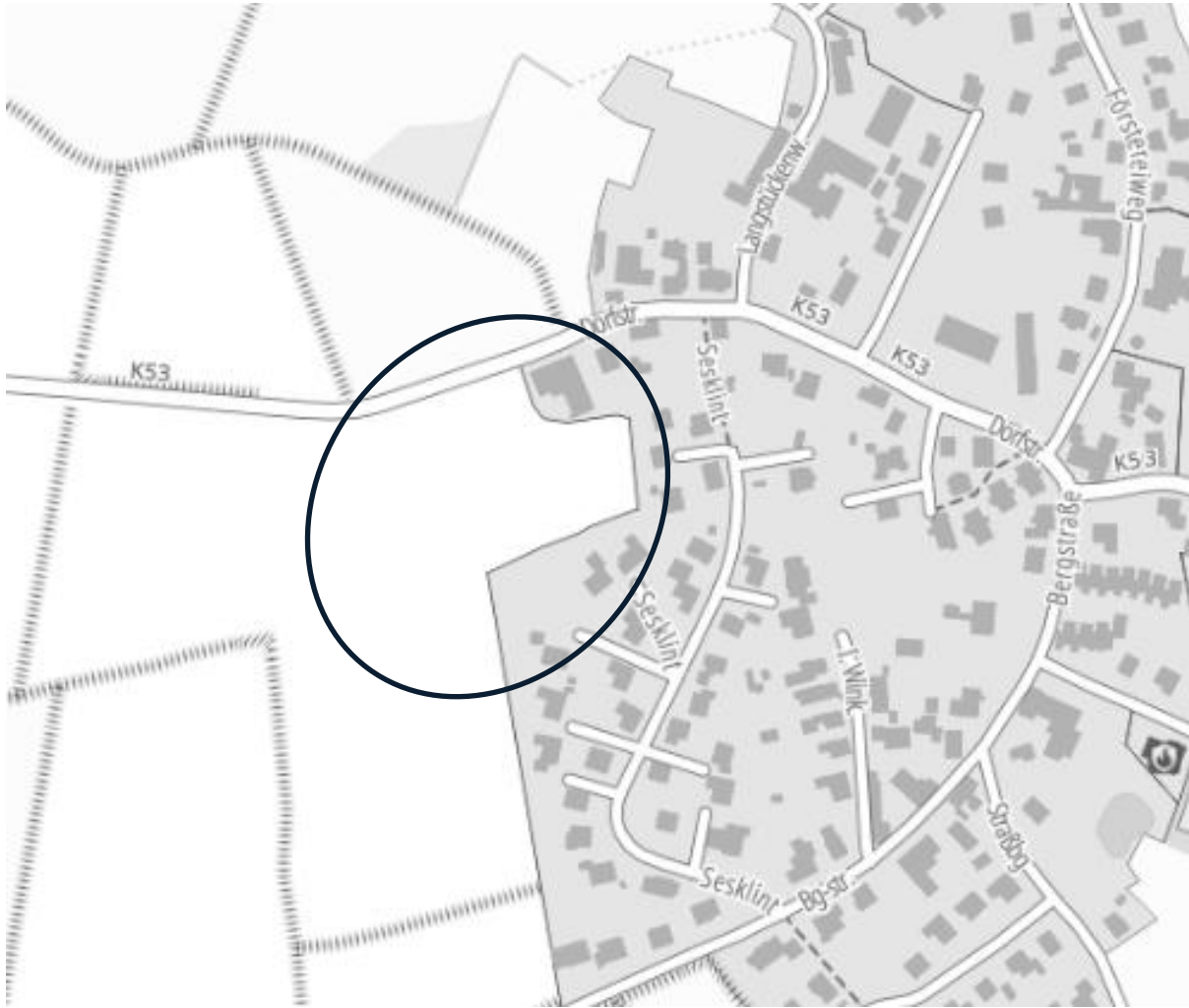




ENTWURF

Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Ascheffel Amt Hüttener Berge

Für den Bereich „northwestlich der Straße Sesklint und südlich der Kreisstraße 53“

Bearbeitung:

B2K Kühle und Koerner PartG mbB | Architekten & Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-20 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

B2K

Stand:

Montag, 04. Mai 2026, 24.06.2026

Art des Verfahrens:

Regelverfahren | Parallelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13b BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

TEIL 1 Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
3. STAND DES VERFAHRENS	4
4. LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖSSE	4
5. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN ...	5
5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021	5
5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	7
5.3 Regionalplan für den Planungsraum II, Neuaufstellung	8
5.4 Flächennutzungsplan	8
5.5 Landschaftsplan der Gemeinde Ascheffel 2001	10
5.6 Gutachten zur Potenzialflächenermittlung 2021	10
6. STANDORTWAHL	10
7. INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN	11
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	13
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)	13
7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen	13
7.2.3 Anzahl der Vollgeschosse	14
7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen	14
7.3 Bauweise	15
7.3.1 Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser	15
7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	15
7.3.3 Ebenerdige Terrassen	15
7.4 Grundstücksgrößen	15
7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	15
7.6 Nebenanlagen und Stellplätze	16
7.7 Gestaltung der baulichen Anlagen	17
7.7.1 Dachneigung (Geneigtes Dach – GD)	17
7.7.2 Dacheindeckung des Hauptdaches	17
7.7.3 Dacheindeckung der Nebenanlagen	17
7.7.4 Solar- und Photovoltaikanlagen	18

7.7.5 Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen	18
7.7.6 Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen	18
7.7.7 Fassaden.....	18
7.8 Verkehrsflächen.....	19
7.9 Grünflächen.....	19
7.10 Grünordnung.....	19
7.10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - <i>Schutzmaßnahmen</i>	19
7.10.2 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung - <i>Minimierungsmaßnahmen</i>	21
7.10.3 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	23
7.11 Klimaschutz.....	25
7.12 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	27
7.13 Anbauverbotszone	27
8. ERSCHLIESSUNG.....	27
10. VER- UND ENTSORGUNG	28
11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE	30
11.1 Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung.....	30
11.2 Denkmalschutz	30
11.3 Kampfmittel	30
11.4 Altlasten.....	30
11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	31
11.6 Boden	31
11.7 Biotopschutz	31
11.8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke	31
11.9 Einsichtnahme der Normen und Vorschriften	31
12. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	31
13. ANLAGEN	32

Teil 2 Umweltbericht

Mit separaten Inhaltverzeichnis

FRANKE's Landschaften und Objekte – Landschaftsarchitekten

Legienstraße 16 – 24103 Kiel – Fon: 0431 / 8066659 – Fax: 0431 / 8066664 – info@frankes-land-schaften.de

TEIL I BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

In der Gemeinde Ascheffel ist in den vergangenen Jahren ein moderates Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, das mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum einhergeht. Die attraktive Lage im Herzen des Naturparks Hüttener Berge, die Nähe zur Ostseeküste sowie die gute Erreichbarkeit der Mittelzentren Eckernförde, Rendsburg und Schleswig prägen die hohe Standortqualität. Über die Landesstraße 265 und die nahegelegene Autobahn A 7 ist Ascheffel verkehrlich günstig angebunden. Die reizvolle, hügelige Landschaft, die naturnahe Umgebung und ein ausgeprägtes Gemeinschaftsleben schaffen eine hohe Wohn- und Lebensqualität und machen den Ort insbesondere für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber attraktiv.

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel, durch die maßvolle Nachverdichtung auf einer ortsarrondierenden Fläche zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen und damit der bestehenden Nachfrage gerecht zu werden. Vorgesehen ist die Entwicklung von fünf Baufeldern: Auf drei Baufeldern ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen, auf zwei weiteren Baufeldern können neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser errichtet werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet wird der Bebauungsplan Nr. 9 aufgestellt.

Im westlichen, straßenseitigen Bereich des Plangebietes an der Dorfstraße befand sich zu Beginn der Planung eine brachliegende Scheune. Diese wurde im weiteren Planungsverlauf nach einer sorgfältigen Kontrolle auf mögliche Tierbesätze fachgerecht abgebrochen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 sowie der im Parallelverfahren betriebenen 11. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der fünf Baufelder geschaffen.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ascheffel erfolgt nach:

nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192);

der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87);

dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 734), und

der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 875, 928).

3. STAND DES VERFAHRENS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ascheffel hat am 18.08.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 in der Gemeinde Ascheffel für den Bereich „nordwestlich der Straße Sesklint und südlich der Kreisstraße 53“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte schriftlich im Zeitraum vom 23.01.2026 bis zum 02.02.2026.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 23.09.2025 im Rahmen einer Einwohnerversammlung statt.

4. LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖSSE

Die Gemeinde Ascheffel liegt im Amtsbereich Hüttener Berge des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Auf einer Fläche von rund 10 km² leben aktuell 977 Einwohner (Stand: 31.12.2025). Das Gemeindegebiet befindet sich zentral im Naturpark Hüttener Berge und ist aufgrund der Nähe zur Autobahn A7 sowie der Bundesstraße B203 verkehrlich gut erschlossen. Als höchstgelegenes Dorf im Kreisgebiet ist Ascheffel landschaftlich geprägt durch Endmoränen, Knicks, Wälder und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein prägendes Landschaftsmerkmal stellt der Aschberg mit 98 m Höhe dar.

Im Ortskern sind wichtige Infrastruktureinrichtungen wie ein Kindergarten, eine Grundschule und eine dänische Schule vorhanden. Das gemeindliche Angebot wird durch ein Seniorenwohnheim, eine Mehrzweckhalle, zwei Gaststätten, die Freiwillige Feuerwehr sowie ein aktives Vereinsleben ergänzt.

Neben der touristischen Nutzung, etwa durch Wanderer und Radfahrer, sind in Ascheffel auch kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum übernimmt die Gemeinde keine raumordnerische Funktion für überörtliche gewerbliche Entwicklungen.

Das Plangebiet schließt westlich an den bestehenden Siedlungsrand an. Im Norden wird es durch die Dorfstraße (K 53) begrenzt; östlich und südöstlich grenzt die bestehende Ortslage an. Die angrenzenden Grundstücke sind überwiegend durch Wohnnutzungen mit Einfamilienhäusern geprägt. Westlich und südwestlich sowie nördlich der K 53 schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Flächen, die bis dato als Dauergrünland genutzt wurden. Im Nordosten angrenzend zur Dorfstraße befand sich eine ehemalige Hofstelle, welche im Frühjahr 2026 abgerissen bzw. abgetragen wurde. Anschließend zur ehemaligen Hofstelle liegt eine Teilfläche der Dauergrünlandfläche, die allseitig mit Gehölzstrukturen unterschiedlicher Qualität umgeben ist. An dieser Fläche südöstlich angrenzend liegt eine kleinere Grünlandfläche, die aufgrund der Topografie der angrenzenden Wohnbebauung zuzuordnen ist, jedoch von dieser nicht erschlossen werden kann (Flurstück 18/17).

Südlich der Grünlandfläche schließt eine weitere kleinere Grünlandfläche (Flurstück 19/1) an, die wiederum aufgrund der Topografie und der vorhandenen Grünstrukturen nicht mit den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen in Zusammenhang gebracht werden kann und somit fortan als Ausgleichsfläche zu Verfügung stehen soll.

Geplant ist, diese als Ausgleichsfläche zu entwickeln, um einen Teil der durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die zusätzliche Versiegelung zu kompensieren.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,06 ha.

5. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

Die seit dem 17.12.2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken. Am 01.01.2022 trat die Fortschreibung 2021 des LEP in Kraft, die den LEP von 2010 ersetzt.

Der Hauptkarte (Teil C) des Landesentwicklungsplanes sind zur Siedlungsentwicklung in den Gemeinden folgende Ausführungen zu entnehmen:

- Die Gemeinde befindet sich im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde befindet sich in der Nähe des Mittelzentrums Eckernförde
- Die Gemeinde befindet sich in der Nähe des Unterzentrums Owschlag.
- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft
- Die Gemeinde befindet am äußeren Rand eines 10km-Umkreis um das Mittelzentrum Eckernförde

Dem Textteil der Fortschreibung 2021 des Landesentwicklungsplanes sind zur Siedlungsentwicklung in den Gemeinden folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 3.6.1 ist dargelegt, dass die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung die „Zentralen Orte“, „Stadtrandkerne“ und „Ortslagen auf den Siedlungsachsen“ sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist festgelegt, dass Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken. Die Gemeinde Ascheffel liegt im ländlichen Raum; demnach lässt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2022 bis 2036 eine Zunahme an neuen Wohnungen von bis zu 10 % zu.

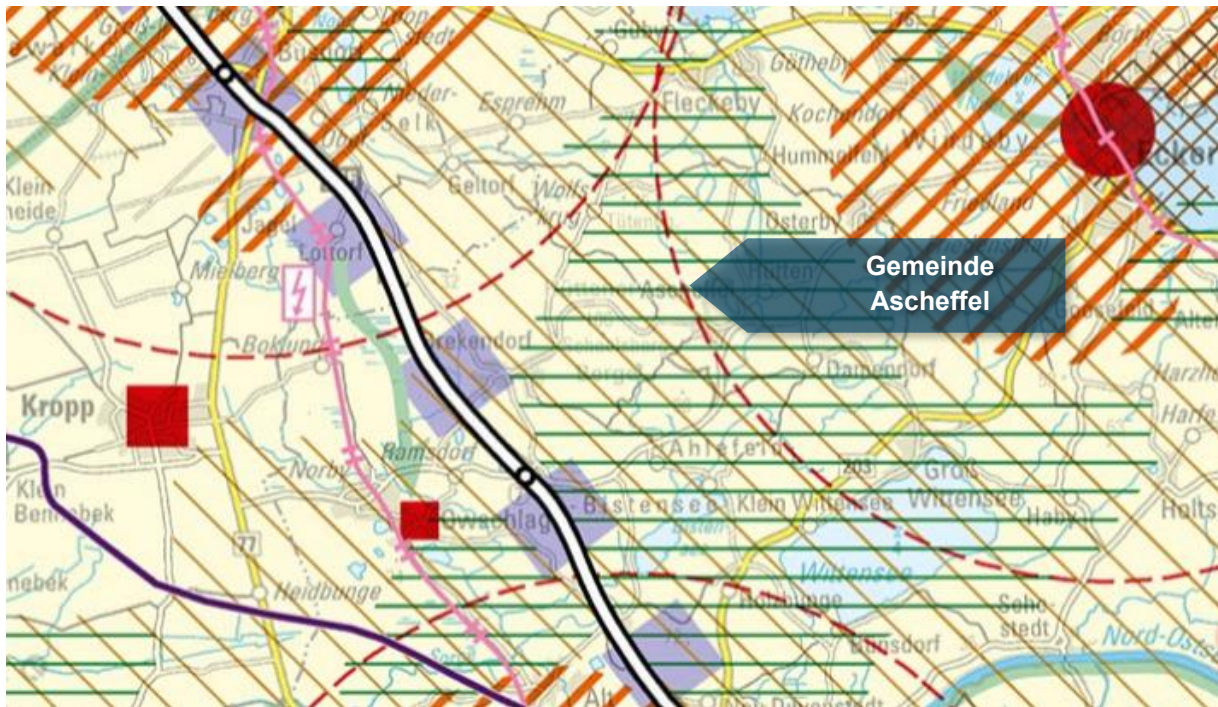


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Ascheffel umfasste zum 31.12.2024 insgesamt 444 Wohnungen. Grundlage hierfür ist die Fortschreibung auf Basis der amtlichen Bestandsstatistik des Statistikamtes Nord zum Merkmal „Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden“ mit dem Stichtag 31.12.2024.

Im Innenbereich wurden vier Baulücken identifiziert, die kurzfristig für die Errichtung von insgesamt vier Wohneinheiten zur Verfügung stehen. In den Jahren 2022 bis 2024 wurde insgesamt eine Wohneinheit fertiggestellt: Im Jahr 2022 wurden keine Wohneinheiten, im Jahr 2023 eine Wohneinheit und im Jahr 2024 keine Wohneinheiten fertiggestellt. Diese eine Wohneinheit wurde auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Ascheffel im Jahr 2022 im Rahmen der interkommunalen Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinden des Amtes Hüttener Berge, ohne Borgstedt, vier Wohneinheiten abgegeben. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Ascheffel bis zum Jahr 2026 insgesamt 35 Wohneinheiten.

Bewertung

Ascheffel liegt im ländlichen Raum und besitzt keine Funktion als zentraler Wohnbauschwerpunkt. Der hierfür maßgebliche Entwicklungsrahmen erlaubt eine maßvolle Erweiterung des Wohnungsangebots. Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 wird dieser Rahmen aufgegriffen und bedarfsgerechter Wohnraum in ortsangemessener Dichte bereitgestellt.

Für den Geltungsbereich ist insgesamt von rund 17 Grundstücken auszugehen.

- WA 1: ca. 5 Grundstücke/ je Einzelhaus eine WE > **5 WE**
- WA 2: ca. 3 Grundstücke/ je Einzelhaus ein bis zwei WE > **4 WE**
- WA 3: ca. 3 Grundstücke/ je Einzelhaus ein bis zwei WE, je Doppelhaus eine WE > **5 WE**

- WA 4: ca. 3 Grundstücke/ je Einzelhaus ein bis zwei WE > **4 WE**
- WA 3: ca. 5 Grundstücke/ je Einzelhaus ein bis zwei WE, je Doppelhaus eine WE > **5 WE**

Die vorgenannten Werte unterliegen der Annahme einer typologischen Mischung von ca. 2/3 Einfamilienhäusern (je 1 WE) und ca. 1/3 Doppelhäusern (je 2 WE) sowie das teilweise Doppelhäuser gebaut werden.

Es ergibt sich (wahrscheinlich) ein Zuwachs von **ca. 23 Wohneinheiten (WE)**. Die wohnbauliche Entwicklung liegt unterhalb des zulässigen Entwicklungsrahmens des Landesentwicklungsplanes.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit noch geltende Regionalplan für den damaligen Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“ ist im Jahr 2001 in Kraft getreten. Er wurde auf Grundlage des Landesraumordnungsplans Schleswig-Holstein 1998 erstellt und konkretisiert dessen Ziele und Grundsätze auf regionaler Ebene. Der Planungsraum umfasste die Landeshauptstadt Kiel, die kreisfreie Stadt Neumünster sowie die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Bis zur Neuaufstellung der Regionalpläne gilt der Regionalplan weiterhin. Künftig wird dieser Bereich dem Regionalplan für den Planungsraum II zugeordnet. Maßgeblich sind zudem die inzwischen wirksamen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 einschließlich seiner Teilfortschreibungen. Der Hauptkarte des Regionalplans für den Planungsraum III sind für die Gemeinde Ascheffel folgende Aussagen zu entnehmen:

- Die Gemeinde befindet sich im ländlichen Raum
- Ascheffel liegt im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
- Ascheffel liegt im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

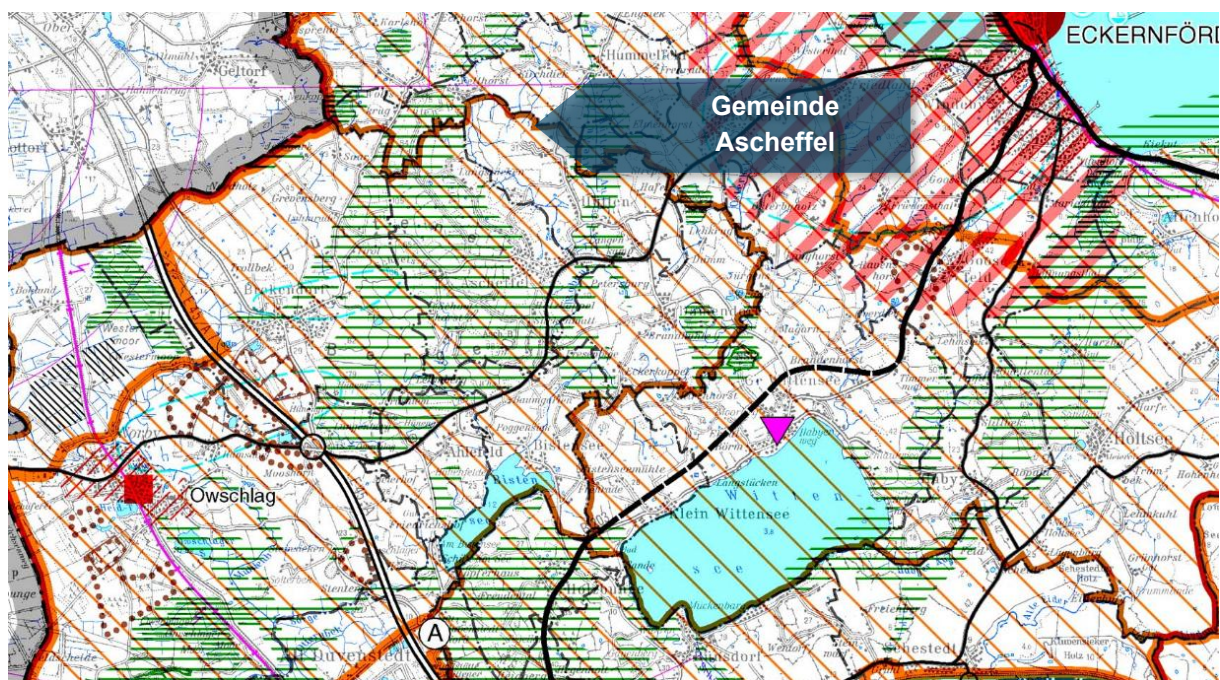


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III 2000 (Schleswig-Holstein Mitte)

Bewertung

Die geplante Nachverdichtung am nordwestlichen Ortsrand dient dem örtlichen Wohnraumbedarf, erfolgt maßvoll und fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Sie beeinträchtigt weder die zentralörtliche Ordnung noch die Freiraumfunktionen. Damit entspricht die Planung den Vorgaben des Regionalplans für den Planungsraum III (2000).

5.3 Regionalplan für den Planungsraum II, Neuaufstellung

Die Aussagen der bisher wirksamen Regionalpläne sind durch die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2021 teilweise überholt. Vor diesem Hintergrund befinden sich die Regionalpläne derzeit in der Neuaufstellung. Die neuen Regionalpläne sollen die bislang geltenden Regionalpläne für die ehemals fünf Planungsräume ersetzen und die räumliche Entwicklung in Schleswig-Holstein künftig stärker strategisch und umsetzungsorientiert steuern.

Die Landesregierung hat am 14. April 2026 den dritten Entwürfen der neuen Regionalpläne zugestimmt. Die Entwürfe bilden damit den aktuellen Stand des laufenden Neuaufstellungsverfahrens, besitzen jedoch noch keine Wirksamkeit als verbindliche Regionalpläne.

Die Gemeinde Ascheffel lag nach der bisherigen Einteilung im Planungsraum III. Mit der Neugliederung der Planungsräume in Schleswig-Holstein wurde die bisherige Einteilung von fünf auf drei Planungsräume reduziert. Der neue Planungsraum II umfasst unter anderem die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster sowie die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde; damit ist die Gemeinde Ascheffel künftig dem Planungsraum II zugeordnet.

