchtung mit geringem Abstrahlwinkel, ggf. Abschirmung der Lampen, um die Beleuchtung auf die erforderlichen Bereiche zu beschränken.

Verzicht auf Beleuchtung, die nach oben gerichtet ist.

Nach dem Sonnenuntergang soll eine dimmbare Beleuchtung aller Lampen stattfinden bzw. bedarfsorientierte Beleuchtung durch z.B. Bewegungsmelder verwendet werden.

Sämtliche Leuchten im Außenbereich sind mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur von 2.400 bis max. 2.700 Kelvin auszustatten. Im Bereich der Verkehrswege und auf Parkplätzen sollten ausschließlich Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 3 bis max. 5 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten haben ihr Licht ausschließlich nach unten abzugeben.

Die Beleuchtungsintensität muss an dem Rand zu Gehölzen unter 0,1 Lux liegen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3 (Bauzeitenregelung Gehölzbrüter):

Alle Rodungsarbeiten bzw. Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes ist vorher durch Besatzkontrollen oder spezifische Vergrämungsmaßnahmen (z. B. „Abflattern“ des Baufeldes) sicherzustellen, dass dort keine Vögel (mehr) brüten.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4 (Bauzeitenregelung Bodenbrüter):

Baumaßnahmen auf Offenlandstandorten /Grünländern sind außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter im Zeitraum vom 01. September bis 28./29. Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes ist vorher durch Besatzkontrollen oder spezifische Vergrämungsmaßnahmen (z. B. „Abflattern“ des Baufeldes) sicherzustellen, dass dort keine Vögel (mehr) brüten.
- Knickersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):

Es ist eine orts- und zeitnahe Knickneuanlage vorzunehmen.

4.3.8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

Die Möglichkeiten der Gebäude- und Gebietsgestaltung werden aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer ortsüblichen Bauweise sowie aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften reguliert, welche einen Rahmen setzen, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen. Dem Vorsatz der planerischen Zurückhaltung folgend, sollen diese Regelungen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen und gestalterischen Bedürfnissen an die Nutzung der Grundstücke und dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration der Wohnbebauung in die bauliche Umgebung darstellen. Unter diesem Aspekt wurden Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des zukünftigen Wohngebietes sind. Dabei wurde der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Dachgestaltung

Aus diesen Gründen sind innerhalb der Bauflächen WA1, WA4 und WA7 als Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur nicht glänzende Dachsteine und Dachpfannen in den Farben Braun und Anthrazit mit einer Dachneigung von 20°-45° sowie Gründächer mit einer Dachneigung von 5°-25° zulässig. Um auch hier ein einheitliches Ortsbild gewährleisten zu können, wird bei Walmdächern eine Firstbreite von mindestens 1,00 m festgesetzt. Pult und Zeldächer werden in diesen Bereichen ausgeschlossen. Die Dimensionierung der Gebäudekubaturen wäre durch diese Dachformen aufgrund der hier überwiegend zulässigen Zweigeschossigkeit nicht mehr maßstabsgerecht zu den umgebenden ortstypischen Bebauungsstrukturen.

Damit in den Baufeldern WA5 und WA6 ein moderates Gebäudevolumen gewährleistet wird und gleichzeitig eine Grünbedachung problemlos ermöglicht wird, sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 5°-25° zulässig. Wenn auf das Errichten eines Gründaches verzichtet wird, sollen auch hier nur nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben Braun und Anthrazit verwendet werden.

Innerhalb der Baufelder WA2 und WA3 sind ausschließlich Gründächer zulässig. Sie sind mit einer Dachneigung von bis zu 20° zu errichten. Ziel ist einerseits, das Ortsbild beizubehalten und andererseits einen positiven Beitrag zum Ortsklima sowie zum Wasserhaushalt des Plangebiets zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind Dächer von Nebenanlagen ab 30 m³ umbauter Raum sowie von Carports und Garagen extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme bietet Vorteile hinsichtlich Biotopstrukturen und Arten, des Klimas, der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes. Gründächer sind neben den positiven thermischen Effekten in der Lage, als offene Vegetationsflächen Oberflächenwasser zu speichern und stellen außerdem ein wichtiges Element in Baugebieten dar, um das Erscheinungsbild und die gestalterische Einbindung in das Umfeld zu verbessern. Gründächer stehen zudem Insekten und Vögeln in einer bebauten Umwelt als Lebensraum zur Verfügung. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Es ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.

Photovoltaik und solarthermische Anlagen sind zulässig, so dass die Möglichkeit besteht, den Anforderungen des Klimaschutzes zu entsprechen und eigene Strom- und Warmwassererzeugungsanlagen zu nutzen. Eine mögliche Netzeinspeisung ist mit der Schleswig-Holstein Netz AG mit Sitz in Fockbek zu klären.

Fassadengestaltung

Zum Zwecke des Erhalts der ortsüblichen Bauweise und des Einfügens in die Bauweise des südlich bestehenden Gebietes des B-Plans Nr. 2 sind bei der Außenwandgestaltung Fassaden aus Verblendmauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Glasfassaden dürfen mitunter aus Gründen der Energiebilanzierung nur bis zu einem Anteil von maximal 30 v.H. der Gesamtfassadenfläche ausgeführt werden.

Stellplätze und Garagen

Um zu vermeiden, dass der angrenzende Straßenraum und somit das Siedlungsbild von einer Vielzahl unterschiedlicher Garagen und überdachten Stellplätzen geprägt werden, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m zur erschließungsseitigen, öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Innerhalb der Bauflächen WA2 und WA3 muss dieser Abstand lediglich 3,00 m betragen, da hier mehr Bedarf an Stellplatzflächen durch den Geschosswohnungsbau erforderlich sein wird.

Hierbei sollen in den Bauflächen WA1, WA4, WA6 und WA7 je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für PKW (bzw. Garagen/überdachte Stellplätze) errichtet werden. Da in der Baufläche WA5 vorwiegend altengerechte Bungalows entstehen sollen, wird hier ein Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt. In den Bauflächen WA2 und WA3 ist die Realisierung von Geschosswohnungsbau vorgesehen. Um hier je Wohneinheit eine ausreichende Versorgung mit Parkraum zu garantieren, sollen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bereitgestellt werden.

Damit eine einheitliche Gestaltung der Baufelder garantiert und somit ein harmonisches Gestaltungskonzept innerhalb des Plangebiets erreicht werden kann, sollen Gemeinschaftsstellplatzanlagen hinsichtlich der genutzten Materialien, Farben sowie Ausstattung als einheitliche Gruppe errichtet und dauerhaft erhalten werden.

Nebenanlagen

Um eine Beeinträchtigung des angestrebten Quartierscharakters und insbesondere des Straßenraumes durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen zu vermeiden, sind innerhalb der Vorgartenbereiche bauliche Anlagen, deren Grundfläche 2,0 m² und deren Höhe 1,0 m überschreiten, ausgeschlossen.

Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Schottergärten wirken sich durch das Erhitzen negativ auf das Klima aus und verhindern das Versickern von Regenwasser. Außerdem geht durch die Reduzierung von Grünstrukturen Lebensraum insbesondere für Insekten verloren, was zu einem Verlust der Artenvielfalt beiträgt. Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) sind daher die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der

Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen. Lose Material- und Steinschüttungen in Form von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen. Dabei können die Freiflächen mit Rasen oder Gras, Gehölz, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls dann zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind. Es ist dabei unerheblich, ob Schotterflächen mit oder ohne Unterfolie ausgeführt sind. Sie sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht überwiegt. Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.

4.4. Erschließung

4.4.1. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Dorfstraße, welche im weiteren westlichen Verlauf zur Hauptstraße wird, verläuft durch das Gemeindegebiet und zweigt im Südosten von der B 203 ab. Dabei stellt die B 203 eine wichtige regionale Verbindung zwischen Rendsburg und Eckernförde dar. Im nord-westlichen Bereich des Gemeindegebietes mündet die Dorfstraße (bzw. dann die Hauptstraße) in die Landstraße L 265. Diese wiederum schließt die Gemeinde über die Anschlussstelle Owschlag im Westen an das überregionale Fernstraßennetz der Bundesautobahn 7 (BAB 7) an, in nord-östlicher Richtung ist Eckernförde über die L 265 erreichbar.