Im Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum II weichen die das Plangebiet betreffenden Darstellungen teilweise von den Darstellungen des wirksamen Regionalplans aus dem Jahr 2000 ab. Insbesondere befindet sich das Plangebiet künftig nicht mehr innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bewertung

Die im Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum II enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Da das Plangebiet künftig nicht mehr als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt wird, ergeben sich aus dem Regionalplanentwurf keine raumordnerischen Vorgaben, die der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

5.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgeblich ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der Urschrift von 1973, zuletzt geändert durch die 10. Änderung („Dorfstraße 37–39“), die am Straßenzug Sesklint unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 angrenzt. Bereits die 7. Änderung hat entlang der Dorfstraße zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen. Daran knüpft die beabsichtigte 11. Änderung an: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 ist die Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Damit wird die bisherige FNP-Darstellung (teilweise „Dorfgebiet“, teilweise landwirtschaftliche Fläche) neu dargestellt. Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird die 11. FNP-Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 durchgeführt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

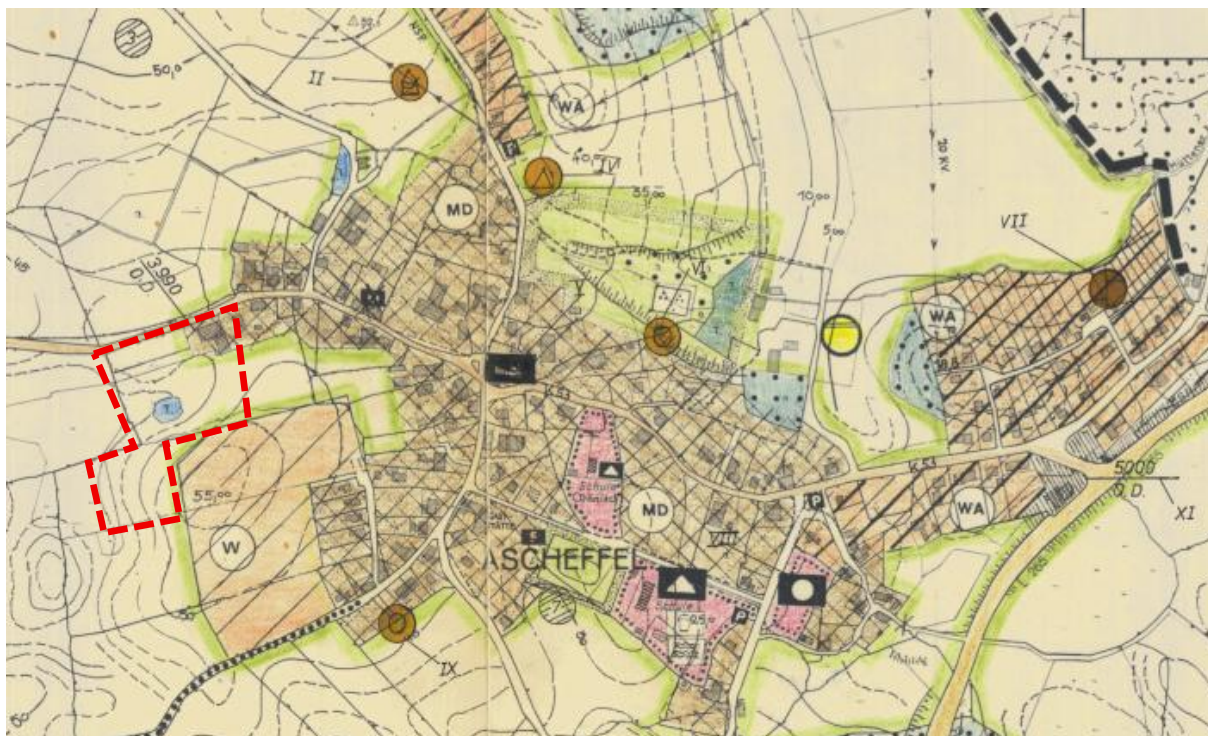


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Urschrift) von 1973

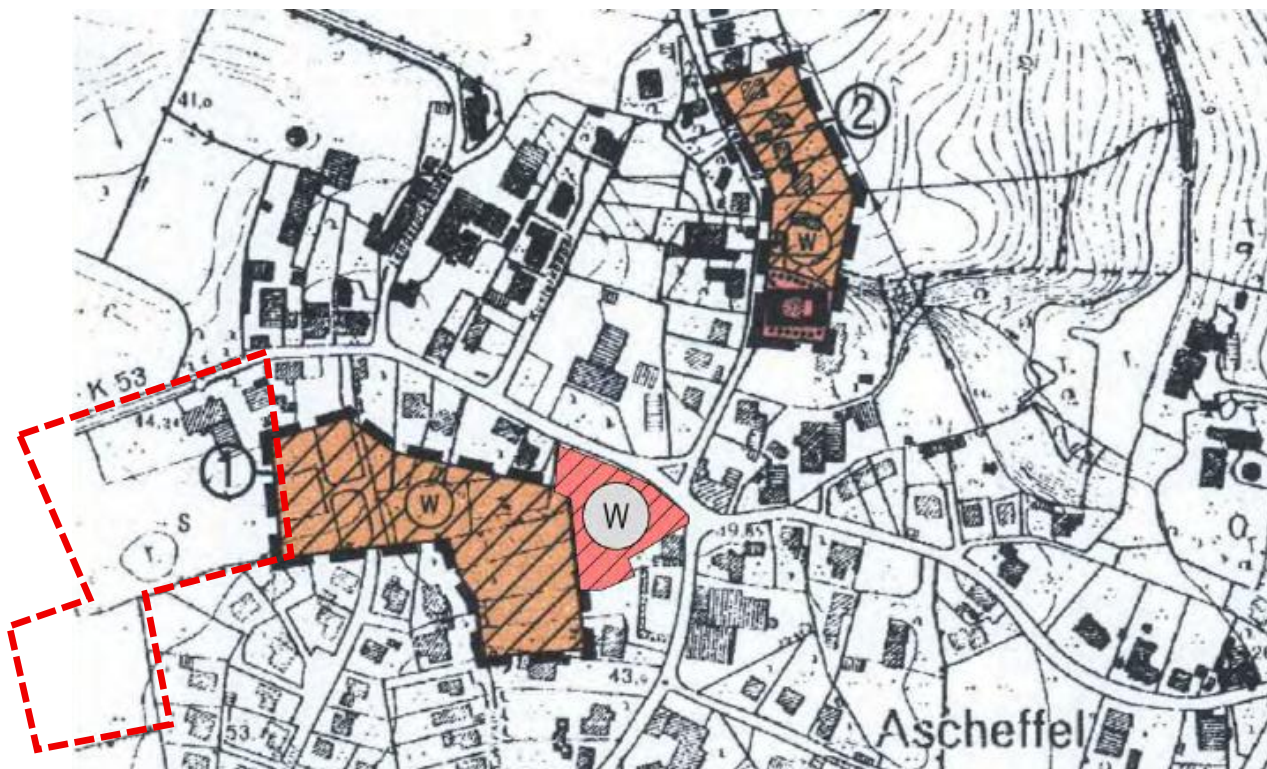


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der 10. Änderung

5.5 Landschaftsplan der Gemeinde Ascheffel 2001

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ascheffel von 1997, überarbeitet 1999 und geändert 2001, dokumentiert eine Bestandsituation, die mit den heutigen Verhältnissen teilweise abweicht. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Hofstelle und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Vorhandene Knickstrukturen sowie eine Baumreihe vor dem Hofgebäude sind dokumentiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Landschaftsplanes hat im Bereich der Geländesenke ein Kleingewässer existiert. Die im Landschaftsplan kartierten Knick und Bäume sind auch heute noch existent und werden zum Teil in der Planung mit dem entsprechenden Schutz und Pflege aufgenommen.

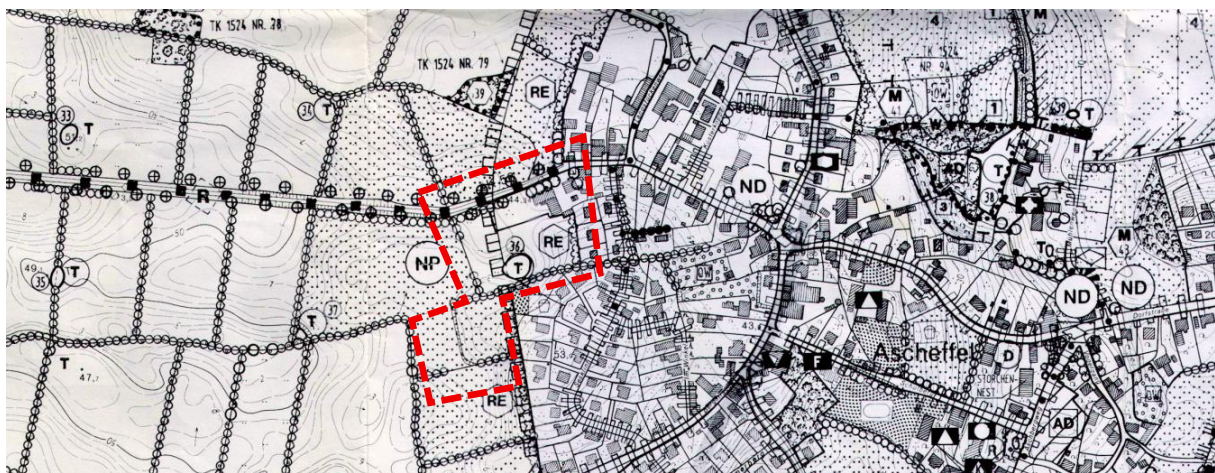


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Ascheffel

5.6 Gutachten zur Potenzialflächenermittlung 2021

¹Die Gemeinde Ascheffel hat 2021 ein Gutachten zu Potenzialflächen im Innenbereich vorgelegt; der Bereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 wurde darin der ****Kategorie C** („Potenzialflächen mit Planungserfordernis“) ****zugeordnet** (siehe Anlage). Das Gutachten sowie die Karte der Innenbereichspotenziale wurden im Januar 2026 erneut aktualisiert. Dabei wurden zwei bislang noch dargestellte Baulücken im Baugebiet „Nordende“ (Bebauungsplan Nr. 7) herausgenommen, da diese inzwischen bereits bebaut bzw. ausgeschöpft sind.

6. STANDORTWAHL

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund hat das Amt Hüttener Berge im Jahr 2021 eine Potenzialflächenanalyse erstellt, die Anfang des Jahres 2026 aktualisiert wurde. Darin wurden verschiedene Grundstücke systematisch erfasst und drei Kategorien zugeordnet. Die Untersuchung verdeutlicht, dass im Innenbereich nur begrenzte Kapazitäten für die Entwicklung neuer, größerer Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Eine Erweiterung an den Ortsrändern ist daher städtebaulich erforderlich.

¹ Vgl. Anlage zur Begründung, *Karte der Innenbereichspotenziale Ascheffel* sowie *Tabelle Übersicht zu den Potenzialflächen Ascheffel*, mit dem Stadt Frühjahr 2026, aufgestellt durch die Verwaltung Amt Hüttener Berge

Die aktualisierte Untersuchung zeigt, dass im Innenbereich lediglich sehr begrenzte Kapazitäten für die Entwicklung neuer, größerer Wohnbauflächen bestehen. Eine Erweiterung an den Ortsrändern wird daher städtebaulich erforderlich.

Am Ortsrand ist der planerische Spielraum aufgrund der beidseitig angrenzenden Landschaftsschutzgebiete (LSG) sowie der stark bewegten Topografie erheblich eingeschränkt. Als konfliktarme Erweiterungsoption verbleibt die Fläche am westlichen Ortsrand entlang der Dorfstraße. Hieraus leitet sich die Wahl des Plangebietes ab. Die Eignung der Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ergibt sich aus der überwiegend wohnbaulich geprägten Umgebung und der Möglichkeit, die städtebauliche Ordnung ohne unverhältnismäßige Eingriffe zu vervollständigen. Das im Jahr 2021 erstellte Innenbereichsgutachten ordnet den Bereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 der Kategorie C („Potenzialflächen mit Planungserfordernis“) zu.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines bestehenden Landschaftsschutzgebietes. Zu diesem Sachverhalt haben bereits Abstimmungen mit dem Naturschutzbeirat sowie der unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Auf Grundlage der vorliegenden fachlichen Vorarbeiten und Ortsterminen wurde eine Entlassung der betroffenen Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt.

Nach aktuellem Kenntnisstand wird die Entlassung des betroffenen Teilbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet durch den Umweltausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde beraten. Ein gesonderter förmlicher Antrag der Gemeinde ist nach Rücksprache mit der zuständigen Stelle hierfür nicht erforderlich. Bei entsprechender Zustimmung des Umweltausschusses erfolgt die Entlassung anschließend durch Bekanntmachung des Landrates im Kreisblatt.

Die Planung steht somit unter dem Vorbehalt der abschließenden naturschutzrechtlichen Entscheidung. Mit der in Aussicht gestellten Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird die Standortwahl fachlich gestützt.

7. INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN

Zur Erreichung des Planungsziels des Bebauungsplans Nr. 9 – der Schaffung von Wohnraum für die wohnbauliche Entwicklung in Ascheffel – sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, um das Ortsbild zu wahren.

7.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet [WA] festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für die künftige Nutzung der Fläche und fügt sich verträglich an die angrenzende Bebauung entlang der Straße „Sesklint“ an.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bleiben ausnahmsweise zulässig.

Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt auch, soweit sie ansonsten als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sein könnten.

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die getroffenen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sind erforderlich, um eine verträgliche Einfügung in die Umgebung sicherzustellen und sowohl die geplante Wohnbebauung als auch die überwiegend wohnbaulich genutzte Nachbarschaft zu schützen. Nutzungen, die nicht mit diesem städtebaulichen Ziel vereinbar sind, können insbesondere aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihres Verkehrsaufkommens oder ihrer Immissionen, etwa durch Lärm oder Gerüche, die Wohnqualität beeinträchtigen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen. Auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bleiben als ausnahmsweise zulässige Nutzungen möglich. Dadurch kann im Einzelfall geprüft werden, ob sich ein Vorhaben städtebaulich verträglich in das Wohngebiet einfügt und mit der geplanten überwiegenden Wohnnutzung vereinbar ist.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen können aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihres Verkehrsaufkommens oder ihrer betrieblichen Wirkung zu Störungen innerhalb des geplanten Wohngebietes führen und stehen dem Ziel entgegen, ein ruhiges und überwiegend dem dauerhaften Wohnen dienendes Quartier zu entwickeln.

Die Nutzung als Ferienwohnung oder als Ferienhaus steht dem Ziel entgegen, dauerhaftes Wohnen zu entwickeln. Ferienwohnungen oder Ferienhäuser führen regelmäßig zu einer höheren Fluktuation von Bewohnerinnen und Bewohnern, was die soziale Integration, das Nachbarschaftsgefüge sowie die Identifikation mit dem Quartier beeinträchtigen kann. Zudem ist mit einer Umnutzung zu Ferienzwecken häufig eine intensivere Nutzung (z. B. durch häufigen Gästewechsel, höhere Kfz-Stellplatznachfrage, An- und Abreiseverkehr) verbunden, die zu einer störenden Inanspruchnahme des Wohnumfelds führen kann. Auch bestehen negative Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt, da dauerhaft dem Markt entzogene Wohnflächen den Druck auf die Wohnraumnachfrage erhöhen können.

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] ist die Nutzung von Nebenwohnungen nach § 21 Bundesmeldegesetz (die nur vorübergehend als weitere Wohnung neben der Hauptwohnung genutzt werden) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Ziel der Planung ist es, Wohnraum als Dauerwohnungen in der Gemeinde zu schaffen. Ferienwohnungen und Nebenwohnungen würden zu einem wechselnden Personenkreis sowie saisonbedingten Leerständen im Plangebiet führen und den Zielen der Gemeinde, der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen und diesen vor allem für die örtliche Bevölkerung sowie Interessierte aus dem näheren Umfeld von Ascheffel zu schaffen, entgegenstehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)

Für die Baufläche WA 1 wird die Grundfläche (GR) je Gebäude mit 105 m² festgesetzt.

Für die Bauflächen 2, 3 und 5 wird eine GRZ 0,3 festgesetzt, bei der Baufläche 4 eine GRZ von 0,4

Die Grundfläche (GR) ist der rechnerische Anteil eines Grundstückes, der von baulichen Anlagen (Gebäuden) überbaut werden darf. Aufgrund der Flächenzuschnitte bzw. kleiner Grundstücke i.V.m. einer kleinteiligen Bebauung werden die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer GR festgesetzt. Für alle zukünftigen Grundstücke werden unabhängig der Grundstücksbildung/-zuschnitte gleiche Voraussetzungen für die maximale Überbaubarkeit vorgegeben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (Verhältniszahl). Bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) liegt der Orientierungswert bei 0,4.

Für den überwiegenden Anteil der Bauflächen wird eine 0,3 als Maximalwert festgesetzt. Die festgesetzte GRZ wurde auf Basis der angestrebten Gebietsnutzung, der maßstäblichen Einfügung in die Umgebung sowie der dörflichen Dichte der Umgebung bemessen. Die Festsetzung stellt sicher, dass sich zukünftige Bauvorhaben in das vorhandene Siedlungsbild einfügen und ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen, um die Wohnqualität und das Ortsbild zu erhalten.

Für den Bereich WA 4 wird eine 0,4 als Maximalwert festgesetzt; Die Festsetzung begründet sich aus dem vorgenannten. Aufgrund des Zuschnitts möglicher Baugrundstücke wird ein höherer Versiegelungsanteil zugelassen.

7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen

Im Teilgebiet WA 1 sind Grundflächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie deren Zufahrten nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen bis zu einer Grundfläche von 60 m² je Grundstück zulässig.

Die Flächenanteile werden hierfür in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

Für das Teilgebiet WA 1 werden die Flächenanteile für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen durch eine absolute Zahl vorgegeben. 60 m² sind so bemessen, dass bis zu zwei Fahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht werden können. Die Flächenvorgabe ergibt sich aus der vorgesehenen kleinteiligen Bebauung mit Häusern auf kleinen Grundstücken, es werden Bereiche bestimmt, wo solche Nebenanlagen sein sollen und daraus resultierend Bereiche, wo keine Fahrzeuge oder ähnliches stehen kann.

In den Teilgebieten WA 2 bis WA 5 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,6 zulässig

In WA 2–WA 5 kann die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,6 - für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen - überschritten werden. So wird kompakt gebaut, zugleich bleiben Grün-, Versickerungs- und Freiflächen erhalten.

7.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Für alle Teilgebiete WA 1 bis 5 wird eine eingeschobige Bauweise (I) festgesetzt.

Die eingeschossige Bauweise entspricht der örtlichen Baustruktur in Ascheffel. Sie sichert ein harmonisches Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild, städtebauliche Brüche können somit vermieden werden.

Darüber hinaus werden hiermit unerwünschte (ortsuntypische) Verdichtungen und somit Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Verschattung oder Verlust an Privatsphäre vermieden.

Es wird auf die LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) verwiesen, wonach geregelt wird, was als Vollgeschoss gilt und damit, wenn auch indirekt, was kein Vollgeschoss (Nichtvollgeschoss) ist (§ 2 Abs. 5 LBO SH).

7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 werden Höhenbezugspunkte (HBP) bezogen über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt, die die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) bestimmen (siehe Planzeichnung - Teil A).

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 werden maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) festgesetzt. Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 eine beidseitige maximale Traufhöhe (TH_{max}) über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von 4,00 m für das Hauptdach festgesetzt. Die maximale Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für untergeordnete Bauteile (Gauben, Erker, Friesengiebel, Kapitängiebel, Eingangsüberdachung) gilt die Festsetzung der maximalen Traufhöhe nicht.

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) den in der Planzeichnung (Teil A) für jedes Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) um maximal 0,50m über- und 0,20m unterschreiten.

In Teil A der Planzeichnung sind vor den Baugrundstücken einzelne Höhenbezugspunkte (HBP) festgesetzt. Diese Punkte dienen als Grundlage für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen. Die Höhenbezugspunkte beziehen sich auf die berechneten Deckenhöhen der geplanten Planstraße A.

Durch diese Festlegung wird sichergestellt, dass sich die Gebäudehöhen jedes Baugrundstücks auf die geplante Straßenhöhe beziehen. Dadurch werden unbeabsichtigte Abweichungen oder unerwünschte Höhenunterschiede zwischen den Baukörpern vermieden.

Zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper und zur Sicherstellung der bautypologischen Einfügung in das bestehende Umfeld werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) sowie der Traufhöhe (TH) getroffen. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung abschließend und hinreichend bestimmt. Die festgelegten Höhen gewährleisten eine angemessene Einordnung in das Orts- und Straßenbild und sichern, dass die östlich angrenzende Bebauung aufgrund des Geländeversprungs weiterhin über ausreichende Sichtbeziehungen verfügt.

7.3 Bauweise

7.3.1 Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser

Im Teil A Planzeichnung werden Einzelhäuser [E] sowie Einzel- und Doppelhäuser [ED] festgesetzt

Im Teilgebiet WA 1 wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt, um bedarfsgerechten Wohnraum, insbesondere für Ein-/ Zweipersonenhaushalte (z.B. für die Zielgruppe Senior*innen), zu ermöglichen. In den Teilgebieten WA 2 und WA 4 werden Einzelhäuser festgesetzt, um eine maßstäbliche Körnung, familiengerechte Grundrisse und eine ortsbildverträgliche Verdichtung zu sichern. In den Teilgebieten WA 3 und WA 5 sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig, um eine abwechslungsreiche Bautypologie, effiziente Flächennutzung und unterschiedliche Preispunkte zu gewährleisten.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Im Teil A Planzeichnung werden Baugrenzen festgesetzt.

Für die Bauflächen werden Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Grundstücksflächen definieren. Sie eröffnen Spielräume bei der Anordnung der Gebäude und sichern zugleich angemessene Abstände zu Grünstrukturen, Erschließungsflächen und angrenzender Bebauung.

7.3.3 Ebenerdige Terrassen

Im Teilgebiet WA 1 sind gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO ebenerdige Terrassen auch außerhalb der Baugrenze bis zu maximal 20 m² zulässig.

Terrassen sind, obwohl sie zu den Außenbereichen gehören, in die Grundfläche eines Gebäudes einzurechnen. Aufgrund der eng gefassten Baufenster dürfen Terrassen auch außerhalb von Baugrenzen gebaut werden. Die hierfür festgelegte Grundfläche von 20 m² darf dabei nicht überschritten werden. 20 m² für Terrassen ist eine durchschnittliche Größe für eine mittelgroße Terrasse, ausgehend für einen Essplatz für 4 bis 6 Personen mit einem optionalen Grill.

7.4 Grundstücksgrößen

In dem Teilgebiet WA 1 wird eine Grundstücksmindestgröße von 290 m² je Einzelhaus festgesetzt.

In den Teilgebieten WA 2 bis WA 5 wird eine Grundstücksmindestgröße von 550 m² je Einzelhaus festgesetzt, sowie in den Teilgebieten WA 3 und WA 5 eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² je Doppelhausscheibe.

Durch die Vorgabe der Mindestgrundstücksgrößen wird sichergestellt, dass eine kleinteilige (übermäßige) Parzellierung ausgeschlossen wird. Die Mindestgrundstücksgrößen stellen sicher, dass die städtebauliche Entwicklung über diesen Bebauungsplan sich maßvoll und harmonisch in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügt.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In dem Teilgebiet WA 1 ist je Einzelhaus nur eine (1) Wohnung zulässig.