Innere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße (K2). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf Höhe des Geltungsbereiches beträgt 50 km/h.

Die innere Erschließung findet über eine Stichstraße statt, welche als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 7,0 m (0,4 m Bankett / 6,2 m Fahrbahn / 0,4 m Bankett) vorgesehen ist. Im Bereich der Bauminseln verengt sich die Fahrbahn auf 4,2 m (0,4 m Bankett / 4,2 m Fahrbahn / 2,0 m Bauminsel / 0,4 m Bankett). Die Anforderungen für die Fahrbahnbreiten für Müllfahrzeuge sind eingehalten, was durch eine schleppkurventechnische Überprüfung gewährleistet wird. Das erforderliche Lichtraumprofil im Straßenbereich wird eingehalten.

Nach Fertigstellung des Gebietes wird die Gemeinde einen Antrag bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde auf Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches stellen.

Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind im Wesentlichen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind zulässig, wobei Garagen und Carports mindestens einen Abstand von 5,0 m zur erschließungsseitigen, öffentlichen Straßenverkehrsfläche haben müssen. Dadurch wird die Unterbringung eines Zweitfahrzeuges auf dem Baugrundstück gewährleistet.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind Parkplätze im Verhältnis zu der Anzahl der geplanten Wohneinheiten von ca. 40 % der Wohneinheiten festgesetzt. Diese sind am Wendehammer der Erschließungsstraße und im Eingangsbereich des Plangebiets in Form von Senkrechtparkständen vorgesehen.

Fußläufige Erschließung

Innerhalb des Plangebietes wird ein der Nachfrage entsprechendes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Neben dieser durchgängigen Verknüpfung innerhalb des Wohngebietes werden gleichzeitig auch Anbindungen zu den Siedlungsquartieren im Umfeld geschaffen (Fuß- und Radweg über die öffentliche Grünfläche im Osten, anschließend an die Diekwiese und südlich an die Dorfstraße und den Seekamp sowie die Bushaltestelle an der Dorfstraße).

ÖPNV

Der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee wird über die Regio Bus Nord Buslinien 727 und 735 erschlossen. Die dem Plangebiet nächstgelegene Haltestelle ist „Bistensee Diekwiese“, welche sich in einer Entfernung von 200 m befindet. Der Hin- und Rückweg von Ahlefeld-Bistensee nach Eckernförde oder Rendsburg dauert mit dem ÖPNV ca. 30 min.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Owschlag bzw. in Rendsburg an der Bahnstrecke Neumünster – Flensburg. Dort hält die Regionalexpress-Linie Hamburg-Flensburg und in Rendsburg ebenfalls die Linie Kiel-Husum im Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein.

4.4.2. Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Gebietes wird über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizität-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Abfallbeseitigung, etc.) sichergestellt. Im Plangebiet werden diese neu verlegt und an bestehende Leitungen in der Dorfstraße angeschlossen.

Wasserversorgung

Die Grundstücke werden über die Stadtwerke Rendsburg an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Wärme- und Energieversorgung

Mit dem Ziel, fossile Energien und die damit verbundenen CO₂-Emissionen zu reduzieren, wird die Wärmeversorgung des Plangebietes über kalte Nahwärme durch die Stadtwerke Schleswig-Holstein stattfinden, indem regenerative Erdwärme als Energiequelle genutzt wird. Dazu werden im Bereich der Grünfläche Erdsonden in die Erde gebohrt, über welche die Erdwärme in die Wohngebäude geleitet wird. Die Temperatur liegt in diesen Tiefen bei einem Niveau von 8 bis 10 Grad und wird in den Gebäuden über Wärmepumpen entsprechend geregelt, wobei neben wärmeren Temperaturen auch eine Kühlung möglich ist.

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG mit Sitz in Fockbek.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Gemeinde erfolgt im Auftrag der Stadt über das Amt Hüttener Berge.

Das im Baugebiet anfallende Abwasser wird über Schmutzwasserkanäle gesammelt, die an das neu herzustellende Pumpwerk östlich des Baugebietes anschließen. Der Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Dorfstraße erfolgt über eine Druckleitung. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Trennsystem.

Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanäle gesammelt und dem östlich des Baugebietes gelegenen Rückhalteraum eingeleitet und gesammelt. Die Einleitung ins Gewässer Obere Sorge erfolgt im Bereich der Grünfläche östlich des Rückhalteraums sowie der Straße Diekwiese über Regenwasserkanäle. Auf dem Flurstück 38/6 mündet der Regenwasserkanal in einen mäandrierenden Graben, der an das bestehende Gewässer anschließt.

Im Rahmen der Vorplanung zur Erschließungsplanung haben sich die erforderlichen Flächen für den Rückhalteraum weiter konkretisiert. Die erforderlichen Flächen für den Rückhalteraum sind im Bebauungsplan dargestellt, um zu gewährleisten, dass die öffentlichen Flächen in ihrer Größe ausreichend sind.

Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Um den Eingriff des geplanten Baugebiets in den natürlichen Wasserhaushalt zu bewerten, wird ein Nachweis gem. A-RW 1 durchgeführt. Hierzu wird in einem ersten Arbeitsschritt der potenzielle naturnahe Wasserhaushalt (Referenzzustand) ermittelt. Das Plangebiet wird der Teilfläche „Hügelland H-5 Rendsburg-Eckernförde Nord-Ost“ zugeordnet. Die im A-RW 1 vorgegebenen regionalisierten Werte sehen für die Teilflächen einen Versickerungsanteil von 0,360 vor. Aufgrund der vorliegenden Bodeneigenschaften wird der Wasserhaushalt im Planzustand stark von dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt abweichen. Bei der Bewertung der Abweichung sollten neben den ökologischen Aspekten auch wirtschaftliche und technische Aspekte berücksichtigt werden.

Für die Berechnung des Planungsstandes wird als „Worst-Case“ die maximal zulässige Bebauung (gem. B-Plan) unter Ansatz von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen ermittelt und berechnet.

Für den A-RW 1 wurden zwei Varianten betrachtet und gegenübergestellt.

Szenario 1: keine Festsetzungen bzgl. Dachgestaltung und Nebenanlagen

Szenario 2: Extensive Dachbegrünung (MFH) sowie RW-Nutzung (Zisternen)

Die Berechnungen der einzelnen Wasserhaushaltsbilanzen wurden mit dem frei zugänglichen Berechnungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 2: Bewertung Wasserhaushaltsbilanz Szenario 1

Szenario 1	Abfluss (a)		Versickerung (g)		Verdunstung (v)	
	Referenzzustand	3,40 %	0,090 ha	36,00 %	0,930 ha	60,60 %
Planzustand	32,69 %	0,850 ha	22,23 %	0,580 ha	45,08 %	1,170 ha
Abweichung Δ	+29,29 %	+0,760 ha	-13,77 %	-0,60 ha	-15,52 %	-0,400 ha
Bewertung	Fall 3		Fall 2		Fall 3	

Tabelle 3: Bewertung Wasserhaushaltsbilanz Variante V2

Szenario 2	Abfluss (a)		Versickerung (g)		Verdunstung (v)	
	Referenzzustand	3,40 %	0,090 ha	36,00 %	0,930 ha	60,60 %
Planzustand	18,36 %	0,480 ha	36,23 %	0,940 ha	45,41 %	1,180 ha
Abweichung Δ	+14,96 %	+0,390 ha	-0,23 %	-0,010 ha	-15,19 %	-0,390 ha
Bewertung	Fall 2		Fall 1		Fall 3	

Der Wasserhaushalt gilt in beiden betrachteten Varianten als geschädigt.