In dem Teilgebiet WA 2 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.

In den Teilgebieten WA 3, WA4 und WA 5 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen und je Doppelhausscheibe maximal eine (1) Wohnung zulässig.

Zur Sicherung des gebietsprägenden Maßstabs und einer gebietsverträglichen Ausnutzung werden in den einzelnen Teilgebieten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Somit wird eine übermäßige bauliche Dichte vermieden.

Im Teilgebiet erfolgt hierbei die Regelung, je Einzelhaus nur eine Wohnung, da hier vorrangig für Ein- bis Zweipersonenhaushalte vorgesehen sind. Ziel ist es, ein Wohnangebot zu schaffen, das unter anderen den Bedürfnissen älterer Menschen und Seniorinnen bzw. Senioren entspricht.

7.6 Nebenanlagen und Stellplätze

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 muss der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (s.g. Carports) und Garagen und der Straßenverkehrsfläche mindestens 3,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Zäune und andere Grundstückseinfriedungen, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze ohne Überdachung oder Sichtschutzwände, Nebenanlagen zu Abfallbeseitigung so-wie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Der Mindestabstand von 3,00 m sichert Sichtfelder und Verkehrssicherheit, verhindert Rückstaus auf Gehweg/Fahrbahn und erhält die Vorgartenzone als Gestaltungs- und Grünbereich. Die Ausnahmen betreffen erschließungsnotwendige bzw. städtebaulich unkritische Anlagen.

Im Teilgebiet WA 1 ist mindestens ein (1) Stellplatz je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen.

Da im Teilgebiet WA 1 Häuser für eine besondere Nutzungsform festgesetzt sind, ist je Wohneinheit lediglich mindestens ein Stellplatz erforderlich.

In den Teilgebieten WA 2 bis WA 5 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen. In den Einzelhäusern ist für eine zweite, der ersten Wohneinheit der Größe nach untergeordneter Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 70 m² mindestens ein (1) Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen

Die Festsetzung von mindestens zwei Stellplätzen je Wohnung in WA 2 WA 5 dient der Sicherung der Wohnnutzung ohne Parkdruck im öffentlichen Raum und entspricht dem erwarteten Kfz-Besatz der Haushalte. Für die in Einzelhäusern zulässige, der Hauptwohnung untergeordnete Einheit bis 70 m² wird wegen des erfahrungsgemäß geringeren Stellplatzbedarfs ein Stellplatz je Einheit festgesetzt.

In der Planzeichnung Teil A sind zwei Müllsammelplätze festgelegt.

Insbesondere das Teilgebiet WA 2 liegt an der Planstraße so weit zurückversetzt, dass das Müllfahrzeuge aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten diese Bereiche nicht anfahren wird. Aus diesem Grund werden an den Einmündungspunkten der beiden Stichstraßen festgesetzt. An Müllabfuhrtagen sind durch die Anwohner:innen die Mülltonnen dort zur Abholung des Mülls abzustellen. Die Weglängen liegend dabei unter 40 m und sind somit zumutbar.

7.7 Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden für Hauptgebäude und Nebenanlagen gestalterische Festsetzungen getroffen, um ein harmonisches Orts- und Siedlungsbild zu sichern. Zugleich bleibt eine angemessene Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten erhalten, sodass die Bebauung untereinander und mit der Umgebung abgestimmt, aber nicht monoton wirkt und den Bauherrinnen und Bauherren ein gewisses Maß an Flexibilität bietet

7.7.1 Dachneigung (Geneigtes Dach – GD)

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 werden Festsetzungen zu Dachneigung der Hauptgebäude getroffen). Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben, Vordächer, Wintergärten und Eingangsüberdachungen.

Für Nebenanlagen abweichende Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung dienen der Wahrung des bautypologischen Erscheinungsbildes sowie der Fernwirkung im Ortsbild.

Die Festsetzung der Dachneigung zwischen 15 bis 45 Grad ermöglicht eine funktionale und sinnvolle Nutzung der Dachräume. Zudem wird hierbei berücksichtigt, dass unter den Vorgaben einer wirtschaftlichen Bauweise die Gebäude auch moderne energetischer Anforderungen erfüllen, beispielsweise können so Solaranlagen in die Dachflächenstruktur integriert werden.

7.7.2 Dacheindeckung des Hauptdaches

Als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Ausgenommen sind Gebäudeteile mit Glasdach wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Vordächer/ Eingangsüberdachungen. Für Vordächer/ Eingangsüberdachungen sowie Terrassenüberdachungen sind zudem andere Materialien in den oben genannten Farben zulässig.

Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine oder andere hochglänzende Materialien sind nicht zulässig.

Die festgesetzten Dachfarben entsprechen dem bestehenden und künftig zu sichernden Siedlungsbild. Mit den Festsetzungen der Farben für Dacheindeckungen wird keine individuelle Farbe vorgegeben, sondern ein bestimmtes Spektrum an Farbtönen für zulässig erklärt, in denen die festgesetzte Grundfarbe gegenüber anderen Grundfarben dominiert und damit den Charakter des Farbtones prägt.

Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine/ Materialien werden aufgrund möglicher Blendwirkung ausgeschlossen.

7.7.3 Dacheindeckung der Nebenanlagen

Dachflächen von Nebenanlagen sind vollständig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus von mindestens 10 cm aufweist. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit Glasdach wie Gewächshäuser, Wintergärten und Glaspavillons.

Zielsetzung ist hierbei, dass bei den untergeordneten Bauteilen eine möglichst ökologisch nachhaltige Bauweise angestrebt werden sollte. Gründächer erfüllen diesen Zweck. Sie tragen dazu bei, dass Regenwasser zurückgehalten werden kann und das Kleinklima verbessert werden kann, da sich die Oberflächen wesentlich weniger bei Sonneneinstrahlung aufheizen.

Bei den Ausnahmen sind Gründächer aus technischen Gründen nicht möglich.

7.7.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Balkon-Solaranlagen (Balkonkraftwerke) sind nur in Verbindung mit Dächern und Fassaden zulässig. Überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung Erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Sie werden hierbei nur in Verbindung mit Dächern und Fassaden zulässig, da sie sonst das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild schädigen würden.

7.7.5 Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen

Oberirdische Lagerbehälter (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.

Oberirdische Lagerbehälter für die Energieversorgung sowie oberirdische Leitungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig, um ein geordnetes und Orts- und Straßenbild sicherzustellen. Die Anlagen können das Erscheinungsbild der Bebauung beeinträchtigen und zu einer visuellen Überfrachtung der Grundstücke führen. Durch die Verlegung von Leitungen im Untergrund und die Unterbringung von Lagerbehältern innerhalb von Gebäuden oder unterirdisch wird eine bessere Einbindung der technischen Infrastruktur in das Wohnumfeld erreicht. Zudem werden mögliche Beeinträchtigungen der Freiraumgestaltung und der Aufenthaltsqualität auf den Grundstücken vermieden.

7.7.6 Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen

Einfriedungen der privaten Grundstücke zu Straßen, Wegen und anderen öffentlichen Flächen dürfen abweichend von § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO SH nur bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden.

Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken dürfen abweichend von § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO SH nur bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden.

Zur Sicherung eines offenen, durchgrüntes Ortsbildes und zur Wahrung von Sichtbeziehungen im öffentlichen Raum werden Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und sonstigen öffentlichen Flächen auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt. Gleiches gilt zwischen privaten Grundstücken. Die Höhenbegrenzung dient der Verkehrssicherheit (Sichtfelder an Gehwegen/Einfahrten) und verhindert städtebaulich unverträgliche, abschottende Bauweisen.

7.7.7 Fassaden

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 sind für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Grau und Anthrazit sowie Putz in

den Farben Weiß, Gelb, Grau und Anthrazit zulässig. Für Holzfassaden sind auch naturbelassene Farben zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien in den oben genannten Farben zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Das Fassadenmaterial prägt den Charakter eines Gebäudes wesentlich. Mit der Festlegung von Grundfarben (z. B. „Rot“) wird kein exakter Farbton festgeschrieben, sondern ein Spektrum zulässiger Töne eröffnet, in dem die festgesetzte Grundfarbe gegenüber anderen Farbtönen erkennbar dominiert und den Farbeindruck prägt. Die Wahl des konkreten Fassadenmaterials und -tons obliegt dem Eigentümer; zugleich wird ein stimmiges Ortsbild gesichert.

7.8 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung Teil A werden Festsetzungen zu Verkehrsflächen getroffen.

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderen Zweckbestimmungen, öffentliche Parkplätze, Fußgängerbereich, verkehrsberuhigter Bereich, Sonderzufahrt Ver- und Entsorgung sowie Rettungskräfte.

Bei der Straßenverkehrsfläche handelt es sich um eine Bestandsübernahme, der Straßenbaukörper der Dorfstraße K 53.

Bei der Verkehrsfläche mit besonderen Zweckbestimmungen ergeben sich die Zweckbestimmungen aus der Planstraße A. Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 9 Erschließung zu entnehmen.

7.9 Grünflächen

In der Planzeichnung Teil A sind Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Unterhaltungsfläche [UF] festgesetzt.

Bei den Unterhaltungsflächen handelt es sich um Grünflächen entlang der Verkehrsflächen sowie der Verbindungsfläche zwischen Plangebiet und Spielplatz, diese sind öffentlich gewidmet.

7.10 Grünordnung

Gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage dieser Begründung) würden im Planwerk, Teil A Planzeichnung und Teil B Text grünordnerische Festsetzungen festgesetzt.

7.10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Schutzmaßnahmen

Erhalt von Knicks

Der gesetzlich geschützte und zu erhaltende Knickbestand am südlichen Rand des Wohngebietes ist vor fortbestandsgefährdenden Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffen in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen zu schützen. Innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Saumstreifen sind Abgrabungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig. Während der Bautätigkeit sind Eingriffe ggf. durch frühzeitig zu setzende Schutzzäune zu unterbinden. Der Knick ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf

Grundlage der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017-2022) zu pflegen und zu entwickeln.

Das Plangebiet weist im Ursprungszustand randliche Gehölzstrukturen auf, die abschnittsweise unterschiedlich ausgeprägt sind. Die Gehölzstrukturen sind gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Bestandskarte) als Knick eingestuft worden.

Der Knick mit seinen Überhältern südlich des Regenwasserrückhalterums (RRR) und nördlich der Ausgleichsfläche (Flurstück 19/1) soll aufgrund seiner Ausprägung und Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild erhalten bleiben. Zudem gibt es randlich dieses Knickabschnittes wenig Störfaktoren, die zu einer Beeinträchtigung des Knicks bei führen könnten. Die vorgenannten Aussagen treffen auch bei den Knicks zu, die östlich und südlich zum Plangeltungsbereichsrand der Maßnahmenfläche (Flurstück 19/1) liegen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die zum Erhalt festgesetzten ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 20-25 an diesem Standort zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der zu erhaltenden Bäume im Plangebiet sowie der im Wirkbereich des Vorhabens gelegenen Bäume außerhalb des Geltungsbereiches sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘, und die ZTV-Baumpflege sowie die RSBB, die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen von 2023, bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

Die gekennzeichneten Bäume sind Überhälter des Knicks im Plangebiet. Diese sind ortsbildprägend aufgrund der Größe des Stamm- und Kronendurchmessers und sollen daher erhalten bleiben. Maßnahmen, die zur Schädigung des Baumes führen könnten, sind ausgeschlossen.

Bodenschutz

Im Rahmen der Bauausführung sind ausgehobene Bodenmassen nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Baustellenabfälle dürfen nicht in den Boden eingemischt werden. Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sind zu beachten.

Die innerhalb der Entsorgungsfläche (Regenwasserretention) anstehenden Niedermoorböden sind unbeeinträchtigt zu erhalten. Mit Ausnahme der entwässerungstechnisch erforderlichen Profilierung des oberen Böschungsrandes sind Abgrabungen und Auffüllungen unzulässig. Während der Bautätigkeit sind Eingriffe (z.B. Befahren, Materiallagerung etc.) ggf. durch frühzeitig zu setzende Schutzzäune zu unterbinden.

Die Vorgaben ergeben sich aus der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und sind insbesondere bei der Ausführung zu beachten.

7.10.2 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung - Minimierungsmaßnahmen

Anpflanzungen von Laubbäumen

Im Verlauf der Planstraße sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten mindestens 6 Einzelbäume und im Verlauf der Dorfstraße mindestens 2 Einzelbäume zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Soweit erforderlich sind durch geeignete Maßnahmen die offenen Baumscheiben vor dem Befahren und die Baumstämme vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

<i>Pflanzqualitäten:</i>	<i>Solitärhochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm Kronensatzhöhe mind. 2,00 m</i>
<i>Baumgruben:</i>	<i>Volumen mind. 15 m³ Verfüllung mit Substrat gem. Anforderungen FFL-Richtlinie (bei Überbauung: verdichtungsfähig)</i>
<i>Baumscheiben:</i>	<i>mind. 6 m² offen, wasserdurchlässig Bepflanzung mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder Gräsern</i>

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, regionaltypische Laubbäume zu verwenden.

Es handelt sich dabei um straßenbegleitende Bäume zur Gliederung der Straße als gebietsprägende Maßnahme. Die Bäume tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei. An heißen Tagen im Sommer verdunsten über die Blattoberflächen große Mengen an Wasser und entziehen der Luft durch die Verdunstung Wärme (Verdunstungskälte).

Zudem können Bäume Staub aus der Luft filtern. Auf den Blättern wird Staub abgefangen und dieser wird bei Regen wieder abgewaschen.

Darüber hinaus bieten Bäume einen vielfältigen Lebensraum für heimische Tierarten, die vom und mit dem Baum leben.

Anpflanzung von Gehölzstreifen (AF)

Auf den für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation als freiwachsende, mehrreihige Hecke in bunter Mischung zu pflanzen. Einfriedungen (z.B. Zaun) der zugehörigen Grundstücke ist südlich (grundstücksseitig) oder innerhalb der Anpflanzungsfläche zulässig. Grundstückseinfassungen nördlich (straßenseitig) der Anpflanzung sind ausschließlich in transparenter Ausbildung und bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Pflanzqualitäten: Heister: 2 x verpfl., 150-200

Sträucher: I. Str., 3 Tr, 40-70

Pflanzung: 1 St./ 1,5 m² im ungeordneten Verband

Für die Bepflanzung sind z.B. folgende Arten in Sorten geeignet:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Rosa spec.	Wildrosen

Viburnum opulus

Schneeball

Parallel zur Kreisstraße liegt in der Bestandssituation ein vorhandener Knick im Plangeltungsbe-
reich (vgl. landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Dieser Knickabschnitt wird entwidmet. Da im
Gemeindegebiet straßenbegleitende Knicks, und teilweise Redder, wichtige landschaftsbildende
Elemente sind, ist das Plangebiet zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine An-
pflanzung eines Gehölzstreifens einzugrünen.

Geländegestaltung

*Die in der Planzeichnung als Fläche für Geländeprofilierung gekennzeichneten Bereiche der
Grundstücke 7 (WA2), 10 und 12 (WA5), welche an den Retentionsraum (Regewasserrückhalte-
raum – RRR) grenzen, sowie der Grundstücke 14 bis 16 (WA3) und Grundstück 17 (WA2), welche
den westlichen Rand des Wohngebietes bilden, sind bauliche Anlagen, sowie Stellplätze, über-
dachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Verfahrensfreie
bauliche Anlagen gemäß LBO-SH (§ 61 LBO-SH, verfahrensfreie Bauvorhaben) sind zulässig.*

*In dem gekennzeichneten Bereich ist das Gelände landschaftsgerecht zu profilieren, um die Ni-
veauunterschiede zwischen westlicher Bau- und westlicher Geltungsbereichsgrenze entspre-
chend der Ziele des Landschaftsschutzes zu gestalten. Bauliche Abfangungsmaßnahmen, wie
z.B. Stützwände, sind hier nicht zulässig.*

*Die an die Retentionsfläche (Regenwasserrückhalteraum - RRR) grenzenden, gekennzeichneten
Grundstücksbereiche sind außerhalb der Baugrenze landschaftsgerecht zu profilieren. Bauliche
Geländeabfangungen sind nicht zulässig.*

Die Gemeinde Ascheffel liegt in einer Endmoränen und Stauchendmoränen Landschaft. Das Ge-
lände bzw. die Topografie im Plangebiet ist daher sehr bewegt. Gleichzeitig liegt das Plangebiet
westlich an einem Landschaftsschutzgebiet (Wittensee, Hüttener- und Duvenstedter Berge).

In der Planzeichnung Teil A sind zwei Bereiche festgesetzt, wo Geländeprofilierungen land-
schaftsgerecht durchzuführen sind, am westlichen Plangeltungsbereichsrand zum Landschafts-
schutzgebiet hin aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes. Der zweite Bereich am Regen-
wasserrückhalteraum (RRR) begründet sich der Ausschluss von baulichen Geländeabfangungen
aus dem Bodenschutz.

Geländegestaltung mit baulicher Abfangung

*Niveauunterschiede zu den im Osten und Süden angrenzenden Bestandsflächen sind im Bereich
des Grundstückes 5 (WA 1) durch eine Kombination von Stützwand und Böschung herzustellen,
wobei die bauliche Abfangung bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig ist.*

*Hinweis: im Rahmen der Geländeabfangung sind die Baumschutzbelange zum Schutz benach-
barter Gehölzbestände (vgl. Teil B Text 8.1 Erhalt von Bäumen) zu beachten.*

Aufgrund der beengten Flächenverhältnisse sind in dem gekennzeichneten Bereich Geländepro-
filierungen mit Stützwänden zulässig. Die östlich angrenzenden Gehölzstrukturen auf den Nach-
bargrundstücken sind bei Realisierung der Geländeprofilierungen zu beachten.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen werden folgende Maßnahmen zur Minderung von Lichtimmissionen getroffen:

- Begrenzung des nächtlichen Kunstlichts auf eine verkehrssichernde Wegebeleuchtung
- Verwendung von abgeschirmten Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen
- Anpassung der spektralen Zusammensetzung des Lichts (Wellenlängen >540 nm, Vermeidung des kurzwelligen Blau- und UV-Bereiches)
- Verwendung einer Beleuchtungsstärke bis max. 3.000 Kelvin

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ergeben sich aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag bzw. der potenziellen Lebensräume von streng geschützten Fledermausarten.

7.10.3 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der interne Ausgleichsmaßnahme

Flurstück 19/1:

Ausgleichsfläche: 4.700 m²

Knick-Neuanlage: 73 lfm

Flurstück 7/1, 18/18 (jeweils geringfügige [randliche] Flächenanteile):

Gehölzanpflanzung (M1) mit einer Breite von 5,00 m 90 lfm

Gehölzanpflanzungen (M1):

Auf der in der Planzeichnung als ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern‘ gekennzeichneten Fläche am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes (Flurstück 7/1, z.T. 18/18), sind auf der dort im Rahmen der Geländeprofilierung entstehenden Böschung standortgerechte Laubgehölze der regionaltypischen Knickvegetation als freiwachsender Bestand anzulegen. Die Gehölze sind flächendeckend und unter Einbindung von Einzelbäumen sowie Berücksichtigung einer Höhenstaffelung zu pflanzen. Die Anpflanzung hat eine Mindestbreite von 5,00 m (am nördlichen Ende aufgrund der Feldzufahrt spitzzulaufend) und muss auf der Gesamtlänge rund 90 m mindestens 5 Solitärgehölze umfassen. Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualitäten: Heister: 2x verpflanzt, 150-200,

Sträucher: I. Str., 3 Triebe, 40-70,

1 Stck/ 1,5 m² im ungeordneten Verband (3-5 reihig)

Solitärgehölze: Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt mit Ballen

Stammumfang 12-14 cm

Artenauswahl: siehe unten

Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Wildverbiss geschlossen einzuzäunen.

Flächengröße des geplanten Gehölzstreifens: 450 m²

anrechenbar als Knickersatz: 90 lfm

Die Gehölzanpflanzung (M1) ist zu den privaten Grundstücksflächen (Wohngrundstücken) durch einen festen dauerhaften Zaun (Stabgittermattenzaun) abzutrennen.

Knick-Neuanlage (M2):

Auf der in der Planzeichnung als „Fläche für die Neuanlage von Knicks“ gekennzeichneten Fläche am westlichen Rand des Flurstücks 19/1 ist ein Knick neu anzulegen. Der neue Knick soll oberhalb der dort vorhandenen Geländeböschung liegen, so dass die westexponierte Böschung selbst nicht überformt wird.

Für die Neuanlage eines Knicks ist zunächst ein Knickwall aufzusetzen und nach Setzung des Bodenmaterials (einschl. einer Abdeckung mit 0,20 m organischem Boden) in der folgenden Pflanzperiode mit einer Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation zu bepflanzen. Auf dem Knick sind mind. zwei Überhälter zu pflanzen.

Abmessungen des Walles nach Setzung:	Höhe:	1,30 m
	Fußbreite:	3,00 m
	Kronenbreite:	1,10 m (leicht ausgemuldet)
Pflanzenqualitäten:	Heister: verpfl. Hei,	100-125 (ca. 30%)
	Sträucher verpfl. Str.,	3 Triebe, 60-100 (ca. 70%)
	25 Stck/ 10 m – zweireihig versetzt:	
Überhälter:	Hochstamm, 3x verpflanzt,	Stammumfang 12-14 cm

Artenauswahl: siehe unten

Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss und Pflege des Knicks entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

Für das Aufsetzen des Knickwalles wird das im Baugebiet abzutragende Bodenmaterial verwendet.

Länge des geplanten Knicks:	73 lfm
anrechenbar als Knickersatz:	73 lfm

Entwicklung von artenreichen Grünland mit Baumgruppen (M3):

Auf dem Flurstück 19/1 wird auf der in der Planzeichnung als „Fläche um Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesenen Fläche, artenreiches Grünland entwickelt. Innerhalb des Grünlandes sind mehrere Baumgruppen anzupflanzen. Die Fläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und im Umfeld der Baumgruppen als extensives Grünland zu unterhalten:

Zur Etablierung von wertgebenden Grünlandarten erfolgt auf der Fläche ein tiefes Mähen der bestehenden Grasnarbe und eine Arteneinsaat mit Schlitzverfahren unter Verwendung von standortangepasstem, artenreichem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 3, Bodentyp: Braunerde, Bodenfeuchte: schwach frisch). Die Mischung soll vorzugsweise einen gegenüber der Standardmischung erhöhten Anteil an Kräutern/ Wildblumen haben.

Um eine Verbuschung zu vermeiden und eine artenreiche Entwicklung der Krautschicht zu ermöglichen, ist das Grünland 1 x jährlich im Zeitraum von 01.06. – 31.07. (nach der Samenreife) zu mähen und das Mahdgut abgefahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Die zu pflanzenden Bäume (s.u.) sind vor Schäden durch Mahd oder Weidetiere zu schützen.