Tabelle 4: Gegenüberstellung Varianten

	Abfluss (a)		Versickerung (g)		Verdunstung (v)	
Szenario 1, Δ	+29,29 %	+0,760 ha	-13,77 %	-0,60 ha	-15,52 %	-0,400 ha
Szenario 2, Δ	+14,96 %	+0,390 ha	-0,23 %	-0,010 ha	-15,19 %	-0,390 ha

Die im Plangebiet anstehenden Böden (Geschiebelehme und -mergel sowie Ton und Torf) sind größtenteils nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die nur sehr eingeschränkt mögliche Versickerung sowie zur Verdunstung führt zu starken Abweichungen bei der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz. Neben zu geringen Verdunstungsanteilen (v-Wert) führt dies zu einer starken Erhöhung des abflusswirksamen Anteils (a-Wert).

In Szenario 2 wurde für ein Teil der Baugrundstücke (MFH) eine Dachbegrünung sowie die Nutzung der auf den Dachflächen und auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser über RW-Zisternen berücksichtigt. Durch die Umsetzung dieser Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen, können die einzelnen Bestandteile der Wasserhaushaltsbilanz im Vergleich zu Szenario 1 deutlich verbessert werden. Der abflusswirksame Anteil kann so um 14,3 % verringert und der versickerungs- bzw. verdunstungswirksame Anteil um 13,5% bzw. 0,3 % gesteigert werden. Die Verbesserung des versickerungswirksamen Flächenanteils ergibt sich dabei durch die Einsparung des Trinkwassers (durch die Regenwassernutzung), welches in Schleswig-Holstein überwiegend aus Grundwasser gewonnen wird.

Bei einer Einstufung in Fall 3 werden gem. A-RW1 lokale und regionale Überprüfungen erforderlich. Die Art und der Umfang der Überprüfung sind mit der zuständigen unteren Wasserbehörde Kreis Rendsburg-Eckernförde) abzustimmen. In diesem Szenario wird der abflusswirksame Flächenanteil erhöht, daher werden die Nachweise „Einhaltung des bordvollen Abflusses“ und „Vermeidung von Erosion“ erforderlich. Da der versickerungswirksame

Anteil im Vergleich zum Referenzzustand nicht erhöht wird, entfällt der Nachweis der Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung. Bei einer Einstufung in Fall 3 ist zudem der „hydrologischer Nachweis Schleswig-Holstein“ durchzuführen, um die maximal zulässige Einleitungsmenge zu ermitteln.

Die Ergebnisse des Nachweises gem. A-RW1 wurden mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abgestimmt und es wurde einer Umsetzung des Szenarios zwei zugestimmt. Des Weiteren sind für die Verbesserung der Verdunstung Baumpflanzungen im Plangebiet vorzusehen. Es ist geplant im Bereich der Fahrbahn sieben Straßenbäume zu pflanzen. Es sind ebenfalls Baumpflanzungen im Bereich des Hanges der Grünfläche geplant. Durch die Umsetzung dieser Maßnahme sowie die Drosselung des Abflusses aus dem Plangebiet auf den landwirtschaftlichen Abfluss verzichtet die Untere Wasserbehörde auf die weiteren Nachweise.

Abfallentsorgung

Die Zuständigkeit der Abfallentsorgung liegt beim Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet notwendige Löschwassermenge für den erforderlichen Grundschutz ist unter Anwendung des DVGW Arbeitsblatts W 405 durch den Erschließungsträger sicherzustellen, z. B. in Form eines zentral gelegenen Löschwassertanks (48 m³/h für einen Löschdauer von 2 h).

Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW – Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 m bis 100 m angesehen. Im Zuge der weiteren Planungen sind die Vorgaben des DVGW- Arbeitsblattes W 405 und der DIN 18230, Teil 1, zu berücksichtigen.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Die Hauptgebäude sind in der überwiegenden Bauart mindestens mit feuerhemmenden Umfassungen (Feuerwiderstandsklasse \geq F30) sowie harten Bedachungen auszuführen.

Die im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehenen Straßenverläufe und Ausbaubreiten ermöglichen der Feuerwehr und anderen Rettungsdiensten ungehinderte Zufahrtsmöglichkeiten.

4.5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.5.1. Archäologische Kulturdenkmale

Laut Auszug aus dem Archäologie-Atlas SH befindet sich der Geltungsbereich in einem archäologischen Interessengebiet, weshalb hier mit archäologischer Substanz d. h. mit archäologischen Kulturdenkmälern gerechnet werden kann. Daher wurden bereits im Vorfeld archäologischen Untersuchungen durchgeführt (Februar 2022), welche allerdings keine Funde ergeben haben.

Dennoch wird ausdrücklich auf den § 15 DSchG SH verwiesen:

Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist 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 zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 § 15 Abs. 1 DSchG SH Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen der Mitteilung.

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

4.5.2. Bodenschutz

Humoser Oberboden stellt ein gesetzliches Schutzgut dar und darf als solches nicht vernichtet oder vergeudet werden und ist bei Baumaßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten.

Generell ist der humose Oberboden schonend aufzunehmen und wiederzuverwenden.

Während der Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Eine Schädigung des Bodens durch Baufahrzeuge und Lagerflächen ist zu vermeiden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die ursprüngliche Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen. Die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind zu berücksichtigen.

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern (maximale Höhe 2,0 m), wobei diese nicht befahren werden dürfen. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Austrocknung und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist gemäß DIN 18917 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten – durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht schadhafte verdichtet werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Bodenarbeiten bzw. Befahrungen durchgeführt werden. Im Bearbeitungsraum anfallender Boden ist nach Möglichkeit bei der Erstellung des Lärmschutzwalles wiederzuverwenden. Überschüssiger Oberboden ist als wertvolles Schutzgut zu erhalten und weiterzuverwenden.

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Altlasten

Laut Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand 04.2022) keine Altablagerungen und keine Altstandorte innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

4.5.3. Schutz von Knicks und Bäumen während der Bauzeit

Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund von Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden (DIN 18920; § 12 Abs. 4 Landesbauordnung).

4.5.4. Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG des Landes Schleswig-Holstein

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße K2, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1. Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Grundlage einer erweiterten Potenzialanalyse

Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG Rechnung zu tragen, wurde das Büro *BIOPLAN PARTG* mit einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse beauftragt, so dass die maßgeblichen artenschutzrechtlichen Vorbehalte Eingang in weitere Detailplanungen und Abstimmungen finden konnten. Zur Einschätzung der im Gebiet zu erwartenden europarechtlich relevanten Artengruppen Vögel und Fledermäuse erfolgten Erfassungen (s. Potenzialanalyse, Bioplan Januar 2023), bei denen zusätzlich eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials einschließlich einer Höhlenbaumerfassung stattfand. Außerdem erfolgte eine Datenabfrage beim Artkataster des LLUR (WINART-DATENBANK LANIS S-H). Darüber hinaus wurden die Standardwerke zur Verbreitung der artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen in Schleswig-Holstein ausgewertet. Auf diesen Grundlagen wurde eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt.

Im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG spielen die Belange des Artenschutzes bei der Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in der Bauleitplanung eine besondere Rolle. Neben der schutzgutbezogenen Betrachtungsweise im Rahmen des Umweltberichts (UB, IPP 2022 in Bearb.) beinhaltet der Artenschutzbericht eine gesonderte Betrachtung der möglichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Belange des besonderen Artenschutzes. Neben der Ermittlung der relevanten, näher zu betrachtenden Arten ist es die zentrale Aufgabe der vorliegenden Betrachtungen, im Rahmen einer vorgezogenen Konfliktanalyse mögliche artspezifische Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten zu prognostizieren und zu bewerten sowie zu prüfen, ob für die relevanten Arten Zugriffsverbote ausgelöst werden.

Die zentralen nationalen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. „wild lebenden Tieren der *besonders* geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der *streng* geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebenden Tiere der *besonders* geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der *besonders* geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Arten werden in § 7 (2) Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert.