Verteilt über die Fläche sind 10 Laubbäume in 3-4 Baumgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Pflanzqualität:	Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt mit Ballen
-----------------	---

Stammumfang 12-14 cm
 Schutz vor Wildverbiss
 Artenauswahl: siehe unten

Das Ansäen oder Anpflanzen von nichtheimischen Arten und Zierpflanzen sowie der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche gegenüber der öffentlichen Nutzung (Spielplatz, Weg) ist eine Abzäunung mit Tor (für Pflegearbeiten auf der Ausgleichsfläche) herzustellen.

Flächengröße der Grünlandfläche: ca. 4.700 m²
 Anrechenbare Ausgleichsfaktor (Faktor 1): 4.700 m²

Artenauswahl

Für die Gehölzanpflanzungen auf der Böschung (M1) und auf dem Knickwall (M2) ist eine Auswahl aus folgenden Arten zu treffen:

Acer campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Wildapfel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehdorn
Corylus avellana	Hasel	Quercus robur	Stieleiche
Crataegus spec.	Weißdorn	Rosa spec.	Wildrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Viburnum opulus	Schneeball
Frangula alnus	Faulbaum	Salix div. spec.	Weide

Für die Solitärgehölze (M1), Überhälter (M2) und Baumgruppen (M3):

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Quercus robur	Stieleiche

Der externe Ausgleichsbedarf beträgt 3.405 m²

Auf einem Teil des Flurstücks 82/1 der Flur 9, Gemarkung Ascheffel in der Gemeinde Ascheffel wird gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Kompensation für die vorgenannten Eingriffe in Natur und Landschaft auf einer Fläche von 3.405 m² durch Initialpflanzung ein Feldgehölz angelegt.

Die Vorgaben für den Ausgleich sowohl intern als auch extern ergeben sich aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Die festgesetzten Maßnahmen werden dort im Einzelnen erörtert.

7.11 Klimaschutz

Nutzung von Solarenergie insbesondere durch Photovoltaik

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Durch die verpflichtende Nutzung von Solarenergie soll dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Auf den Gebäuden soll ein Anteil von 50% der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet sind Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest); Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich in die Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsf lächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Punkten möglich ist);

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauleuten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie das Ziel der Treibhausgas-Neutralität.

7.12 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Um die Sicherheit für die Verkehrsteilnehmer zu erhöhen, wird für die geplante Erschließungsstraße im Einmündungsbereich der Schulstraße ein Sichtdreieck festgesetzt. Innerhalb des Sichtdreiecks sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

7.13 Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone wird über den § 29 StrWG geregelt. Dem zur Folge dürfen innerhalb von Anbauverbotszonen, bei Landestraßen 20 m und bei Kreisstraßen 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Anschlussstelle bzw. die Auffahrt zur L 49 ist hierbei zu berücksichtigen.

8. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße (K 53). Die innere Erschließung wird über die Planstraße A sichergestellt, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. Vorgesehen ist eine Mischverkehrsfläche, die von allen Verkehrsteilnehmenden, insbesondere Fußgängern, Radfahrenden und dem motorisierten Verkehr, gleichberechtigt genutzt werden soll.

Alle Baugrundstücke werden über die Planstraße A erschlossen. Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen (vgl. Teil B – Text). Ergänzend werden straßenbegleitende öffentliche Parkplätze vorgesehen, die durch zu pflanzende Einzelbäume gegliedert werden. Weitere fünf Parkplätze befinden sich im Nordosten des Plangebietes.

Die Haupteerschließung der Planstraße A erfolgt über die Dorfstraße (K 53). Die Ein- und Ausfahrt liegt im Nordwesten des Plangebietes. Eine zweite Zufahrt wird im Nordosten des Plangebietes hergestellt. Diese dient ausschließlich Rettungs- und Müllfahrzeugen sowie dem Fuß- und Radverkehr. Für den allgemeinen motorisierten Verkehr ist diese Zufahrt nicht vorgesehen. Die Herstellung der neuen Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrt setzt voraus, dass die vorhandene Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt mit einem Poller versehen wird. Dieser darf ausschließlich für Rettungs- und Müllfahrzeuge geöffnet werden. Eine Nutzung dieser Zufahrt als reguläre Ein- oder Ausfahrt für den allgemeinen Verkehr ist ausgeschlossen.

Durch die zweite Zufahrt kann auf eine große Wendeanlage mit einem Radius von 20 m verzichtet werden. Erforderlich bleiben jedoch kleinere Wendeflächen für den Lieferverkehr, beispielsweise für Post- und Paketdienste. Hierfür sind geringere Radien von bis zu 10 m ausreichend. Eine entsprechende Wendefläche wird innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die zweite Zufahrt soll zugleich eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr ermöglichen. Die Gemeinde prüft im weiteren Verfahren, wie eine Anbindung an den bestehenden Gehweg entlang der Dorfstraße hergestellt werden kann. Darüber hinaus ist die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes über einen Fuß- und Wanderweg gesichert, der südlich des Plangebietes über den vorhandenen Spielplatz in den Ort führt.

Die Sichtverhältnisse an den Ein- und Ausfahrten werden durch Sichtdreiecke gewährleistet. Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar hinter dem Ortseingang beabsichtigt die Gemeinde die Anordnung von Tempo 30. Ergänzend wird die Herstellung einer Fahrbahnverengung geprüft.

9. IMMISSIONEN²

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine lärmtechnische Untersuchung durch das Wasser- und Verkehrs-Kontor erstellt. Maßgebliche Lärmquelle ist die nördlich des Plangebietes verlaufende Dorfstraße (K 53). Die Berechnung erfolgte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) sowie die Beurteilung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der 16. BImSchV.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten werden. Auch die Nutzung von Terrassen und sonstigen Außenwohnbereichen ist in der angestrebten Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes möglich, da die maßgeblichen Werte unterschritten werden. Die geplante Bebauung liegt im Lärmpegelbereich II. Das hierfür erforderliche Bau-Schalldämmmaß wird nach gutachterlicher Einschätzung durch die heute übliche Bauweise regelmäßig erreicht, sodass keine gesonderten Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich sind.

Insgesamt sind aus lärmtechnischer Sicht keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Gegen die geplante Wohnbebauung bestehen daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Ascheffel auf Grundlage der gemeindlichen Wasserversorgungssatzung in der jeweils geltenden Fassung. Die Versorgung ist nach den geltenden technischen und hygienischen Anforderungen sicherzustellen.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung müssen 48 m³/h (800 l/min) über zwei Stunden zur Verfügung stehen. Diese Wassermengen können in Ascheffel nicht aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird deshalb eine 96 m³ fassende Löschwasserzisterne unterhalb der Parkflächen angeordnet, aus der im Brandfall das Löschwasser bezogen werden kann. Die Wiederbefüllung der Zisterne erfolgt durch einen in der Nähe angeordneten Hydranten.

Oberflächenwasserentwässerung (Regenwasser)

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Das Regenwasser wird im Plangebiet gesammelt und über die gemeindliche Regenentwässerung in der

² Gemäß lärmtechnischer Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005/ 16. BImSchV, Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster, Anlage der Begründung

Dorfstraße und Försterweg zum Mühlenteich abgeleitet. Vom Mühlenteich aus fließt das Wasser über ein offenes Gewässer der Hüttener Au bei Gewässer Station 8+060 zu.

Vor Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal in der Dorfstraße wird der Regenwasserabfluss mit einer schwimmergesteuerten Drossel auf max. 5 l/s begrenzt. Die Einleitmenge in den Mühlenteich bzw. der Hüttener Au erhöht sich nicht, da der geplante Abfluss von 5 l/s geringer ist als der ungedrosselte Abfluss der ehemaligen Hofstelle. Durch den Neu- und Umbau der Regenentwässerung in anderen Teilen der Gemeinde Ascheffel, konnte das nördliche Einzugsgebiet weiter entlastet werden, so dass die Einleitung aus dem B-Plan 9 nicht zu einer Erhöhung der Einleitmenge führt.

Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt vor Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal in einer Kombination aus Stauraumkanal und Rückhalteraum. Sobald das Volumen des Stauraumkanals erschöpft ist, wird der Rückhalteraum gefüllt. Hierbei handelt es sich um eine vorhandene Geländesenke im Plangebiet. Aus dem Rückhalteraum (Geländesenke) kann das zwischengespeicherte Wasser nach einem Regenereignis wieder über die Kanalisation im Freigefälle abfließen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet und der Kläranlage der Gemeinde Ascheffel zugeführt.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Ascheffel wird über die den Breitbandzweckverband der Ämter Hüttener Berge, Dänischenhagen und Dänischer Wohld versorgt. Es ist geplant, das Neubaugebiet über den Breitbandzweckverband Dänischer Wohld zu versorgen.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Strom in der Gemeinde Ascheffel erfolgt über das öffentliche Verteilnetz der Schleswig-Holstein Netz AG (SH Netz), eine kommunalgeteilte Netzgesellschaft der Hanse-Werk-Gruppe, die für fast alle Kommunen im Kreis Rendsburg-Eckernförde tätig ist.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung in Ascheffel wird durch die Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH (AWR) durchgeführt. Das Leistungsangebot umfasst die regelmäßige Müllabfuhr (Restmüll, Bio-, Papier- und Papiertonnen) sowie die Annahme von Sperr- und Problemabfällen.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt im Netzgebiet der Schleswig-Holstein Netz GmbH (SH Netz); Grundversorger nach § 36 EnWG ist aktuell die E.ON Energie Deutschland GmbH. Hausanschlüsse werden auf Antrag und nach Maßgabe der Technischen Regeln (DVGW/TRGI) über den Netzbetreiber hergestellt; die Inbetriebnahme erfolgt ausschließlich durch ein eingetragenes Installationsunternehmen. Ein Rechtsanspruch auf Anschluss oder Leistung besteht nicht; Umfang und Ausführung richten sich nach den technischen und betrieblichen Möglichkeiten des Netzbetreibers. Die planungsrechtliche Festsetzung lässt alternative wärmetechnische Versorgungsformen (z. B. Wärmepumpe, Nah-/Fernwärme) unberührt.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE

11.1 Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung³

Die baubedingte Beseitigung von Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit potenzieller Gehölzbrüter von Eingriffen freizuhalten.

Bauarbeiten auf der Grünlandfläche dürfen nur in der Zeit zwischen 16.08. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit potenzieller Offenlandbrüter von Eingriffen freizuhalten.

Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, sind vor Beginn der Brutzeit, d.h. vor dem 01.03., nach einer Besatzkontrolle Vergrämnungsmaßnahmen (Stangen mit Flatterband in 2 m Höhe in einem 10m x 10m-Raster), welche einen Brutbesatz der Fläche verhindern, durchzuführen und bis zum Baubeginn aufrecht zu erhalten.

11.2 Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung (gemäß § 15 DSchG, in der Fassung vom 30.12.2014).

11.3 Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung vom 29.04.2025) gehört die Gemeinde Ascheffel nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg im besonderen Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von Munition ausgehen kann, darf diese nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

11.4 Altlasten

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

³ Die artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelungen ergeben sich aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten, Anlage dieser Begründung

11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Grundfläche von mehr als 1.000 m² oder einer Bodenmenge von mehr als 30 m³ ist der § 61 LBO zu beachten.

11.6 Boden

Sollten während der Bauarbeiten optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

In der Phase der Bauausführung (Aufschüttung/Abgrabung) ist die fachliche Betreuung durch eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich (vgl. BBodSchV § 4, Abs.5).

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 6 und § 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe sowie TOC zu analysieren und zu entsprechend verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der

Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. § 8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

11.7 Biotopschutz

Für die geschützten Biotope gelten die Verbotstatbestände nach § 30 BNatSchG/ § 21 LNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung sind, verboten.

11.8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Es wird auf den § 8 LBO-SH verwiesen; Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begründen oder zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

11.9 Einsichtnahme der Normen und Vorschriften

Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen im Bauamt des Amtes Hüttener Berge während den öffentlichen Dienstzeiten eingesehen werden.

12. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Durch die Planung wird die Entwicklung eines Wohngebietes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzelhäusern im östlichen, südlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes. Im westlichen Bereich sowie in der Mitte des Gebietes sind Doppelhäuser geplant. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Planstraße, die an die K 53 ange-

bunden wird. Ergänzend ist eine weitere Zufahrt vorgesehen, die ausschließlich der Befahrung durch Müllfahrzeuge dient. Die Nutzung dieser Zufahrt wird durch einen Poller geregelt. Von dem geplanten Siedlungsvorhaben sind zwei landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Dabei handelt es sich um teilweise strukturiertes Dauergrünland mit Biotopstatus sowie um Knicks in den Randbereichen. Die vorhandenen Knickstrukturen können im Zuge der Planung in Teilen einschließlich ihrer ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Die durch das Planvorhaben entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt sollen nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes ausgeglichen bzw. gemindert werden. Hierzu werden insbesondere die Anlage und der Lückenschluss von Knicks, Baumanpflanzungen sowie weitere grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert. Für die bestehende Wohnnutzung in den angrenzenden Wohngebieten sind durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch erhebliche Immissionen werden durch das Planvorhaben nicht ausgelöst.

Zusammenfassend trägt das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 verfolgte Planvorhaben zur Schaffung von Wohnraum und damit zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs der Gemeinde Ascheffel bei.

13. ANLAGEN

- Scoping-Papier, Franke`s Landschaften und Objekte, Kiel
- A-RW-1 Nachweis sowie Konzept zur Erschließung (Schmutz- und Regenwasser), Ingenieurbüro Meyer GmbH, Eckernförde
- Bodengutachten, GSB, Bredenbek
- Tabelle „Übersicht zu den Potentialflächen in Ascheffel“ sowie die zugehörige Kartendarstellung, Verwaltung Groß Wittensee, Stand 03/2026
- Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH
- Artenschutzrechtliche Untersuchung

Teil 2 Umweltbericht

Mit separaten Inhaltverzeichnis

FRANKE`s Landschaften und Objekte – Landschaftsarchitekten

Legienstraße 16 – 24103 Kiel – Fon: 0431 / 8066659 – Fax: 0431 / 8066664 – info@frankes-land-schaften.de

Teil II

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9
der Gemeinde Ascheffel



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE`S Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – info@frankes-landschaften.de

Stand: Juni 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND UMFANG DER UMWELTPRÜFUNG	3
1.1	Planungsanlass, Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	4
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	6
1.2.1	Fachgesetze	6
1.2.2	Fachplanungen	8
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
2.1	Schutzgut Mensch	10
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	14
2.2.1	Schutzgut Tiere / Artenschutz	14
2.2.2	Schutzgut Pflanzen	17
2.3	Schutzgut Fläche	20
2.4	Schutzgut Boden	21
2.5	Schutzgut Wasser	25
2.6	Schutzgut Klima	28
2.7	Schutzgut Luft	29
2.8	Schutzgut kulturelles Erbe	30
2.8.1	Schutzgut Landschaft	30
2.8.2	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	33
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	34
3.	EINGRIFFSREGELUNG	35
4.	PLANUNGSAalternativen	35
4.1	Standortalternativen	35
4.2	Planungsalternativen	35
5.	STÖRFALLRELEVANZ	38
6.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	38
6.1	Verwendete Verfahren bei d. Umweltprüfung u. Hinweise auf Schwierigkeiten	38
6.2	Massnahmen zur Überwachung	39
7.	ZUSAMMENFASSUNG	39
8.	VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN	40

1. ANLASS UND UMFANG DER UMWELTPRÜFUNG

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Wohngebietes in der Gemeinde Ascheffel.

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im Dezember 2025 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

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

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9 und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft. Es folgen Hinweise zu verwendeten Verfahren und Datengrundlagen sowie eine Zusammenfassung.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt dabei den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB. Abweichend von der vorgegebenen Gliederungsstruktur sind die Inhalte zu den Punkten 2a (Bestandsaufnahme), 2b (Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung oder Nichtdurchführung des Vorhabens) und 2c (Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen) der Anlage im Umweltbericht den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und dort zusammengefasst abgearbeitet.

1.1 PLANUNGSANLASS, ZIELE UND INHALTE DER BAULEITPLANUNG

Gemäß Nr. 1a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Planungsanlass

Anlass der Planung ist, das Vorhaben der WIRO Grundbesitz GmbH aus Flintbek in Ascheffel Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Da es sich bei den Flächen um landwirtschaftlich genutzte Bereiche handelt, fasste die Gemeinde im August 2022 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes.

Planungsziel und Inhalte der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist von der Dorfstraße aus vorgesehen.

Darüber hinaus werden Flächen für die Eingriffskompensation in der Gemeinde festgesetzt.

Von der Planung sind folgende Flurstücke in zwei Teilbereichen betroffen:

Gemeinde Ascheffel, Gemarkung Ascheffel, Flur 8

Für wohnbauliche Entwicklung:	Flurstücke 18/18, 18/17
Für die Entwicklung von Natur und Landschaft:	Flurstücke 19/1, 7/1 (teilw.)
Für Straßenverkehr:	Flurstücke 116, 105/2 (teilw.)

Gemeinde Ascheffel, Gemarkung Ascheffel, Flur 9

Für die Entwicklung von Natur und Landschaft: **Flurstück 82/1 (teilw.)**

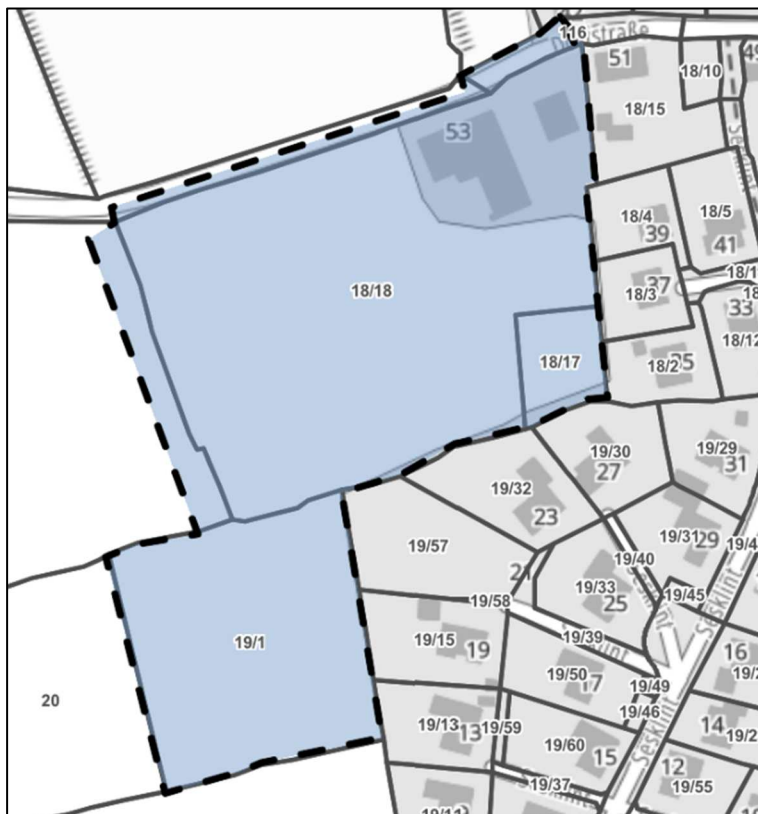


Abb. 1: Geltungsbereich B-Plan Nr.9



Abb. 2: Lageplan Ausgleichsfläche
aus: DA Nord-aufgerufen Mai 2026 (o.M.)

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen bauliche Veränderungen auf aktuell nur im nord-östlichen Teil des Flurstück 18/18 baulich genutzten Grundflächen. Es handelt sich dabei um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, welche formal dem Außenbereich zugeordnet ist. Mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung sind Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild mit möglichen Auswirkungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften verbunden. Der Teilbereich 2 umfasst Teile einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, auf welcher bereits Kompensationsmaßnahmen für andere Eingriffsvorhaben verbindlich festgelegt sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende zulässige Nutzungsarten festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (s.u.)
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Regenwasserrückhalteraum)
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen (im Straßenverlauf, zur Anbindung an den Spielplatz)
- Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Kompensationsflächen
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Knicks
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Durch den Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Die Bauflächen werden in mehrere Baufelder unterteilt, um unterschiedliche Baudichten und Gebäudehöhen festzulegen. Es werden drei unterschiedliche Bebauungstypen definiert. Der nordwestliche und der zentrale Bereich des Plangebietes, d.h. die mit WA3, WA4 und WA5 bezeichneten Baufelder, umfassen 9 Grundstücke, auf denen der Bau von Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht wird. In den Baufelder WA1 und WA2 im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes sind auf 8 Grundstücken nur Einzelhäuser zulässig, wobei sich diese beiden Baufelder durch unterschiedliche Bebauungsdichten unterscheiden. WA1 im Nordosten des Geltungsbereiches sieht deutlich geringere Grundstücks- und Gebäudegrößen als im übrigen Gebiet vor. Im gesamten Gebiet sind eine eingeschossige Bauweise sowie die zulässigen Dachneigungen und Traufhöhen einheitlich geregelt.

Der B-Plan setzt in den Baufeldern WA2 bis WA5 eine für jedes Grundstück geltende Grundflächenzahl (GRZ) fest. Diese beträgt mit Ausnahme von WA4 0,3, d.h. dass 30% des Grundstückes mit Gebäude einschließlich Terrasse überbaut werden dürfen. In WA4 dürfen 40% überbaut werden. Für Nebenanlagen, wie z.B. Wege und Garagen/ Stellplätze, darf die GRZ bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden, womit in eine Gesamtversiegelung von 60% des Grundstückes möglich ist. Für das Baufeld WA1 ermöglichen die festgesetzten Grundflächen und zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen eine Gesamtversiegelung bis zu 70% der Grundstücksfläche.

Die Gebäudehöhen sind als Maximalwerte über der Fahrbahn festgesetzt. Bemessungsgrundlage sind die im B-Plan für jedes einzelne Grundstück definierten Bezugshöhen. Für die kleineren Gebäude im Nordwesten gilt eine Gebäudehöhe von 7,50 m und für alle anderen Baufelder 9,50 m. Die getroffenen Regelungen zu den Dachformen und Traufhöhen gewährleisten die Entstehung von geeigneten Dachflächen.

Der Umweltbericht wird ergänzt durch einen Landschaftspflegerische Fachbeitrag, in welchem differenzierte Anforderungen an, die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen formuliert und dargestellt sind. Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt enthält der Bebauungsplan u.a. Festsetzungen mit naturschutz- und artenschutzbezogenem Inhalt.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Gemäß Nr. 1b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen zu beachten. Die Ziele aus zu berücksichtigenden Fachplänen sind in Kapitel 6.1 aufgeführt:

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur vom 24.06.2024 (EU) 2022/869

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel Schutzgut Pflanzen/ Boden

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009, zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) 2019/1010 vom 05.06.2019

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel Schutzgut Tiere

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2014/101/EU vom 30.10.2014

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel Schutzgut Wasser

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel Fachplanungen

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 22.12.2025

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

§ 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Das BauGB bildet ergänzt durch die BauNVO die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel Schutzgut Boden

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln Schutzgut Mensch, Schutzgut Klima und Schutzgut Luft

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) in der Fassung vom 12.12.2019, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel Schutzgut Klima und Schutzgut Luft

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024

- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln Schutzgut Tiere, Schutzgut Pflanzen, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Landschaft und Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in der Fassung vom 01.08.2023

Vorgaben zum Einsatz von Bodenmaterial und Baggergut und mineralischen Ersatzbaustoffen

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel Schutzgut Boden

Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in der Fassung vom 27.06.2017, zuletzt geändert 20.05.2021

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel Schutzgut Mensch

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel Schutzgut Wasser

Land

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 30.12.2014, zuletzt geändert 01.09.2020

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel Schutzgut Kultur- und sonstig Sachgüter

Landesnatorschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert 30.09.2024

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln Schutzgut Tiere, Schutzgut Pflanzen, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Landschaft und Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004, zuletzt geändert 27.10.2023

- § 24 Waldabstand

Hier nicht betroffen

Landesverordnung über das Ökokonto, die Einrichtung des Kompensationsverzeichnisses und über Standards für Ersatzmaßnahmen (Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung – ÖkokontoVO) in der Fassung vom 28.03.2017.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich in den Kapiteln Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung - KmVO) in der Fassung vom 29.04.2025.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel Schutzgut Mensch

Gemeinsamer Einführungserlass „Wasserwirtschaftliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (A-RW 1) in der Fassung vom 10.10.2019, redaktionell überarbeitet am 09.02.2023

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich in den Kapiteln Schutzgut Wasser und Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete / EU-Vogelschutzgebiete

Im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Flächen gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete.