Eine Zusammenfassung aller prüfrelevanten Arten (Fledermäuse, Brutvögel, sonstige Arten) findet sich in Tabelle 7 des Potenzialanalyse (Bioplan, Januar 2023).

Im Hinblick auf das geplante Vorhaben ist mit Beeinträchtigungen folgender artenschutzrechtlich relevanter Arten(gruppen) zu rechnen: Fledermäuse (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Teichfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus und Braunes Langohr und Großer Abendsegler) und Brutvögel (Gehölzbrüter, Bodenbrüter).

Um die Zugriffsverbote des § 44 (1) zu vermeiden, sind folgende Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 (Gehölzerhalt):
Der Gehölz- und Baumbestand ist bis auf die unbedingt notwendigen Entnahmen zu erhalten. Der Eingriff ist zum Schutz der ökologischen Funktionsfähigkeit des Nahrungshabitats der Fledermäuse und Brutvögel auf ein Minimum zu begrenzen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 für die Aus- und Beleuchtung der neuen Gebäude und Verkehrsflächen:
Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung: Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sollten folgende Parameter umgesetzt bzw. eingehalten werden:

Aufgrund des nachgewiesenen oder potenziell möglichen Vorhandenseins der lichtempfindlichen *Myotis*- (Wasser-, Teich-, Kleine Bart- und Fransenfledermaus) sowie Braunes Langohr ist eine nächtliche Baustellenbeleuchtung nicht zulässig.

Gerichtete Beleuchtung mit geringem Abstrahlwinkel, ggf. Abschirmung der Lampen, um die Beleuchtung auf die erforderlichen Bereiche zu beschränken.

Verzicht auf Beleuchtung, die nach oben gerichtet ist.

Nach dem Sonnenuntergang sollte eine dimmbare Beleuchtung aller Lampen stattfinden bzw. bedarfsorientierte Beleuchtung durch z.B. Bewegungsmelder verwendet werden.

Weiterhin gilt: Installation sämtlicher Leuchten im Außenbereich sind *mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur von max. 2.400 Kelvin* auszustatten. Im Bereich der Verkehrswege und auf dem Parkplatz sollten ausschließlich Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 3 bis max. 5 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten sollten ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben.

Beleuchtungsintensität sollten an dem Rand zu Gehölzen unter 0,1 Lux liegen.

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3 (Bauzeitenregelung Gehölzbrüter):

Alle Rodungsarbeiten bzw. Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Wird aus verfahrensspezifischen Gründen eine Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, ist vorher durch Besatzkontrollen oder spezifische Vergrämuungsmaßnahmen (z. B. „Abflattern“ des Baufeldes) sicherzustellen, dass dort keine Vögel (mehr) brüten.

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4 (Bauzeitenregelung Bodenbrüter):

Baumaßnahmen auf Offenlandstandorten /Grünländern sind außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter im Zeitraum vom 01. September bis 28./29. Februar durchzuführen. Wird aus verfahrensspezifischen Gründen eine Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, ist vorher durch Besatzkontrollen oder spezifische Vergrämuungsmaßnahmen (z. B. „Abflattern“ des Baufeldes) sicherzustellen, dass dort keine Vögel (mehr) brüten.

- Knickersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):

Für den Verlust des innenliegenden Knicks ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe Knickneuanlage vorzunehmen. Die derzeitige Planung sieht vor, den erforderlichen Knickausgleich im Plangebiet selbst zu realisieren.

5.2. Baugrundbeurteilung

Im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee wurden durch das Büro GSB mehrfach Baugrundaufschlussbohrungen vorgenommen (28.01./20.04./11.05/18.08.2022), um im Ergebnis Gründungsempfehlungen für den Wege- und Leitungsbau sowie Hinweise zur Errichtung des Rückhaltebeckens zu erhalten.

Baugrund

Die Bewertung der Bodenproben hat ergeben, dass hinsichtlich der Bodenschichtung unterhalb von Mutterböden und Mutterboden-Lehm-Gemengen im Bereich der geplanten Verkehrswege überwiegend Geschiebelehme, bereichsweise auch Tone, Geschiebemergel sowie Sande anstehen.