Keines dieser Schutzziele wird direkt oder indirekt durch das Vorhaben beeinflusst.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes II (2020)

Der Landschaftsrahmenplan für die Kreisfreien Städte Kiel u. Neumünster sowie die Kreise Plön u. Rendsburg-Eckernförde trifft im Kartenwerk für das Plangebiet und sein direktes Umfeld folgende Aussagen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich wie die gesamte Gemeindefläche in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung und im Naturpark ‚Hüttener Berge‘. Der Landschaftsteil westlich der Ortslage ist weiträumig als Historische Kulturlandschaft, hier: Knicklandschaft, eingestuft.

Das Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der Ortslage. Das Plangebiet ist größtenteils vom Landschaftsschutz ausgenommen. Im westlichen Teil gibt es jedoch eine Überschneidung des Geltungsbereiches mit dem Landschaftsschutzgebiet. Wobei die Kartendarstellung noch nicht die inzwischen erfolgte Entlassung der für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen berücksichtigt.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen, sind jedoch bei der Planung zu berücksichtigen.

Landschaftsplan der Gemeinde Ascheffel - 2001

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Hofstelle und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorhandenen Knickstrukturen sowie eine Baumreihe vor dem Hofgebäude sind als Bestand dokumentiert. Im Bereich der Geländesenke wurde zum Zeitpunkt der Landschaftsplanbearbeitung ein Kleingewässer (Nr. 36) festgestellt und im

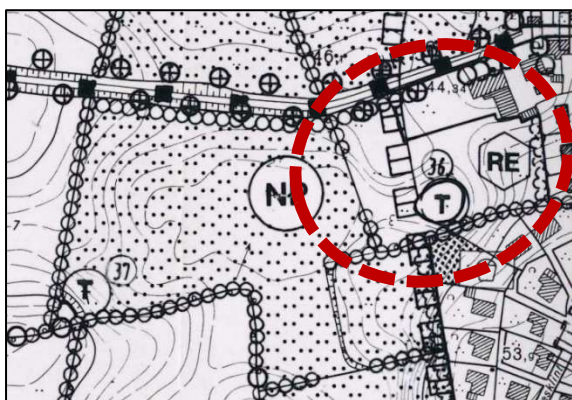


Abb. 3: Auszug Landschaftsplan - Entwurf

Rahmen der Biotopkartierung als strukturreiches Gewässer mit Ufergehölzen und in Teilbereichen beweidetem Ufer beschrieben. Das Umfeld war auf einer Fläche von ca. 1 ha als Feuchtgrünland ausgeprägt. Neben dem Erhalt der Knicks und Bäume sowie des Kleingewässers bestehen die dargestellten Entwicklungsziele in der Eingrünung des bestehenden westlichen Ortsrandes (RE), der Anpflanzung von Straßenbäumen entlang der Dorfstraße und dem Erhalt der Dauergrünlandnutzung auf den südwestlichen Flurstücken (7/1, 19/1).

Die Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der Bauleitplanung nicht entgegen. Das gemäß LP zu erhaltende Kleingewässer mit umgebenden Feuchtgrünland ist in der beschriebenen Biotop-Ausprägung nicht mehr vorhanden. Der betroffene Bereich wurde in die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche einbezogen. Die Weiterentwicklung des Knick- und Baumbestandes und die Eingrünung des westlichen Ortsrandes sowie der Erhalt von Dauergrünland sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ascheffel - 1973

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den bebauten Teil des Plangebietes als Dorfgebiet und die verbleibenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Bei der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsfläche handelt es sich ebenfalls um Dorfgebiet. Die südöstlich angrenzenden Siedlungsflächen sind im F-Plan sowie der 7. Änderung des F-Planes (2003) als Wohnbauflächen dargestellt. Die Geländesenke innerhalb des Geltungsbereiches ist als Kleingewässer gekennzeichnet.

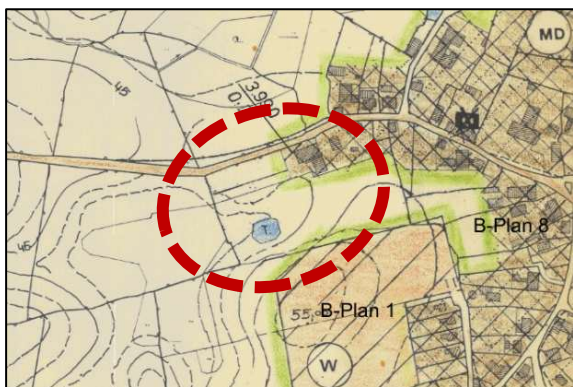


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan - 1973

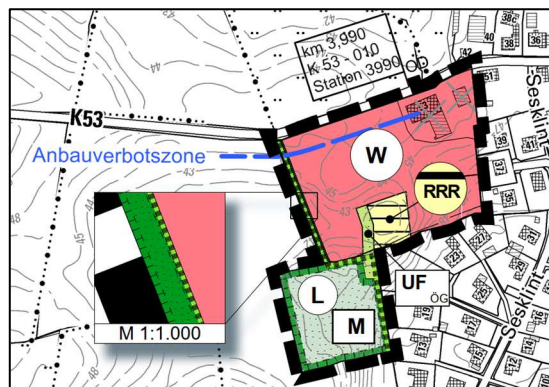


Abb. 5: Auszug aus 11. Änd. Flächennutzungsplan (B2K – 2026)

Zusammen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. In dieser stellt die Gemeinde die Fläche des Geltungsbereiches im nördlichen Teil als Wohnbaufläche und im südlichen Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Die Darstellung berücksichtigt ebenfalls die Fläche für Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltung) und das Gliederungsgrün zur Anbindung an den Spielplatz sowie das Anpflanzgebot zur Eingrünung des westlichen Gebietsrandes.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß Nr. 2a und b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern hinsichtlich der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden, positiven und negativen Auswirkungen des Vorhabens.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden:

Keine bis geringe Auswirkungen (nicht abwägungsrelevant)

Die Planung hat keine oder nur sehr geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

Geringe bis mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)

Es ist mit erkennbaren Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Im Rahmen der Abwägung ist eine Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich.

Hohe Auswirkungen (abwägungsrelevant)

Es sind schwerwiegende nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Nichterfüllung konkreter rechtlicher Anforderungen oder einer deutlichen Überschreitung von Richtwerten.

An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

2.1 SCHUTZGUT MENSCH

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein bebautes Grundstück sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei der Bebauung handelt es sich um eine brachliegende Hofstelle. Der ehemalige bauliche Bestand ist teilweise abgerissen und teilweise verfallen. Die umfasste landwirtschaftliche Fläche dient im Rahmen der Grünlandnutzung als Produktionsstandort für den wirtschaftenden Betrieb.

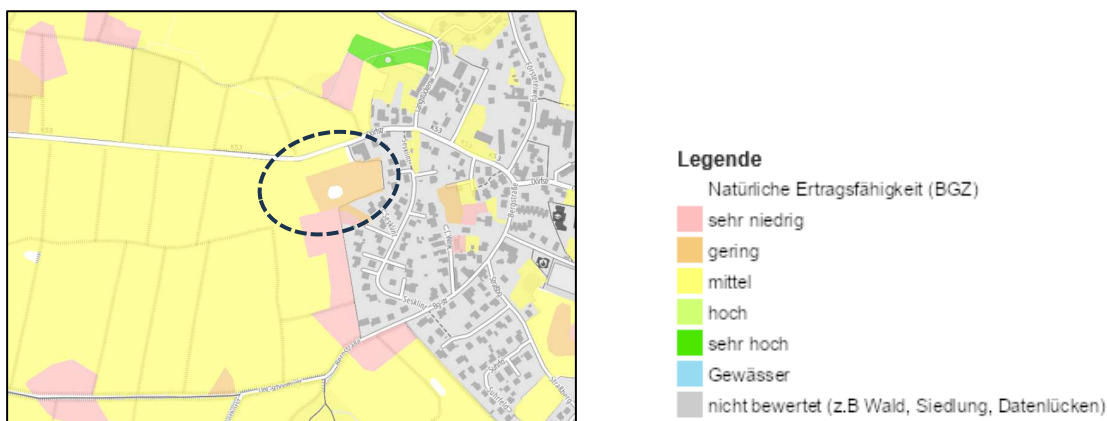


Abb. 6: Natürliche Ertragsfähigkeit (regional bewertet)

aus: Umweltportal SH

Die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird gemäß Umweltportal SH grobenteils als gering und im nordwestlichen Randbereich als mittel eingestuft. Eine mittlere Ertragsfähigkeit stellt den überwiegenden Wert im Gemeindegebiet dar.

Außer den im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft entstehenden und von der Bevölkerung hinzunehmenden Staub-, Geruchs- und Geräuscentwicklungen aus der Flächenbewirtschaftung entstehen im Geltungsbereich aktuell keine auf den Menschen einwirkenden Emissionen. Immissionsbelastungen entstehen im Plangebiet ausgehend von dem Verkehr auf der angrenzenden Kreisstraße K53 sowie im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld.

Die nördlich an das Plangebiet grenzende Dorfstraße (K53) hat eine Bedeutung für den regionalen Verkehr zwischen den umliegenden Gemeinden und bietet im Osten Ascheffels Anschluss an die Landesstraße (L265) und damit den überregionalen Verkehr. Nach

Westen führt die K53 in die Gemeinde Brekendorf und das Naherholungsgebiet Brekendorfer Forst.

Die Gemeinde Ascheffel liegt am Rand der Hüttener Berge in einem Gebiet, welches aufgrund der reizvollen Landschaft ein Anziehungspunkt für Erholungssuchende ist. Das Plangebiet liegt direkt am Siedlungsrand und hat selbst keine herausgehobene Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auf Grundlage einer EU-Richtlinie wurden im neuen Strahlenschutzgesetz Regelungen zur Radonvorsorge erlassen. Radon ist ein natürliches radioaktives Edelgas, welches in höheren Konzentrationen gesundheitsgefährdend sein kann. In den wissenschaftlich ermittelten Radonvorsorgegebieten, in denen mit Überschreitungen des Referenzwertes der Radonbelastung in Innenräumen zu rechnen ist, müssen Vorsorgemaßnahmen beim Bau getroffen werden. Das durchgeführte Untersuchungsprogramm hat ergeben, dass in Schleswig-Holstein keine Radonvorsorgegebiete auszuweisen und keine großflächigen Präventionsmaßnahmen zu ergreifen sind. Dennoch kann der Referenzwert an einzelnen Punkten überschritten werden. Das Plangebiet liegt gemäß Schätzung des BfS in einer Region mit mittleren durchschnittlichen Radon-Konzentrationen in Wohnungen (95 Bq/m^3)*.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die bauliche Beanspruchung des Plangebietes gehen in Teilen **landwirtschaftliche Nutzflächen** verloren. Dieser Verlust von Produktionsflächen stellt eine negative Auswirkung des Vorhabens dar. Da es sich bei den betroffenen Flächen um Standorte mit geringer Ertragsfähigkeit handelt, wird die geplante Umnutzung im Sinne der Wohnbauentwicklung als vertretbar angesehen.

Hinsichtlich der **Siedlungsentwicklung** ist die geplante Maßnahme für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten. Mit der Ausweisung eines Wohngebietes soll die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden, um so der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde nachzukommen. In drei Baufeldern (ca. 2/3 des Gebietes) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die übrigen Flächen bleiben der Einzelhausbebauung vorbehalten, welches die dominierende Bebauungsform in der Ortslage Ascheffel und auch am stärksten nachgefragt ist. Nach eingehender Diskussion wird die vorliegende Ortsrandlage seitens der Gemeinde nicht als geeigneter Standort für verdichtete Bebauungsformen, wie z.B. Mehrfamilienhäuser, angesehen.



Abb. 7-9: Perspektiven zu möglichen Bauformen im Übergang zum Ortsrand

aus: B2K Sept. 2025

Entsprechende Siedlungsformen sollen bei Verfügbarkeit geeigneter Flächen eher im Innenbereich realisiert werden. Die Baufläche WA1 im nordöstlichen Teil des Plangebietes

* Quelle: Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) – Karte „Radon in Wohnungen“ Schätzung der durchschnittlichen Radon-Aktivitätskonzentration in der Raumluft, der EinwohnerInnen einer Gemeinde in ihren Wohnungen ausgesetzt sind (Stand 2026)

soll Raum für Wohnformen mit geringeren Wohnflächenansprüchen bieten und ist für kleinere Gebäude auf kleineren Grundstücken vorgesehen. Der geplante Umfang der Siedlungserweiterung entspricht dem örtlichen Bedarf und dem landesplanerischen Entwicklungsrahmen für die Gemeinde.

Mit der Realisierung von Wohnbauflächen im Plangebiet entsteht zusätzlicher **Erschließungsverkehr**, welcher über die Dorfstraße abzuwickeln ist. Für den Anschluss an die L265 muss die Ortslage durchfahren werden. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Planstraße. Hinsichtlich der verkehrssicheren Anbindung der Planstraße an die Dorfstraße sind Abstimmungen mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr (LBV SH) erfolgt und in die Bauleitplanung eingeflossen. Insbesondere die ungenügenden Sichtverhältnisse am östlichen Gebietsrand waren ausschlaggebend für die Positionierung der Einmündung sowie der Regelung der Müllentsorgung und des fußläufigen Verkehrs, vor allem zur Querung der Dorfstraße. Die Einmündung der Planstraße wurde in den westlichen Teil des Plangebietes gelegt, um die bestmögliche Einsehbarkeit der Kreisstraße zu gewährleisten. Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine weitere Anbindung geschaffen, welche jedoch nur Fußgängern und Radfahrern sowie den Fahrzeugen der Entsorgungsbetriebe (Müllabfuhr) zur Verfügung steht und für den sonstigen Verkehr gesperrt ist. Die Entsorgungsbetriebe erhalten einen Schlüssel für die Sperrvorrichtung und können das Gebiet von Osten nach Westen auf der Planstraße durchfahren, so dass keine für Müllfahrzeuge dimensionierte Wendeanlage innerhalb des Gebietes benötigt wird. Für die Anlieger der beiden südlichen Stichstraßen sind in diesem Sinne Müllsammelplätze an der Planstraße vorgesehen. Für die Fußgänger Richtung Ortslage wird der Gehweg auf der nördlichen Seite der Dorfstraße bis zur östlichen Zuwegung in das Plangebiet verlängert. Auf der südlichen Seite der Dorfstraße ist eine Gehweganbindung aufgrund des Zuschnitts des angrenzenden Wohngrundstückes nicht realisierbar. Die Fußgänger müssen somit die Dorfstraße überqueren. Es ist angedacht, an geeigneter Stelle eine Querungshilfe für Fußgänger zu schaffen. Die genannten Maßnahmen gewährleisten eine sichere Verkehrsführung. Vorhabenbedingte Verkehrsbeeinträchtigungen werden aufgrund der ausreichenden Leistungsfähigkeit der Kreisstraße (K53) nicht erwartet. Ein Verkehrsgutachten wird daher als nicht erforderlich angesehen. Im Südwesten des geplanten Wohngebietes wird in Kombination mit der Zufahrt zur Ausgleichsfläche eine Wegeanbindung an den angrenzend vorhandenen und vom Sesklint erschlossenen Kinderspielplatz hergestellt.

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße K 53. Die zu erwartenden **Geräuscheinwirkungen** auf den Geltungsbereich durch den Straßenverkehr wurden im Rahmen einer Lärmtechnischen Untersuchung¹ im April 2026 beurteilt. Dieser liegen Berechnungen nach den „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen, RLS-19“ mit anschließender Beurteilung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Orientierungswerte) und 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ (Immissionsgrenzwerte) zu Grunde. Maßgeblich sind die Orientierungs- und Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete im Tages- und Nachtzeitraum. Die Geräuschemissionen wurden unter Berücksichtigung der Topographie, der Straßendeckschicht, der verfügbaren Verkehrszahlen, der Siedlungs- und Straßenstruktur und der Geschwindigkeiten ermittelt.

Das Gutachten kommt anhand einer Ausbreitungsberechnung und Isophonendarstellung zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Wohngebiet sowohl im Tageszeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) als auch im Nachtzeitraum (22 Uhr – 6 Uhr) eingehalten werden. Die geplanten Gebäude liegen im Lärmpegelbereich II. Das dafür erforderlich Bauschalldämmmaß wird mit der heutzutage üblichen Bauweise standardmäßig erreicht, so dass im B-Plan keine Festsetzungen zu

Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Im Plangebiet sind hinsichtlich der Schallauswirkungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Einwirkungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen gelten nicht als erheblich negative Beeinträchtigung.

In der Betriebsphase handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Wohnnutzung. Die von einem Wohngebiet ausgehenden **Emissionen** wie Schall, Licht und Wärme sowie Rückstände von Verbrennung (Motoren, Heizung u.ä.) können als belästigend empfunden werden, gelten jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung. In der Bauphase, während der Erschließung des Gebietes und Errichtung der geplanten Gebäude kann es lokal zu baubedingten Staub- und Lärmbeeinträchtigungen kommen, die mit dem Endausbau beendet sind.

Die im Plangebiet erzeugten **Abfälle** beschränken sich auf den Hausmüll, welcher vom Entsorgungsträger abgeholt und der Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt wird.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist über die Bestandsleitungen nicht gesichert. Für die **Löschwasserversorgung** müssen 48 m³/h (800 l/min) über zwei Stunden zur Verfügung stehen. Diese Wassermengen können in Ascheffel nicht aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird deshalb im nord-östlichen Plangebiet eine 96 m³ fassende Löschwasserzisterne unterhalb der öffentlichen Pkw-Stellplätze im Verlauf der Planstraße angeordnet, aus der im Brandfall das Löschwasser bezogen werden kann. Die Wiederbefüllung der Zisterne erfolgt durch Regenwasser aus dem geplanten Entwässerungssystem oder einen in der Nähe angeordneten Hydranten. Grundstücksbezogene Feuerlöschanschlüsse können bei Bedarf nach Vereinbarung mit der Gemeinde eingerichtet werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit gehen von dem Vorhaben nicht aus und sind auch aus der Umgebung einwirkend auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die tatsächliche **Radonexposition** kann nur durch individuelle Messungen ermittelt werden. Das Land Schleswig-Holstein hat eine Radonberatungsstelle eingerichtet. Durch bautechnische Maßnahmen am Gebäude kann die Radonbelastung in Innenräumen reduziert werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes fortgesetzt. Auf dem bislang baulich genutzten Grundstück, welches zum planungsrechtlichen Dorfgebiet gehört, könnten nach Abriss der Altsubstanz wieder dem Nutzungstyp entsprechende Gebäude, die sich in die umgebenden Bebauung einfügen, errichtet werden. Alternativ würde bei Verbleib der Gebäuderuinen ein städtebaulicher Missstand am Ortseingang eintreten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Neben den genannten Maßnahmen zur verkehrssicheren Erschließung des Gebietes werden keine weiteren Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bewertung

Nicht abwägungsrelevant.

Die Planung hat geringe, überwiegend positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Dem Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche steht eine bedarfsangepasste Siedlungsentwicklung gegenüber. Relevante Immissionsbelastungen sind auszuschließen. Verkehrsbeeinträchtigungen bzw. -gefahren werden durch Lenkungsmaßnahmen vermieden.

2.2 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

2.2.1 Schutzgut Tiere / Artenschutz

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet und das Vorhaben artenschutzrechtlich bewertet.

Zur Feststellung möglicherweise vom Vorhaben betroffener streng geschützten Tierarten erfolgte im April 2024 eine artenschutzrechtliche Potenzialbegehung². Diese hat ergeben, dass das Untersuchungsgebiet im Bereich der Knicks und der Einzelbäume auf Nachbargrundstücken sowie der bestehenden Gebäude ein Potenzial für Brutvögel (**Gehölzbrüter, Gebäudebrüter**) bietet. Das Stallgebäude bietet darüber hinaus ein Potenzial für die **Schleiereule**. Das angrenzende Grünland besitzt ein Potenzial für **Offenlandbrüter** (Kiebitze, Feldlerchen oder auch Wachteln). Für Koloniebrüter liegen keine Hinweise vor. Ein Vorkommen von Rauchschwalben kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Es befinden sich keine möglichen Quartierbäume für **Fledermäuse** im Untersuchungsgebiet. Das ehemalige Stallgebäude bietet im Dachbereich Potenzial für Wochenstuben und andere Sommerquartiere. Die Verschalung auf der Süd- und Ostseite des Gebäudes kann als Winterquartier nicht sicher ausgeschlossen werden. Für das Plangebiet existiert aus dem Jahr 1993 ein Nachweis des Laubfroschs. Zu dieser Zeit befand sich noch ein Kleingewässer im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches (vgl. Ausführungen zum Landschaftsplan). Heute bietet das Plangebiet aufgrund fehlender Gewässer kein Potenzial mehr für Laichplätze von **Amphibien**.

Im Frühjahr 2026 wurden die Überreste der verfallenen Bestandsgebäude erneut von einem Biologen (Dipl.-Biol. Matthias Gross von Bioplan, Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG) in Augenschein genommen. Für das Stall-/Scheunengebäude in der Dorfstraße 53 konnte kein aktueller Besatz festgestellt werden. Da die Blechverkleidung der Westseite schon abgenommen wurde, war das Heulager im oberen Geschoss Wind und Wetter ausgesetzt und als Versteck/ Rückzugsort unattraktiv. Unter dem Dachstuhl konnten zwei alte, zu dieser Jahreszeit unbesetzte Schwalbennester ausgemacht werden. Außerdem gab es mehrere ältere Hinterlassenschaften eines Marders und ebenfalls ältere

Gewölle einer Eule. Eine skelettierte Maus war ebenso zu finden. Es gab keine Anzeichen frischer Spuren der erwähnten Tierarten. Im unteren Stallbereich war ebenfalls keine Besiedlung durch Vögel, Fledermäuse oder andere Tiere festzustellen. Das Wohngebäude war bis auf einige Grundmauern weitestgehend abgerissen und ebenfalls ohne Besatz.

Für weitere europäische geschützte Tierarten bzw. Artengruppen (weitere Säugetierarten, Reptilien, Fische, Libellen, Schmetterlinge, Käfer und Weichtiere sowie andere Brut-, Rast- und Zugvögel besteht aufgrund der Lage außerhalb des Verbreitungsgebietes bzw. wegen des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen kein Potenzial.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Relevante Verbotstatbestände können für die vom Vorhaben betroffenen bzw. potenziell betroffenen Arten durch den Abriss des Gebäudebestandes, Eingriffe in die Gehölzbestände und durch Bauarbeiten auf der Fläche eintreten, wenn dabei Individuen oder Entwicklungsstadien getötet oder Fortpflanzungsstätten zerstört werden, oder wenn Arten aufgrund der Störwirkung das Vorhabengebiet verlassen und dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird.

Für die potenziell vorkommenden **Fledermäuse** kann der Verbotstatbestand der Schädigung oder Tötung von Individuen ausgeschlossen werden, da keine Bäume mit Quartierpotenzial von Eingriffen direkt betroffen sind und die potenziellen Habitatstrukturen der ehemaligen Gebäude durch Verfall und Abriss verloren gegangen sind bzw. aufgrund des Qualitätsverlustes nicht mehr genutzt werden. Artenschutzrechtlich relevante Störungen treten nicht ein, da das Vorhabengebiet bereits durch menschliche Einflüsse geprägt ist und die Auswirkungen nicht so weitreichend sind, dass der Erhaltungszustand von lokalen Populationen beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist bereits durch die Veränderung der Gebäudesubstanz eintreten und wird durch den vollständigen Gebäudeabriss endgültig. Der Verlust der potenziellen Wochenstuben- und Sommerquartiere ist daher durch die Bereitstellung von Fledermaus-Ersatzquartieren zu kompensieren. Die linearen Gehölzstrukturen, welche den Fledermäusen als Leitlinien für die Jagd dienen können, werden erhalten oder durch Neuanpflanzungen ersetzt, so dass die Leitfunktion im Plangebiet aufrechterhalten wird. Es treten für die Artengruppe der Fledermäuse somit bei Umsetzung der genannten Kompensationsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Für die **Brutvögel** kann das Tötungsrisiko bei der Gehölzbeseitigung und der Baufeldräumung durch eine Bauzeitenregelung (Ausschluss der Brutzeiten) vermieden werden. Gebäudebrüter und die Schleiereule besiedeln den Gebäudebestand aktuell nicht, so dass diesbezüglich keine Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Relevante Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Störungen können ausgeschlossen werden, da wenig empfindliche und häufige Arten vorkommen und die Auswirkungen nicht so weitreichend sind, dass der Erhaltungszustand von lokalen Populationen beeinträchtigt wird. Für Gehölz- und Offenlandbrüter sowie die Schwalben bleibt die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten, da keine besonders hervorgehobenen Habitate von dem Eingriff betroffen und Ausweichquartiere im Umfeld vorhanden sind. Die Eignung der Gebäude als Fortpflanzungsstätte für Schwalben ist eng mit der Anwesenheit von Nutztieren verknüpft und hat sich bereits in der Vergangenheit durch die Aufgabe der Tierhaltung am Standort deutlich verringert. Die frühere Anwesenheit einer Eule im Stallgebäude hat sich im Rahmen der Begehung bestätigt, so dass der Verlust des potenziellen Lebensraumes durch die Bereitstellung eines Schleiereulenkastens im

räumlichen Zusammenhang zu kompensieren ist. Es treten für die Artengruppe der Brutvögel somit bei Einhaltung der Bauzeitenregelungen und Umsetzung der genannten Kompensationsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten uneingeschränkt erhalten. Die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung wäre weiterhin limitierender Faktor für die Ansiedlung geschützter Arten. Ein Abriss des baulichen Bestandes sowie eine Neubebauung in dem als Dorfgebiet ausgewiesenen Teil des Plangebietes und der damit potenziell verbundene Verlust von Lebensraumstrukturen wären bei Beachtung der Artenschutzbelange auch ohne Bauleitplanung möglich.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Aus der artenschutzrechtlichen Konfliktbetrachtung ergibt sich für die Artengruppen der Gehölz- und Offenlandbrüter die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes. Durch die Einhaltung artspezifischer Bauzeitenregelungen in der Bauphase kann das Eintreten des Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden. Verlorengelungende Gehölzstrukturen werden durch Neunpflanzungen ersetzt. Für die Artengruppe der Fledermäuse und die Schleiereule sind die potenziellen Verluste von Fortpflanzungsstätten durch die Schaffung von Ersatzquartieren zu kompensieren. Detaillierte Angaben zu den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Teil III der Begründung) zu entnehmen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

Bewertung

Abwägungsrelevant.

Das Planungsgebiet hat geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Möglichen Beeinträchtigungen wird durch verschiedene Maßnahmen entgegengewirkt. Für die potenziell vorkommenden Vogelarten wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Schutzmaßnahmen wie Bauzeitenregelungen und Ersatzpflanzungen ausgeschlossen. Das ehemalige Lebensraumpotenzial der Bestandsgebäude für Fledermäuse und die Schleiereule wird berücksichtigt, indem der Bereits eingetretene Lebensraumverlust durch die Schaffung von Ersatzquartieren kompensiert wird.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Jahr 2025 erfolgten verschiedene Ortsbegehungen, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

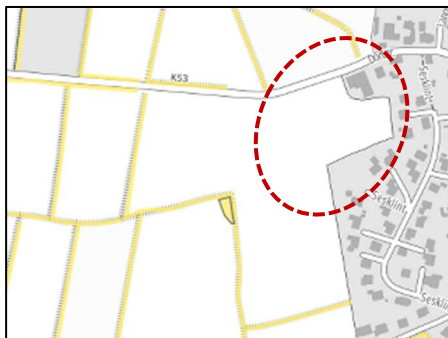


Abb. 10: Auszug Biotopkartierung SH (schleswig-holstein.de)

Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein enthält innerhalb des Geltungsbereiches keine Eintragungen. Im Umfeld des Plangebietes sind mehrere Knicks sowie ein Stillgewässer als gesetzlich geschützte Biotope dokumentiert.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Im Nordosten befinden sich die baulichen Überreste der ehemaligen Hofstelle. Entlang der Flurstücksgrenzen verlaufen zum Teil lineare Gehölzstrukturen, bei denen es sich weitestgehend um Knicks handelt.

Die Grünlandflächen stellen sich als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland dar. Die früher teilweise nassen Flächen wurden in der Vergangenheit drainiert. Die dadurch ermöglichte Nutzungsintensivierung hat Strukturunterschiede nivelliert. Ein gemäß Landschaftsplan ehemals vorhandenes Kleingewässer sowie umgebende Feuchtgrünlandbereiche fielen der Nutzungsintensivierung anheim. Im Landesbiotopkataster sind die betroffenen Flächen nicht als Wertgrünland eingestuft.

Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich um ein inzwischen bis auf die Grundmauern abgetragenes Wohnhaus, ein leerstehendes, beschädigtes bzw. teilabgerissenes Scheunen-/ Stallgebäude sowie einen ehemaligen Güllebehälter. Die umgebenden Hofflächen liegen brach und werden zunehmend von Ruderalvegetation überwachsen, welche in den in den Randbereichen in einen z.T. dichten Gehölzaufwuchs übergeht.

Das geplante Wohngebiet (Flurstück 18/18) wird entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze von Knicks unterschiedlicher Ausprägung eingefasst. Der nördliche Knick zeigt einen dichten, straßenseitig jedoch stark zurückgeschnittenen Gehölzbestand, wohingegen der südliche Knick eher lückig bewachsen ist, aber markante Überhälter aufweist. Entlang der westlichen Grenze zwischen den Flurstücken 7/1 und 18/18 ist ein 70 m langer Knickabschnitt im Kompensationskataster als Ausgleichsfläche dokumentiert. Es sollte sich hierbei um eine Knickergänzung handeln, die 2011 als Ausgleich für die Beseitigung von strukturreichen Vegetationsbeständen westlich der ehemaligen Hofstelle zugunsten einer Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung des Flurstücks 18/18 gefordert worden war. In der Örtlichkeit ist an Stelle des geforderten mehrreihigen dichten Gehölzbestandes nur ein spärlicher Ruderalbewuchs vorhanden. Bei dem kurzen südlichen Abschnitt handelt es sich um einen älteren Knickbestand. Im Osten grenzen Wohngrundstücke an das Plangebiet an. Einige Laubbäume in den Nachbargärten stehen unmittelbar an der Grenze zum Plangebiet. Die geplante Ausgleichsfläche (Flurstück 19/1) ist im Norden, Osten und Süden

von Knickstrukturen eingefasst. Im westlichen Grenzverlauf befindet sich eine offene Geländeböschung. Knicks gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Neben den im Osten angrenzenden Wohngrundstücken ist das Plangebiet von Acker- und Grünlandflächen umgeben. Das Grünland im Westen liegt teilweise in einer Niedermoor-Senke, zeigt jedoch keine deutlich andere Ausprägung. Für das Flurstück 7/1 besteht eine Bindung als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Der im Plangebiet vorhandene straßenbegleitende Knick setzt sich westlich des Plangebietes entlang der Kreisstraße fort.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der Entstehung des Wohngebietes ist der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche (Grünland), von Gehölzstrukturen und von ruderalen Vegetationsbeständen im besiedelten Bereich verbunden.

Der Verlust des Grünlandes ist im Rahmen der geplanten baulichen Nutzung unvermeidbar. Betroffen ist eine Fläche, deren potenzielle Strukturvielfalt in der Vergangenheit bereits durch anthropogene Eingriffe im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gegangen ist. Ebenso unvermeidbar werden die ruderalen Vegetationsstrukturen im Rahmen der Neubebauung der brachliegenden Hofstelle verloren gehen.

Von den einfassenden Knickstrukturen werden die Knicks im Grenzverlauf der Ausgleichsfläche (Flurstück 19/1) sowie der Knick am südlichen Rand des geplanten Wohngebietes erhalten. Die Knickabschnitte entlang der Dorfstraße und entlang der westlichen Grenze des geplanten Wohngebietes müssen zugunsten der vorgesehenen Erweiterung des Straßenraumes bzw. der landschaftsgerechten Geländeprofilierung am westlichen Gebietsrand entfallen. Der betroffene nördliche Knick verläuft sehr nah an der Straße, so dass in der Bestandssituation regelmäßig ein starker seitlicher Rückschnitt erforderlich ist, welcher die Knickstruktur beeinträchtigt. Die geplante Neuanspflanzung eines Gehölzstreifens erfolgt mit größerem Abstand zur Straße, wodurch in den Einmündungsbereichen der Planstraßen eine bessere Einsehbarkeit besteht und nur kürzere Abschnitte für die nötigen Sichtdreiecke freigehalten werden müssen. Eine Knickverschiebung ist nicht in Betracht gekommen, da die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Knickbiotopes an dem zwischen Straße und Wohngebiet isolierten Standort kaum zu gewährleisten ist. Bei der betroffenen Gehölzstruktur im Westen handelt es sich nur in einem kurzen Abschnitt um einen älteren Knick. Die festgesetzte Ausgleichspflanzung zeigt erhebliche Umsetzungsdefizite, so dass eine bestimmungsgemäße Umsetzung ohne Wertverlust auch wie geplant an einem leicht verschobenen Standort erfolgen kann.

Die im Verlauf der Dorfstraße vorhandenen Bäume, welche Teil eines „Baumtores“ am Ortszugang sind, liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im östlichen Grenzverlauf des Gebietes befinden sich Bäume außerhalb des Geltungsbereiches in den angrenzenden Hausgärten, jedoch im Wirkungsbereich der geplanten Baumaßnahmen. Im südlichen Teil der Baufläche WA1 werden im Rahmen der erschließungsbedingten Geländeänderungen Höhendifferenzen zu den Nachbargrundstücken entstehen, welche z.T. durch bauliche Maßnahmen abgefangen werden sollen, wobei Beeinträchtigungen der Bäume auf den Nachbargrundstücken auszuschließen sind.

Im Verlauf der Planstraße sowie der Dorfstraße sieht der Bebauungsplan die Neuanspflanzung von insgesamt acht Bäumen vor. Sowohl am nördlichen als auch am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes werden an Stelle der verlorengehenden Gehölzstrukturen neue Gehölzstreifen festgesetzt. Weitere Neuanspflanzungen von Baumgruppen und Knick

sind im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auf der extensiv zu unterhaltenden Grünlandfläche im Flurstück 19/1 vorgesehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes fortgesetzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben mit den bestehenden Randeinwirkungen aus den angrenzenden Nutzungen sowie den bestehenden Umsetzungsdefiziten erhalten. Der Verlust des ruderalen Vegetationsbestandes im Bereich der brachliegenden Hofstelle ist auch im Falle einer unabhängig von der Bauleitplanung möglichen Neubebauung des Grundstückes zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Rahmen der Eingriffsvermeidung werden die vorhandenen Straßenbäume und ein Teil des Knickbestandes erhalten. Für die beiden Wohngrundstücke, welche an den zu erhaltenden Knick angrenzen, wird ein Knickschutzstreifen mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt, um den Fortbestand des Knicks und seine ökologische Funktionsfähigkeit zu sichern.

Zum Schutz der Bäume auf den östlichen Nachbargrundstücken, deren Wurzelraum im Rahmen der vorhabenbezogenen Geländeprofilierung potenziell durch Abgrabungen betroffen ist, wird über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan die baumschonende Ausführung der Geländeabfangung geregelt. Die Überbrückung des Unterschiedes im Geländeniveau zwischen Bestandsgrundstück und Plangebiet ist im Sinne der Eingriffsminimierung durch eine Kombination von Stützmauer und Böschung so zu gestalten, dass der Wurzelraum der Bäume möglichst wenig verändert wird und die Bäume in ihrem Fortbestand gesichert werden können.

Die geplanten Neunpflanzungen von Bäumen und Gehölzstreifen innerhalb des Plangebietes mindern die Erheblichkeit der zu erwartenden Gehölzverluste. Entfallende Knickabschnitte werden durch Knickneuanlage oder gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe erfolgt zu einem Teil innerhalb des Geltungsbereiches. Mit der Neuanlage eines Knicks und der Sicherung von Dauergrünland ordnet sich die Ausgleichsmaßnahme in die Zielsetzung des Landschaftsplanes ein. Der verbleibende Ausgleich wird auf einer externen Ausgleichsfläche innerhalb des Gemeindegebietes und näheren Umfeldes des Eingriffsortes erbracht. Vorgesehen ist die Anlage eines Feldgehölzes.

Bewertung

Abwägungsrelevant.

Die Planung hat mit dem Verlust von Dauergrünland und Eingriffen in den Knickbestand geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Möglichen Beeinträchtigungen wird durch verschiedene Maßnahmen entgegengewirkt. Verbleibende Knickabschnitte werden durch Saumstreifen geschützt und Bestandsverluste durch Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Entwicklung von artenreichem Grünland innerhalb des Gebietes und auf den Ausgleichsflächen kompensiert.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.3 SCHUTZGUT FLÄCHE

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches:	20.780 m ²
ehemalige Hofstelle:	2.300 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	520 m ²
Biotopflächen – Knicks:	840 m ²
landwirtschaftliche Nutzfläche:	17.120 m ²

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Produktionsfläche, die an einem Teil der Ränder von geschützten Biotopflächen gesäumt wird. Im Bereich der Zufahrt schließt der Geltungsbereich einen kleinen Teil der Straßenverkehrsfläche ein.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches:	20.780 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	10.340 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	2.140 m ²
öffentliche Grünfläche:	850 m ²
Fläche für die Regenwasserentsorgung:	1.040 m ²
Fläche mit Pflanzbindung für Gehölze:	840 m ²
Biotopflächen – Knicks:	190 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche):	5.380 m ²

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Plangebiet die Umnutzung von rd. 1,7 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie einer ehemaligen Hofstelle zu Wohnbauflächen möglich. Im Falle der Hofstelle handelt es sich um die Umstrukturierung einer durch Siedlungsstrukturen vorgeprägten Fläche, so dass die Veränderung nicht als Flächenverbrauch zu werten ist. Die Inanspruchnahme von rd. 1,2 ha Grünland für eine Bebauung ist mit einem Verlust von landwirtschaftliche Produktionsflächen verbunden. Ein Anteil von 0,5 ha wird zukünftig für Naturschutzmaßnahmen zur Verfügung gestellt und erfüllt als Freifläche Funktionen im Naturhaushalt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die vorhandenen Flächennutzungen beibehalten werden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der Überplanung der brachliegenden Hofstelle wird für die Wohnbauentwicklung ein Umnutzungs- bzw. Wiedernutzungspotenzial genutzt. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgt mit zweiseitigem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen sowie an vorhandener Erschließung. Die vorhabenbedingte Flächenversiegelung wird durch Ausgleichsmaßnahmen vor Ort kompensiert.

Bewertung

Abwägungsrelevant.

Die Planung hat geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Es werden Außenbereichsflächen für eine Wohnbauentwicklung am Ortsrand in Anspruch genommen. Die Gebietsentwicklung bezieht auch baulich vorbelastete Fläche mit ein und stellt im Sinne eines Lückenschlusses zwischen bestehenden Siedlungsbereichen eine Arrondierung des Ortsrandes dar. Die Flächeninanspruchnahme geht in ihrer Ausdehnung nur anteilig über den bestehenden Ortsrand hinaus.

2.4 SCHUTZGUT BODEN

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Bodenkarte (M 1:50.000) handelt es sich im nördlichen Teil des geplanten Wohngebietes um pseudovergleyte Parabraunerde und im südlichen Teil um Braunerde. In beiden Fällen handelt es sich um sickerwassergeprägte Böden. Im Westen grenzen Moorböden (Niedermoor) an. Pseudovergleyte Parabraunerde ist der verbreitetste Bodentyp in der Region.

Zur Bewertung der Baugrundbeschaffenheit und Lokalisierung der Moorbodenvorkommen, welche in der Bodenkarte (M 1:25.000) großflächiger dargestellt war als in der aktuell im Umweltportal verfügbaren Bodenkarte (M 1:50.000), wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der in älteren Karten weitreichenden Verbreitungsdarstellung von Moorböden bis in den Bereich des geplanten Wohngebietes erfolgte im Oktober 2023 eine erste Baugrunduntersuchung³ mit sieben Kleinrammbohrungen im Umfeld der geplanten Baukörper, um auszuschließen, dass nichttragfähige oder anmoorige Böden betroffen sind. Die bis zu einer Tiefe von 6 m reichenden Bohrungen ergaben unter einer durchschnittlich 50 cm starken Oberbodenschicht, vorwiegend Geschiebeböden. Die Sondierung auf dem Hochpunkt traf nur auf Sande und die auf dem Geländetiefpunkte auf Torf. Zur Abgrenzung dieser Moorlinse erfolgten im März 2024 zehn ergänzende Sondierungen⁴ im Umfeld des Tiefpunktes, mit dem Ergebnis, dass sich die Moorlinse ca. 15 m um den Tiefpunkt herum erstreckt.



Abb. 11: Auszug Bodenkarte 1:50.000

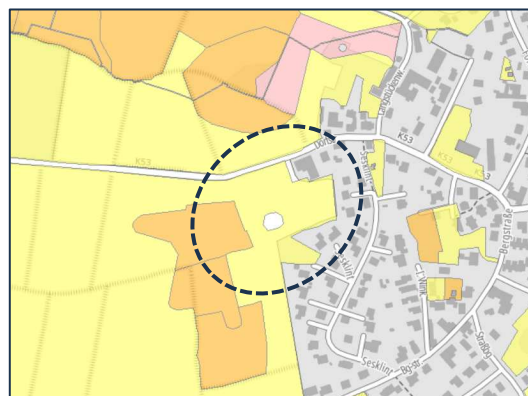


Abb. 12: Bodenfunktionale Gesamtleistung
 Quelle: Umweltportal SH – aufgerufen März 2026

In der bodenfunktionalen Gesamtleistung werden die Bodenfunktionen als Lebensraum für natürliche Pflanzen, als Bestandteil des Wasserhaushaltes (bzgl. Wasserrückhalte-

vermögen sowie Sickerwasserrate), als Bestandteil des Nährstoffhaushaltes, als Filter für eingetragene Stoffe und als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung zusammenfassend bewertet. Dem Plangebiet wird größtenteils eine geringe bodenfunktionale Gesamtleistung zugeordnet.

Über die Funktionen im Naturhaushalt hinaus haben Böden außerdem auf verschiedene Art und Weise Funktionen als Archive der Natur- und Kulturgeschichte. Es erfolgt eine landesweite Erfassung dieser Archivböden, welche sich jedoch noch in Bearbeitung befindet. Erste Ergebnisse sind im Landschaftsrahmenplan dokumentiert. Danach liegt im Plangebiet kein Archivboden vor.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2025) liegt das Plangebiet nicht in einer Gemarkung mit bekannten Bombenabwürfen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse handelt es sich im Plangebiet um einen für die Region typischen Bodentyp. Grundwasserbeeinflusste Böden sind zwar vorhanden, jedoch nicht von baulichen Maßnahmen betroffen. Im Eingriffsbereich handelt es sich hinsichtlich der Bodenverhältnisse somit um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Im Sinne der Minimierung des Verlustes von Bodenfunktionen soll die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung oder Überbauung von Boden im Allgemeinen in Bereiche mit einer geringen bodenfunktionalen Gesamtleistung gelenkt werden. Dies ist im Plangebiet gewährleistet. Es sind keine Archivböden von dem Vorhaben betroffen.

In einem Teil des Plangebiets ist der Boden bereits durch bestehende bauliche Anlagen überformt. Hier besteht eine geringe Eingriffserheblichkeit der baulichen Veränderungen. Im übrigen Gebiet kommt es bei Umsetzung des geplanten Vorhabens im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau von Wohngebäuden sowie der Herstellung von Nebenanlagen, Straßen und sonstigen Erschließungsflächen zu Neuversiegelungen von bislang unversiegeltem Boden. Neben den vollversiegelten Verkehrsflächen dürfen in dem geplanten Wohngebiet 60 bis 70 % der Grundstücksflächen versiegelt werden.



Abb. 13: Vorplanung Geländeveränderungen
(11.05.2026, Ingenieurbüro Meyer GmbH)

Aufgrund des bewegten Geländeverlaufes ist darüber hinaus nahezu im gesamten Plangebiet mit z.T. erheblichen Bodenbewegungen zu rechnen. Das Geländeniveau liegt zwischen 42 müNN und 50 müNN, ist kleinräumig bewegt und steigt von der Straße nach Südosten zur Bestandsbebauung deutlich an. Den Tiefpunkt bildet eine Geländesenke im südwestlichen Plangebiet. In diesem Bereich erfolgen im wesentlichen keine Bodenbewegungen, da die Senke im Rahmen der Oberflächenentwässerung in ihrer bestehenden Ausformung als Retentionsraum genutzt werden soll. Eine Ausnahme der geplanten Wegeführung zum Spielplatz

etwas angefüllt und neu profiliert werden muss. Im übrigen Gebiet werden für die Erschließung und die Bereitstellung von ebenen Bauflächen für die Wohnhäuser sowie zur Herstellung von geeigneten Höhenverhältnissen für einen geregelten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers über das geplante Retentionsbecken in die vorhandene Ortsentwässerung in der Dorfstraße Veränderungen des Geländeniveaus erforderlich.