Im Bereich des ursprünglich geplanten Regenrückhaltebeckens wurden dominierend organische Ablagerungen aus Mudden und Torfen bestehend angetroffen.

Wasser

Grundwasser wurde im Wesentlichen in Form von Stau- und Schichtwasser, somit typischerweise sehr unterschiedlichen Tiefen angetroffen; infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der bindigen Böden kann daher ein zeitweiliger Anstieg bis in Höhe des Geländes – in Senken sogar noch darüber hinaus – nicht ausgeschlossen werden.

Nur im Bereich des Rückhaltebeckens ist örtlich mit einer grundwasserähnlichen Situation (bei starkem Nachlauf im Bereich der Sande) zu rechnen.

Versickerung

Da im gesamten Gebiet quasi wasserundurchlässige Böden anstehen, ist die DWA-A 138-konforme **Versickerung** von Niederschlagswasser **nicht möglich**.

Erschließungsstraße

Eine Flachgründung der Erschließungsstraße und der Leitungen ist in Verbindung mit partieller Sanierung von Geschiebeböden und / oder Weichschichten möglich.

Regenrückhaltebecken

Im Bereich der ursprünglich geplanten Lage des Regenrückhaltebeckens stehen bis in die Tiefen von 2,0 bis 4,0 m Torfe bzw. örtlich bis 5,5 m auch Mudden an, die im Norden von Geschiebemergeln und Sanden bzw. im Süden von Tonen unterlagert sind. Zur Prüfung, ob sich durch Verschieben des Beckens die Baugrundverhältnisse diesbezüglich verbessern, wurden ergänzend zu den dort bereits am 20.04. und 11.05.2022 erfolgten Bohrungen am 18.08.2022 weitere Untersuchungen durchgeführt. Diese haben allerdings ergeben, dass zwar der Torfanteil in Richtung Süden abnimmt, dafür aber an drei weiteren Bohrpunkten wassergesättigte Sande anstehen, welche eine Abdichtung des Beckens sowie auftriebssichernde Auflasten erforderlich machen würden.

Aufgrund dieser problematischen Bodenverhältnisse im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens hat nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse eine Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden stattgefunden (siehe auch 4.3.8. und 4.4.2).

Nähere Angaben hinsichtlich der Bewertung der Ergebnisse sowie der jeweiligen Bodenprofilardarstellungen und Schichtenverzeichnisse sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen (*B-Plan Nr. 4 – Ergänzende Baugrundaufschlüsse*, GSB, Juni 2022)

5.3. Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben i. S. d. § 3 (5) BImSchG und fällt somit nicht in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Gleichmaßen wird durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet.

5.4. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass daraus zeitlich begrenzt Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche resultieren und auf das Plangebiet einwirken können.

6. KOSTEN

Der Erschließungsträger hat mit der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee einen Erschließungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für das gesamte Baugebiet abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Größe in m²
Wohnbaufläche	13.240 m ²
Private Grünfläche	2.590 m ²
Grünfläche mit Rückhalteraum	7.790 m ²
Bestandsknick	180 m ²
Erschließung	2.480 m ²
Versorgungsfläche	180 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 26.500 m²

8. ANHANG

8.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 (Ges. v. 02.02.2022, GVOBl. S. 91)
Landesplanungsgesetz (LPIG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung: § 22 geändert (Art. 6 Ges. v. 12.11.2020, GVOBl. S. 808)* <i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i>
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 81 neu gefasst (Art 4 v. 06.12.2021, GVOBl. S. 1422, gültig ab 01. September 2022).

8.2. Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021)
- Regionalplan für den Planungsraum I (Ministerium für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 1998)
- Interkommunale Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge (ohne Borgstedt) (September 2020)
- Zukunftsstrategie 2.0 für das Amt Hüttener Berge und seine 16 amtsangehörigen Gemeinden (Oktober 2021)

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee für das Gebiet „nördlich der Dorfstraße Bistensee und westlich der Straße Diekwiese“ wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Gemeinde Ahlefeld-Bistensee, den

Der Bürgermeister