Dabei kommt es sowohl zu Bodenabträgen, welche in deutlicher Ausprägung vor allem im südöstlichen Teil des Plangebietes lokalisiert sind, als auch zu Bodenauffüllungen, welche in besonderem Umfang am westlichen Gebietsrand und im Umfeld des Retentionsraumes erforderlich werden. Darüber hinaus sind ggf. nicht tragfähige Böden auszutauschen.

Der im Zuge der Baufeldräumung zur Geländeprofilierung und Herstellung eines tragfähigen Baugrundes abzutragende Mutterboden kann aufgrund der Mächtigkeit der vorhandenen Mutterbodenaufgaben und wegen des Versiegelungsumfanges des geplanten Wohngebietes nur anteilig innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden. Eine externe Wiederverwendung oder Entsorgung wird erforderlich.

Mit einer Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächigen Abgrabungen oder Aufschüttungen sind Auswirkungen, wie u.a. eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung verbunden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der nachgewiesene Verbreitungsbereich von Niedermoorboden innerhalb der lokalen Geländesenke wird von Bebauung freigehalten und für die Regenwasserretention genutzt, so dass eine Überformung von Moorboden vermieden wird. Auch die Ausdehnung der geplanten Böschung in das Flurstück 7/1 (s.u.) ist so dimensioniert, dass die dort anstehenden Niedermoorböden nicht überdeckt werden.

Im Rahmen der Geländeprofilierungen wird ein Massenausgleich zwischen Bodenabtrag und Bodenauftrag angestrebt. In diesem Sinne wird das Plangebiet vom Vorhabenträger vorprofiliert, bevor die einzelnen Grundstücke an die zukünftigen Eigentümer übergeben werden. Nach Möglichkeit soll der zu bewegende mineralische Boden komplett im Plangebiet verbleiben. Es ist vorgesehen, dass tragfähiges Material innerhalb des geplanten Wohngebietes aus Bereichen mit Bodenüberschuss in aufzufüllende Bereiche verlagert und nicht tragfähiges Material für die Geländeprofilierung nicht bebaubarer Flächen, insbesondere für die landschaftsgerechte Böschungsprofilierung am westlichen Gebietsrand (Übergang zu Flurstück 7/1) verwendet wird. Die im Rahmen der Vorplanung für die Vorprofilierung ermittelten Bodenauf- und -abtragsmengen ergaben einen möglichen Massenausgleich. Sollten im Rahmen der Geländevorbereitung dennoch Überschussmengen verbleiben, sind diese einer externen Verwendung oder einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Bei Fehlmengen ist ggf. Füllboden anzuliefern.

Im Zuge der Umsetzung der Einzelbauvorhaben ist mit einem üblichen Kiesbedarf für die Herstellung der Straßen, Gebäudefundamente und sonstigen Erschließungsanlagen zu rechnen.

Der im Rahmen der Geländevorbereitung abzutragende Oberboden soll im möglichen Umfang wieder auf den Grundstücken sowie den geplanten öffentlichen Grünflächen und den für Anpflanzungen vorgesehenen Bereichen verteilt werden. Die überschüssigen Oberbodenmengen sind aus dem Plangebiet abzufahren und einer externen Wiederverwertung zuzuführen. Es ist angedacht, den Oberboden auf landwirtschaftlichen Nutzflächen des bisherigen Flächeneigentümers in der Gemeinde als Bodenverbesserung aufzubringen. Die zulässige Auftragshöhe von max. 0,10 m ist in diesem Zusammenhang zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass dies nur unter Erhalt der vorhandenen Topografie gilt und vorab mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen ist. Die Verbringung von Bodenmaterial außerhalb des Baugrundstückes im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m³, bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m² durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen. Die Vorgaben der §§ 6 und 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Die Eingriffserheblichkeit und der Eingriffsumfang sowie der daraus resultierende Kompensationsbedarf werden auf Grundlage des Bebauungsplanes und der zu erwartenden Geländeänderungen ermittelt. Zur Feststellung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs sind der durch das Vorhaben zusätzlich mögliche Versiegelungsumfang und die kompensationsrelevanten Bodenbewegungen festzustellen. Dafür wird die Planung der Bestandssituation bzw. den geltenden rechtlichen Bindungen gegenübergestellt. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Teil III der Begründung) zu entnehmen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die Bodeneingriffe erfolgt innerhalb des Plangebietes.

Bewertung

Abwägungsrelevant.

Die Planung hat aufgrund der umfangreichen Bodenversiegelung und Bodenbewegung mittlere bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Diese Auswirkungen sind u.a. aufgrund der bewegten Topographie des Ausgangsgeländes unvermeidbar. Eine Minderung der Auswirkungen wird durch verschiedene Maßnahmen, wie Massenausgleich zwischen Bodenabträgen und Bodenaufträgen im Rahmen der Vorprofilierung und Wiederverwertung des abzutragenden Mutterbodens, erreicht. Eingriffe in Moorböden werden vermieden. Ausgleichsmaßnahmen sind gebietsintern berücksichtigt.

2.5 SCHUTZGUT WASSER

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Großen Hüttener Au (Gewässer Nr. I, Wasser- und Bodenverband Hüttener Au), welche nordöstlich der Ortslage Ascheffel verläuft. In der Bestandssituation ist die ehemalige Hofstelle an das Entwässerungssystem angeschlossen. Das dort anfallende Oberflächenwasser wird ungedrosselt über die gemeindliche Regenentwässerung in der Dorfstraße und dem Försterweg zum Mühlenteich abgeleitet. Vom Mühlenteich aus fließt das Wasser über ein offenes Gewässer der Hüttener Au zu.

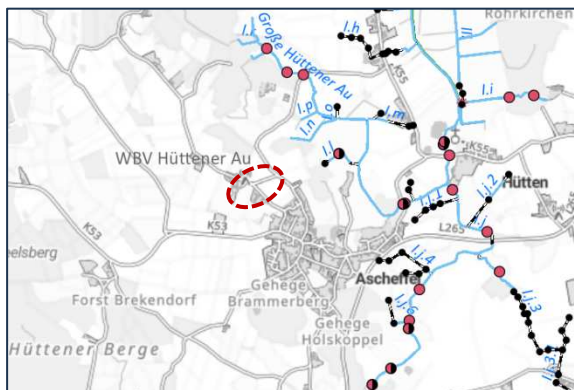


Abb. 14: Auszug Digitales Anlagenverzeichnis
aus: DANord 2024

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine Oberflächengewässer. Das im Landschaftsplan dokumentierte Kleingewässer innerhalb der Geländesenke ist nicht mehr vorhanden. Im Rahmen der Nutzungsintensivierung des Flurstücks 18/18 erfolgten umfangreiche Drainarbeiten, die ein Trockenfallen des ehemaligen Kleingewässers begünstigten. Das Drainagewasser wird über einen Schacht und eine Leitung am westlichen Rand des Flurstücks 18/18 abgeführt.

Die Hinweiskarten zu Starkregengefahren kennzeichnen die Lage der Geländesenke sowie weite Teile des westlichen Flurstücks als Überflutungsflächen bei Starkregen mit Überflutungstiefen bis 1,00 m bei außergewöhnlichen Ereignissen und bis 2,00 m bei extremen Ereignissen.

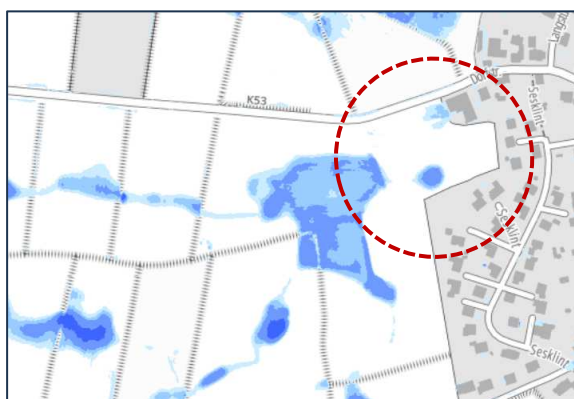


Abb. 15: Außergewöhnliches Ereignis

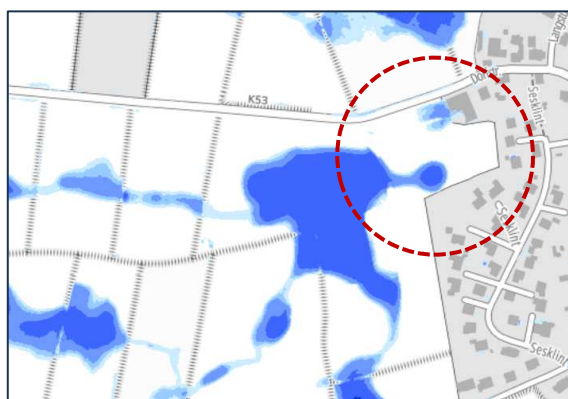


Abb. 16: Extremes Ereignis

Quelle: Umweltportal SH – Starkregengefahren - Überflutungstiefen

Genaue Grundwasserdaten liegen für das Gebiet nicht vor. Im Rahmen von Bodensondierungen wurden Wasserstände zwischen 2,00 m und 4,00 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Witterungsbedingte Schwankungen um mehrere Dezimeter sind zu erwarten.

Trinkwasserschutzgebiete oder Trinkwassergewinnungsgebiete sind nicht von der Planung betroffen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Die Geländesenke, in der früher ein Gewässer existiert hat, wird als Retentionsraum in das Entwässerungskonzept einbezogen und der bestehende Drainageabfluss der Geländesenke geschlossen. Im zentralen Bereich des Retentionsraumes erfolgen keine Geländearbeiten, da die vorhandene Topographie genutzt wird. Am äußeren Rand ist die Böschung an den teilweise veränderten Geländeverlauf im Umfeld anzupassen. Darüber hinaus ist ein Ein- und Auslaufbauwerk herzustellen.

Mit den geplanten Flächenversiegelungen kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des oberflächlichen Niederschlagsabflusses und damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der anstehenden bindigen Böden mit sehr geringer Versickerungsfähigkeit muss das anfallende Oberflächenwasser größtenteils aus dem Plangebiet abgeführt werden. Das Ingenieurbüro Meyer GmbH aus Rendsburg hat folgendes Entwässerungskonzept erarbeitet:

Entwässerungskonzept Regenwasser:

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Das Regenwasser wird im Plangebiet gesammelt und über die gemeindliche Regenentwässerung in der Dorfstraße und Försterweg zum Mühlenteich abgeleitet. Vom Mühlenteich aus fließt das Wasser über ein offenes Gewässer der Hüttener Au bei Gewässer Station 8+060 zu.

Vor Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal in der Dorfstraße wird der Regenwasserabfluss mit einer schwimmergesteuerten Drossel auf max. 5 l/s begrenzt. Die Einleitmenge in den Mühlenteich bzw. der Hüttener Au erhöht sich nicht, da der geplante Abfluss von 5 l/s geringer ist als der ungedrosselte Abfluss der ehemaligen Hofstelle. Durch den Neu- und Umbau der Regenentwässerung in anderen Teilen der Gemeinde Ascheffel, konnte das nördliche Einzugsgebiet weiter entlastet werden, so dass die Einleitung aus dem B-Plan 9 nicht zu einer Erhöhung der Einleitmenge führt.

Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt vor Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal in einer Kombination aus Stauraumkanal und Rückhalteraum. Sobald das Volumen des Stauraumkanals erschöpft ist, wird der Rückhalteraum gefüllt. Hierbei handelt es sich um eine vorhandene Geländesenke im Plangebiet. Aus dem Rückhalteraum (Geländesenke) kann das zwischengespeicherte Wasser nach einem Regenereignis wieder über die Kanalisation im Freigefälle abfließen.

*Rendsburg, 16.04.2026
Ingenieurbüro Meyer GmbH*

Die vorliegende Wasserhaushaltsbilanz⁵ gemäß Erlass „Wasserwirtschaftliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ zeigt, dass die Veränderungen gegenüber dem potenziell natürlichen Referenzzustand hinsichtlich Abfluss, Versickerung und Verdunstung für das geplante Wohngebiet den Wert von 15 % überschreiten. Der Wasserhaushalt des Vorhabengebietes gilt damit als ‚extrem geschädigt‘ (Fall 3).

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Es wurden verschiedene Möglichkeiten zur Minimierung der abflussbedingten Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes geprüft. Umfangreichere Versickerungsmaßnahmen scheiden aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch aus und ausgedehnte Verdunstungsflächen stehen nicht zur Verfügung, so dass der Vorgabe der Wasserrahmenrichtlinie, den natürlichen Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer im Rahmen der Bauleitplanung nicht relevant zu verändern, nicht nachgekommen werden kann.

Um die Folgen der Versiegelung etwas zu dämpfen, sieht der Bebauungsplan vor, dass die Dächer von Nebenanlagen vollständig zu begrünen sind, wodurch der Rückhalt des Regenwassers leicht erhöht und die Verdunstung gefördert wird. Der z.T. als offene Wasserfläche konzipierte Regenrückhalteraum trägt ebenfalls zur Erhöhung der Verdunstung bei. Die genannten Maßnahmen erfolgen im Sinne der Eingriffsminimierung, können die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes aber nicht ausgleichen.

Zum Ausschluss bzw. zur Minimierung der möglichen Beeinträchtigung des Vorflutsystems erfolgt die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung in die Vorflut. Daneben wurden in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband an anderer Stelle im Gemeindegebiet Maßnahmen zur Entlastung der Vorflutsituation im Einzugsgebiet der Hüttener Au vorgenommen.

Die geplante Löschwasserzisterne ist an die Regenwasserentsorgung angeschlossen und wird mit Regenwasser befüllt. Die Befüllung der Zisterne erfolgt vorrangig vor Ausnutzung des Stauvolumens der Rückhalteanlagen.

Bewertung

Abwägungsrelevant.

Die Planung hat aufgrund der Veränderungen des Wasserhaushaltes durch Bodenversiegelungen mittlere bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Aufgrund der fehlenden Eignung des Standortes für lokale Versickerungsmaßnahmen wird das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gebiet abgeführt. Minimierungsmaßnahmen beschränken sich auf den Schutz des Vorflutsystems durch eine lokale Regenrückhaltung und die verbindliche Dachbegrünung von Nebenanlagen, so dass eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht vermieden werden kann.

2.6 SCHUTZGUT KLIMA

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für die Region wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 11°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 19°C im Juli und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 2°C im Januar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von ca. 800 bis 850 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt Westsüdwest mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 3 Beauforts, wobei im Frühjahr die stärksten Winde gemessen werden.

Das Lokalklima des Geltungsbereiches wird durch die Lage am Übergangsbereich zwischen Ortslage und offener Landschaft sowie die geringe Siedlungsdichte im Umfeld geprägt. Im weiteren Umfeld wirken sich die feuchtegeprägten Standorte der Au-Niederung sowie die ausgedehnten Waldflächen mit einer Begünstigung der Kaltluftansammlung mit hoher Luftfeuchtigkeit und des Luftaustausches regulierend auf das unmittelbare Klima des Untersuchungsgebietes aus. Das an das Plangebiet grenzende Wohngebiet ist durch relativ hohe Grünflächenanteile charakterisiert, so dass aufgrund der Lage und der Standortausprägung bislang keine spürbaren stadtklimatischen Effekte ausgeprägt sind.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Neben den vollversiegelten Verkehrsflächen dürfen in dem geplanten Wohngebiet 60 bis 80 % der Grundstücksflächen versiegelt werden. Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Dauerhafte Flächenversiegelungen durch die geplanten baulichen Anlagen im Geltungsbereich haben daher eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge. Übergreifend betrachtet trägt jede größere Flächenversiegelung zuvor klimaaktiver Flächen zur globalen Klimaveränderung bei und ist negativ zu bewerten. Bezogen auf das Lokalklima kommt dieser Effekt jedoch nicht in erheblichem Maße zum Tragen, da die Landschaftsstrukturen in der Umgebung des Geltungsbereiches eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima haben. Ein Teil des Plangebietes gehörte bereits vor der Planung zum Siedlungsbereich und ist bzw. war anteilig durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt.

Treibhausgasemissionen entstehen in der Bauphase durch die Bereitstellung von Rohstoffen sowie den Einsatz von Fahrzeugen und Baumaschinen. Auch in der Betriebsphase ist im Rahmen des Ziel- und Quellverkehrs sowie des Betriebs von Heizungssystemen mit Treibhausgasemissionen zu rechnen.

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Die quantitative und qualitative Zunahme von Starkregenereignissen wird bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt und stellt kein unmittelbares Risiko für das Plangebiet dar. Die vorhandenen Überflutungsflächen (vgl. 3.1.6) werden entweder durch die im Rahmen der Geländeprofilierung erforderlichen Geländeauffüllungen an das umgebende Geländeniveau angeglichen, so dass keine Stauwirkung mehr vorliegt, oder es erfolgt, wie im Falle der zentralen Geländesenke, eine Nutzung als Retentionsraum mit Kontrolle des Anstaus durch einen Überlauf in die Vorflut.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Berücksichtigung eines offenen, verdunstungsaktiven Retentionsraumes zur Rückhaltung des abzuführenden Oberflächenwassers sowie der Erhalt und die Neuanlage von gebietsinternen Grünstrukturen, wie Knicks, Gehölzstreifen und Straßenbäumen, können die Auswirkungen der kleinräumigen Erwärmung des Standortes mindern.

Der Bebauungsplan lässt auf den Gebäuden Solar- oder Photovoltaikanlagen zu, um die Nutzung erneuerbarer Energien zur Minderung von Treibhausgasemissionen und als Beitrag zum Klimaschutz zu ermöglichen.

Bewertung

Nicht abwägungsrelevant.

Flächenversiegelungen haben grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Klima. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der Berücksichtigung von Grünstrukturen und der regulierenden Wirkung der Landschaftsstrukturen in der Umgebung des Geltungsbereiches werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen für das Lokalklima als wenig erheblich eingestuft.

2.7 SCHUTZGUT LUFT

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) im August 2010 (zuletzt geändert Oktober 2016) werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt und die vorangehende 22. BImSchV und 33. BImSchV abgelöst und verschärft. Die Verordnung legt Immissionsgrenzwerte und Alarmschwellen bzw. Zielwerte für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), Feinstaub (Partikel PM_{2,5}), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid, bodennahes Ozon sowie Arsen, Kadmium, Nickel und Benzo[a]pyren fest und definiert Ballungsräume sowie Gebiete für die Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, in denen ggf. Luftreinhaltepläne aufzustellen sind.

Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Emissionen von Luftschadstoffen entstehen im Plangebiet aktuell nur im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Die umfasste Siedlungsfläche ist ungenutzt.

Angrenzend bestehen neben vergleichbaren Belastungen aus weiteren landwirtschaftlichen Flächen Einwirkungen aus dem Verkehr auf der Kreisstraße sowie den umliegenden Siedlungsflächen. Daneben sind keine anderen erheblich emittierenden Nutzungen im Umfeld vorhanden. Aufgrund der landschaftlich geprägten Außenbereichslage des Gebietes ist von einer geringen Luftschadstoffbelastung des Plangebietes auszugehen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die Ausstellung des Bebauungsplanes wird sich erwartungsgemäß der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet erhöhen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Aufgrund der Lage des Plangebietes wird ein großer Teil des Verkehrs auf dem Weg zur L265 durch die Ortslage verlaufen. Grenzwertüberschreitungen der Schadstoffimmissionen sind aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und der geringen Vorbelastung des Ortes nicht zu erwarten. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Bestehende Emissionen aus der Bewirtschaftung des landwirtschaftlich genutzten Teiles des Plangebietes entfallen zukünftig.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut. Die ggf. mit geringfügigen Emissionen verbundene Nutzung der bestehenden Siedlungsfläche könnte unabhängig von der Bauleitplanung wieder aufgenommen werden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Werden nicht erforderlich.

Bewertung

Die Planung hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

2.8 SCHUTZGUT KULTURELLES ERBE

2.8.1 Schutzgut Landschaft

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Ascheffel ist ein kleiner Wohnort in der reizvollen Landschaft des Naturparks Hüttener Berge, welcher historisch auf den Standort einer Glashütte und einer Papiermühle zurückgeht. In den letzten Jahrzehnten ist der Ort stark gewachsen und verfügt über eine gute Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Geschäfte, Feuerwehr und Vereine), Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Gaststätten. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Ascheffels, südlich der Dorfstraße (K53).

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist aufgrund der Ortsrandlage sowohl durch die offene Kulturlandschaft als auch durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen der Ortslage geprägt. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind, wie ein großer Teil des Ortes, von Einfamilienhausbebauung bestimmt. Die Kulturlandschaft im direkten Umfeld des Ortes ist überwiegend durch Grünlandnutzung bestimmt. Im weiteren Umfeld dominiert die Ackernutzung im Wechsel mit ausgedehnten Waldflächen. Die Größen der landwirtschaftlichen Nutzflächen variieren und werden westlich des Ortes durch ein dichtes Knicknetz unterteilt.

Das Plangebiet selbst bildet im überwiegenden Teil in seiner Ausprägung als Grünlandfläche mit randlichen Gehölzstrukturen einen typischen Bestandteil der örtlichen Kulturlandschaft. Ein kleinerer Teil des Plangebietes ist durch bestehende Bebauung als Siedlungsbereich geprägt. Die dort gelegen Hofstelle ist nicht mehr genutzt. Die Gebäude sind in Teilen verfallen oder eingerissen und die Hoffläche ist brachgefallen. Mit der Nutzungsaufgabe und der zerstörten Bausubstanz ist an dieser Stelle ein städtebaulicher Missstand eingetreten. Zur Landschaft wird der Geltungsbereich von Knickstrukturen mit unterschiedlicher Gehölzdichte eingefasst. Im Westen ist die Einfassung lückenhaft und unvollständig.

Der Ort Ascheffel und die umgebende Landschaft sind von einer stark bewegten Topographie geprägt. Entsprechend weist auch der Geltungsbereich eine deutlich bewegte Geländestruktur mit einem Hochpunkten im Südosten (50 mÜNN), einer kleinen Kuppe im Nordwesten (45,00 mÜNN) und deutlichem Gefälle nach Norden und Westen auf. Im südwestlichen Teil des geplanten Wohngebietes befindet sich eine Geländesenke (42,00 mÜNN). Die Höhendifferenz vom Hochpunkt zur Straße beträgt somit rd. 5 m. Zwischen dem Hochpunkt und der nahegelegenen Senke liegen rd. 7 m Höhendifferenz. Die geplante Ausgleichsfläche liegt auf einem Geländeniveau zwischen 50,00 mÜNN und 42 mÜNN mit Gefälle nach Westen, wo im Grenzverlauf eine Geländeböschung zur angrenzenden Niederung verläuft.



Abb. 16: Luftbildaufnahme

aus: DANord 2026

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit dem Abriss der verfallenen Hofstelle wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen werden sich auf das Landschaftsbild auswirken. Die Lage des Vorhabengebietes am Ortsrand bringt eine gewisse Exponiertheit der Baukörper mit sich. Hinsichtlich der Höhenfestsetzungen für die Gebäude orientiert sich der Bebauungsplan an der umgebenden Wohnbebauung. Für die Bauflächen WA2 bis WA5 gilt einheitlich eine Gebäudehöhe von 9,50 m. In der Baufläche WA1 sind nur 7,50 m hohe Gebäude zulässig. Je Grundstück sind Höhenbezugspunkte für die Höhe des Erdgeschossfußbodens als Höhen über NHN festgesetzt. Darüber wird gesteuert, dass die neu entstehenden Gebäude in ihrer Höhenlage dem natürlichen, für die geplante Erschließung und Bebauung im erforderliche Maß vorprofilierten Geländeverlauf folgen. Im Rahmen der Herstellung ebener Bauflächen werden auf den Grundstücken weitere Geländeprofilierungen erforderlich. Bauliche Abfangungen an den Grundstücksgrenzen sollen weitgehend vermieden werden, sind stellenweise, insbesondere im Südosten des Plangebietes, aufgrund der Niveauunterschiede jedoch nicht vermeidbar.

Knickstrukturen im Westen und Norden des Plangebietes werden beseitigt und der Ortsrand zunächst freigestellt. Im Zuge der Planungsumsetzung wird die Ortsrandeingrünung über Neuanpflanzungen wieder hergestellt. Im Westen können bestehende Eingrünungsdefizite behoben werden, indem der spärliche, wenig wirksame Bestand durch einen neuen, breiteren Gehölzstreifen ersetzt wird. Die Gestaltung der Ausgleichsfläche mit Baumgruppen auf Grünland und einer Knick-Neuanlage fügt sich gut in die Landschaft ein und trägt zur Eingrünung des Ortsrandes bei.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Landschaftsbild mit seiner Prägung durch landwirtschaftliche Flächen im Plangebiet erhalten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Über die Vorprofilierung des Geländes und die differenzierten Festsetzungen für die Höhenlage der Gebäude wird die Voraussetzung für die Einbindung der neu entstehenden Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild geschaffen. Die Vorprofilierung erleichtert den Einzeleigentümern die Realisierung der Bauvorhaben und soll unerwünschte Verwerfungen in der höhenmäßigen Geländegestaltung des Gebietes vermeiden. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Lenkung der Grundstücksprofilierung getroffen. In sensiblen Bereichen, wie dem westlichen Gebietsrand und dem Umfeld des Retentionsraumes, welcher bis auf randliche Anpassungen seinen natürlichen Geländeverlauf behalten soll, werden im Bebauungsplan Grundstücksflächen gekennzeichnet, in denen Niveauunterschiede durch die Profilierung geeigneter Flächen zu gestalten und bauliche Abfangungsmaßnahmen, wie z.B. Stützwände, unzulässig sind. Für andere, stärker abzufangende Bereiche, in denen der Flächenbedarf für eine Geländeprofilierung fehlt, werden gestalterische Vorgaben, wie z.B. die Verwendung einer Kombination von Stützwand und Böschung, gemacht. Die Vorgaben zur Dachgestaltung (Dachneigung und Traufhöhe) gewährleisten die Entstehung einer ortsbildangepassten Dachlandschaft und vermeiden am Ortsrand die Entstehung zu voluminöser Baukörper mit potenziell störender Wirkung auf das Landschaftsbild.

Die Ortsrandeingrünung wird durch Bestandserhalt (Knick im Süden) sowie durch Neuanpflanzungen im Bereich entfallender Bestandsstrukturen (Norden und Westen) sichergestellt. Eine Durchgrünung des Gebietes wird durch die Anpflanzung von Straßenbäumen gefördert.

Die getroffenen Regelungen dienen in ihrer Gesamtheit der Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild und der Entwicklung eines ansprechenden Ortsbildes. Insbesondere am westlichen Gebietsrand dienen die Vorprofilierung einer mäßig geneigten Böschung, die Profilierungsaufgaben für die Grundstückseigentümer sowie der festgesetzte, 5 m breite Gehölzstreifen auf der Geländeböschung einer landschaftsgerechten Ortrandgestaltung.

Bewertung

Abwägungsrelevant.

Die Planung hat durch die Bebauung einer exponierten Ortsrandlage mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Möglichen Beeinträchtigungen wird durch verschiedene Maßnahmen entgegengewirkt. Die gestalterischen Vorgaben zu Gelände- und Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Pflanzbindungen zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes gewährleisten die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

2.8.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen. Gemäß Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes befindet sich das Plangebiet in einem archäologischen Interessensgebiet, also einem Bereich, von dem vermutet wird, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geotop-Potenzialgebietes „Hüttener Berge“ (Moränen, Mo 010).

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Sollten sich archäologische Funde ergeben, sind diese zu dokumentieren und ggf. durch Ausgrabung zu sichern.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Landesamt weist auf die gesetzliche Verpflichtung hin, den Fund von Kulturdenkmalen der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Der Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen und im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens zu berücksichtigen.

Bewertung

Nicht abwägungsrelevant.

Die Planung hat keine bis geringe Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereiches

2.9 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Hinsichtlich des Umgangs mit den einfassenden Knickstrukturen im Norden und Westen des Plangebietes sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere/ Pflanzen/ Landschaft und Mensch zu erkennen.

Der Knickbestand im Verlauf der Dorfstraße wird nicht erhalten, sondern durch einen leicht nach Süden verschobenen Gehölzstreifen ersetzt. Damit wird Freiraum für einen verbreiterten Straßenraum geschaffen, wodurch die Einsehbarkeit verbessert und die Option für die Anlage eines Geh- und Radweges eröffnet werden, sofern veränderte Rahmenbedingungen diesen in Zukunft ermöglichen oder erfordern. Dem Belang der Verkehrssicherheit wird hier der Vorrang vor dem Belang des Biotopschutzes eingeräumt. Dem Aspekt Landschaftsschutz wird Rechnung getragen, indem trotz der erforderlichen Knickbeseitigung eine Eingrünung des Wohngebietes entlang der Straße berücksichtigt wird.

Der Knickbestand im westlichen Grenzverlauf entfällt. Hier werden im Rahmen der Herstellung ebener Bauflächen auf den Grundstücken Geländeänderungen notwendig, welche bei Erhalt des Knicks nur mit baulichen Geländeabfangungen möglich wären. Im Sinne des Landschaftsbildes am Ortsrand erfolgt eine Vorprofilierung des Geländes ohne Abfangungen und eine abschirmende Gehölzanpflanzung in dem entstehenden Böschungsbereich. Dem Belang des Landschaftsschutzes wird hier der Vorrang vor dem Belang des Biotopschutzes eingeräumt.

In beiden Fällen, im Norden und im Westen, sind Knickstrukturen in wenig wertvoller Ausprägung (vorbelastete Lage/ spärlicher Bewuchs) betroffen, so dass die vorgenannte Abwägung der Belange bei Umsetzung des erforderlichen Knickersatzes und der örtlichen Anpflanzungen vertretbar erscheint.

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine weiteren relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. EINGRIFFSREGELUNG

§ 1a BauGB bestimmt, dass "die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)" in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013) sowie an den Grundsätzen der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, gültig von Anfang 2017 bis Ende 2022).

Die Ergebnisse der Bilanzierung, Einzelheiten zu dem sich daraus ergebenden Kompensationserfordernis und die Herleitung der geeigneten Kompensationsmaßnahmen sind dem vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Teil III der Begründung) zu entnehmen.

Der Ausgleich wird zum Teil innerhalb des Plangebietes (Flurstück 19/1) und zum Teil extern innerhalb des Gemeindegebietes (Flurstück 82/1, Flur 9, Gemarkung Ascheffel) realisiert.

4. PLANUNGSAalternativen

Gemäß Nr. 2d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

4.1 STANDORTalternativen

Aufgrund der Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes hat sich die Gemeinde immer wieder mit den Möglichkeiten ihrer Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt. Eine erste Erhebung zur Ermittlung der Innenbereichs- und Abrundungspotenziale erfolgte 2004 und wurde 2011 fortgeschrieben. 2021 setzte sich die Gemeinde im Rahmen einer gemeindeübergreifenden Entwicklungsplanung des Amtes Hüttener Berge erneut mit der Thematik auseinander und ließ für acht amtsangehörige Gemeinden, deren Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung durch die bestehenden Landschaftsschutzgebiete stark eingeschränkt sind, ein Informelles Planungskonzept zur Siedlungsentwicklung erarbeiten. Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die vorliegenden Unterlagen mit dem Ergebnis bewertet, dass sich der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung in die Entwicklungsziele für die Gemeinde einordnet und der Standort für eine Wohnbauentwicklung geeignet ist. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurde von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt und bestätigt, dass der Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz als gestellt gilt.

4.2 PLANUNGSAalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet. Ziel der Planung war die Ausweisung eines Wohngebietes auf dem Flurstück 18/18. Das Flurstück 18/17 wurde etwas später in die Planung einbezogen. Lage und Ausdehnung des Wohngebietes sind im weiteren Planungsprozess unverändert geblieben. Im Rahmen der Überlegungen zur Entwässerungskonzeption, zum Verkehr und zum Ausgleich haben sich Veränderungen des Geltungsbereiches ergeben.

Zu Beginn der Planung war angedacht, das Flurstück vollständig für Wohngrundstücke auszunutzen und diese über eine Stichstraße mit Wendehammer zu erschließen. Für den nord-östlichen Teil wurde über einen Anteil verdichteter Siedlungsformen nachgedacht. Die Regenwasserentsorgung sollte außerhalb des Flurstücks angeordnet werden.



Abb. 17: Konzeptskizze (B2K, 08.11.2021)



Abb. 18: Vorentwurf B-Plan (B2K, 21.07.2025)

Die weitere Betrachtung des Plangebietes hat ergeben, dass die Fläche einen Bereich mit Niedermoorboden umfasst. Die Abwägung der Belange Bodenschutz, Wasserhaltung, Ressourcenverbrauch und Wirtschaftlichkeit hat dazu geführt, dass auf eine Verfüllung und Bebauung dieser Geländesenke aufgrund des erheblichen Ressourcenverbrauchs und im Sinne des Moorbodenschutzes verzichtet wird. Die Senke wird durch Ausweisung als Grünfläche mit Entwässerungsfunktion freigehalten und der Moorboden erhalten. Daraus haben sich ein leicht veränderter Straßenverlauf und veränderte Grundstückszuschnitte ergeben. Außerdem wurde ein Teil der westlich an das geplante Wohngebiet anschließenden Fläche für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im weiteren Verlauf der Planung haben bis zum Planstand des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (Scoping) vor allem Fragen der Entwässerung und der Verkehrsführung die Diskussion bestimmt. Im Rahmen der Überlegungen zur Entwässerungskonzeption ist die Herstellung eines Rückhaltebeckens auf einer Fläche nördlich der Dorfstraße diskutiert worden, aufgrund der Entwicklung einer gebietsinternen Lösung jedoch schließlich nicht zum Tragen gekommen. Die Straßen und Anschlusshöhen konnten so konzipiert werden, dass die im Plangebiet vorhandene Geländesenke in Kombination mit einem Staukanal als Stauraum für die Regenwasserrückhaltung genutzt werden kann.

Die Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes musste noch einmal verändert werden, um bestehende Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit auszuräumen. In Abstimmung mit der Verkehrsbehörde wurde die Straßeneinmündung für den Kraftfahrzeugverkehr im Sinne der besseren Einsehbarkeit nach Westen verlegt. In diesem Zusammenhang wurde der Wendehammer durch Schaffung einer Umfahrmöglichkeit für Feuerwehr und Müllabfuhr entbehrlich.

Die Umsetzung verdichteter Siedlungsformen, wie Mehrfamilienhäuser, wurde im Planungsprozess von der Gemeinde an diesem Standort aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes und der Schwierigkeiten, die erforderlichen Pkw-Stellplatzanlagen unterzubringen, verworfen.


Abb. 19: Entwurf B-Plan Nr. 9 – Planstand zum Scoping

(B2K, 13.10.2025)

Nach Durchführung des Scoping-Verfahrens wurde die Höhenplanung intensiviert. Für den Umgang mit der herausfordernden topographischen Situation wurde ein Lenkungsbedarf identifiziert, woraus in Abstimmung mit dem Vorhabenträger Maßnahmen und Regelungen zur Gestaltung des Geländes entwickelt und in die Bauleitplanung aufgenommen wurden. Der geplante Retentionsraum wurde im Sinne des Entwässerungskonzeptes als Fläche für Entsorgungsanlagen gesichert. Im Nordosten des geplanten Wohngebietes wurde für die Baufläche WA1 die zulässige Grundfläche reduziert. Hier sollen auf kleinen Grundstücken kleinere Gebäudetypen für Wohnansprüche mit geringerem Wohnflächenbedarf realisiert werden.

Die Knickstrukturen am Rand des geplanten Wohngebietes sollten ursprünglich erhalten werden. Im Rahmen der Abwägung mit anderen Belangen wurde im Norden und Westen auf den Erhalt verzichtet. In beiden Fällen wird die Ortsrandeingrünung stattdessen mit leicht versetzten Neuanpflanzungen verwirklicht. Die Maßnahme dient im Norden der Erweiterung des aktuell beengten Straßenraumes. Ein Knickdurchbruch für die Einmündung der Planstraße wäre auch im Fall des Bestandserhaltes notwendig und wäre zur Gewährleistung der nötigen Sichtdreiecke aufgrund der Nähe zur Straße sehr breit auszuführen. Da somit in der anfänglichen Planungsvariante nur kurze Abschnitte des Bestandsknicks hätten erhalten werden können und im östlichen Abschnitt ohnehin eine Neuanpflanzung notwendig ist, wurde der vollständigen Knickbeseitigung und durchgehenden Neuanlage eines abschirmenden Gehölzstreifens mit Abstand zur Straße und schmaleren Durchbrüchen der Vorzug gegeben. Im Westen erfolgt die Maßnahme im Rahmen der Geländeprofilierung zum Schutz des Landschaftsbildes.

Für die ursprünglich geplante Ausgleichsfläche hat sich herausgestellt, dass bereits eine rechtliche Bindung des Flurstücks 7/1 als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme besteht und es somit nicht für andere Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht. Der Geltungsbereich wurde an dieser Stelle entsprechend reduziert für die aktuell geplante Ausgleichsmaßnahme im Südwesten um das Flurstück 19/1 erweitert. Das Flurstück 19/1 wird bislang zur Bewirtschaftung über das Flurstück 18/18 angefahren. Im Bereich der vorhandenen Feldzufahrt ist die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Spielplatz vorgesehen. Mit der Nutzungsaufgabe im Flurstück 19/1 zugunsten der Ausgleichsfunktion entfällt der Bewirtschaftungsverkehr im Plangebiet und die Notwendigkeit, den geplanten Fußweg zu Spielplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge geeignet auszubauen. Der Zugang für die Pflege der Ausgleichsfläche ist von Westen über Flurstück 20 möglich, welches ebenfalls als Ausgleichsfläche gepflegt wird.

5. STÖRFALLRELEVANZ

Gemäß Nr. 2e der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (2012) ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt, um der Zunahme einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt entgegenzuwirken. Dieser Abstand ist sowohl bei der Planung von störfallrelevanten Betriebsbereichen als auch im Rahmen der Bauleitplanung für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld vorhandener störfallrelevanter Anlagen zu berücksichtigen. Schutzbedürftige Nutzungen sind u.a. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen, Erholungsgebiete und Stätten mit erhöhtem Publikumsverkehr.

Die EU-Richtlinie wurde mit dem § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) in deutsches Recht umgesetzt.

Der Leitfaden KAS-18 (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG) der Kommission für Anlagensicherheit definiert Achtungsabstände für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse als Beurteilungshilfe, welche je nach Art und Menge der gehandhabten Stoffe 200 (Klasse I) bis 1.500 m (Klasse IV) betragen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 weist ein allgemeines Wohngebiet aus. Dabei handelt es sich um eine schutzbedürftige Nutzung im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Im Umkreis von 2 km befinden sich keine Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung. Somit entfällt die Detailprüfung.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI D. UMWELTPRÜFUNG U. HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Gemäß Nr. 3a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Hüttener Berge und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des

Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedenen Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Zu den Themenbereichen Schall, Artenschutz und Baugrund sowie Erschließung und Entwässerung wurden gutachterliche Stellungnahmen bzw. Fachplanungen angefertigt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen standen für die vorliegende Umweltprüfung zur Verfügung.

Die Bodenfunktionsbewertung ist den verfügbaren Daten des Umweltportals SH entnommen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

6.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Gemäß Nr. 3b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gem. § 4c BauGB Aufgabe der Gemeinde. Die im Planungsprozess erkennbaren Risiken für die betroffenen Schutzgüter wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Besondere, über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden nicht für erforderlich gehalten.

Sollten den am Bauleitplanverfahren beteiligten Fachbehörden Erkenntnisse hinsichtlich weiterer erheblicher, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen vorliegen, sind diese gem. § 4(3) BauGB verpflichtet, die Gemeinde darüber zu unterrichten, so dass die Gemeinde ggf. weitere Maßnahmen zur Überwachung bzw. Abhilfe ergreifen kann.

Zur Überwachung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen plant die Gemeinde den Abschluss eines differenzierten städtebaulichen Vertrages (gem. § 11 BauGB) mit dem Erschließungsträger, der die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail festlegt sowie die Aufnahme von einzelnen Verpflichtungen in die privaten Kaufverträge der neuen Grundstückseigentümer. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch Eintragung einer entsprechenden Baulast im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß Nr. 3c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes soll die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden, um so der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde nachzukommen. Der geplante Umfang der Siedlungserweiterung entspricht dem örtlichen Bedarf und dem landesplanerischen Entwicklungsrahmen für die Gemeinde.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich.

Die Planung hat mit dem Verlust von Dauergrünland und Eingriffen in den Knickbestand Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanze und Tiere. Möglichen Beeinträchtigungen wird durch verschiedene Maßnahmen entgegengewirkt. Verbleibende Knickabschnitte werden durch Saumstreifen geschützt und Bestandsverluste durch Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Entwicklung von artenreichem Grünland innerhalb des Gebietes und auf den Ausgleichsflächen kompensiert. Für die potenziell vorkommenden Vogelarten

wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Schutzmaßnahmen wie Bauzeitenregelungen und Ersatzpflanzungen ausgeschlossen. Das ehemalige Lebensraumpotenzial der Bestandsgebäude für Fledermäuse und die Schleiereule wird berücksichtigt, indem der Bereits eingetretene Lebensraumverlust durch die Schaffung von Ersatzquartieren kompensiert wird.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch Versiegelungen im Rahmen der Baumaßnahmen und umfangreiche Bodenbewegungen betroffen. Die Auswirkungen auf den Boden sind u.a. aufgrund der bewegten Topographie des Ausgangsgeländes unvermeidbar. Eine Minderung der Auswirkungen wird durch verschiedene Maßnahmen, wie Massenausgleich zwischen Bodenabträgen und Bodenaufträgen im Rahmen der Vorprofilierung und Wiederverwertung des abzutragenden Mutterbodens, erreicht. Eingriffe in Moorböden werden vermieden. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes aufgrund des erhöhten Oberflächenabflusses als erheblich einzustufen (Fall 3 ‚extreme Schädigung‘ der Wasserhaushaltsbilanz). Eine geringfügige Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird durch die Rückhaltung des Regenwassers vor Ort und eine geringfügige Abflussminderung über anteilig herzustellende Gründächer erreicht. Für die im Bereich Boden ausgelösten Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen auf der internen Ausgleichsfläche erbracht.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch können als überwiegend positiv eingestuft werden. Dem Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche steht eine bedarfsangepasste Siedlungsentwicklung gegenüber. Relevante Immissionsbelastungen sind auszuschließen. Verkehrsbeeinträchtigungen bzw. -gefahren werden durch Lenkungsmaßnahmen vermieden.

Auf das Schutzgut Landschaft haben die geplanten Maßnahmen aufgrund der Ortsrandlage Auswirkungen. Möglichen Beeinträchtigungen wird durch verschiedene Maßnahmen entgegengewirkt. Die gestalterischen Vorgaben zu Gelände- und Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Pflanzbindungen zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes gewährleisten die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild.⁶

8. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

Gemäß Nr. 3d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

ARCHÄOLOGISCHES LANDESAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN und ARCHÄOLOGISCHE DIENSTE – Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein, abgerufen über gdi-sh.de

GEMEINDE ASCHEFFEL (1973) – Flächennutzungsplan

GEMEINDE ASCHEFFEL (2001) – Landschaftsplan

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN, ABTEILUNG GEOLOGIE UND BODEN – GEOLOGISCHER DIENST - Bodenkarte 1:50.000, abgerufen über umweltportal.schleswig-holstein.de

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN - Niederschlagsverteilungskarte – Langjähriger mittlerer Jahresniederschlag (1991 – 2020) auf Datenbasis des Deutschen Wetterdienstes - abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)

LANDESAMT FÜR UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN und WASSER- UND BODENVERBÄNDE DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Digitales Anlagenverzeichnis (DAV), abgerufen über gdi-sh.de

LANDESREGIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Digitaler Atlas Nord (DANord), abgerufen über gdi-sh.de

- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Beschreibung der FFH-Gebiete, abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Biotopkartierung Schleswig-Holstein, abgerufen über: umweltanwendungen.schleswig-holstein.de (Themenportale SH)
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Hinweiskarten Starkregengefahren, abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) - Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der kreisfreien Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, (Planungsraum II)
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN - Umweltportal Schleswig-Holstein, abgerufen über: umweltportal.schleswig-holstein.de
- MINISTERIUM FÜR INNERES, KOMMUNALES, WOHNEN UND SPORT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN - LANDESPLANUNG (2000) – Regionalplan für den Planungsraum III, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster
- MINISTERIUM FÜR INNERES, KOMMUNALES, WOHNEN UND SPORT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) – Regionalplan für den Planungsraum III - West in Schleswig-Holstein, Kapitel 5.7 (Windenergie an Land)

-
- 1 Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH (WVK), Neumünster (20.04.2026) – Lärmtechnische Untersuchung - Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16.BImSchV zur Aufstellung B-Plan Nr. 9 Gemeinde Ascheffel
 - 2 GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Molfsee (31.03.2026) - Artenschutzprüfung BP Nr. 9 Ascheffel, Artenschutzrechtliche Potenzialbegehung
 - 3 GSB Grundbauingenieure GmbH, Bredenbek (05.10.2023) – Bodenprofile gem. DIN 4023, Erschließung B-Plan Nr. 9, Dorfstr. 53, 24358 Ascheffel
 - 4 GSB Grundbauingenieure GmbH, Bredenbek (21.03.2024) – Bodenprofile gem. DIN 4023, Erschließung B-Plan Nr. 9, hier: Torfabgrenzung, Dorfstr. 53, 24358 Ascheffel
 - 5 Ingenieurbüro Meyer GmbH, Lübeck (12.12.2025) – Wasserhaushaltsbilanz gemäß A-RW1, Erschließung B-Plan 9 in der Gemeinde Ascheffel, Kreis Rendsburg-Eckernförde: Erläuterungsbericht, Übersichtskarte, Lageplan Entwässerung, Wasserhaushaltsbilanz, Auszug Baugrundsondierung
 - 6 Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (25.06.2026) – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 9, Gemeinde Ascheffel – Bestands- und Entwurfsplan M 1:1.000,

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Ascheffel, den

Unterschrift/ Siegel

.....

- Bürgermeister Jörg Harder -

Aufgestellt: Kiel, den 24.10.2025, 24.06.2026