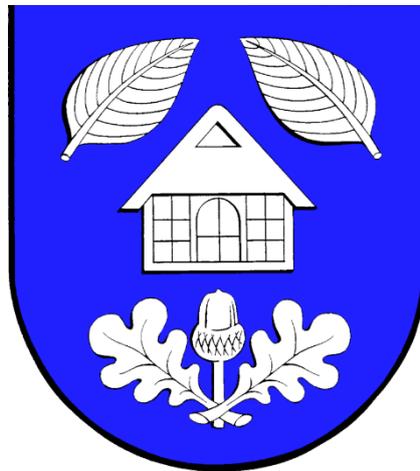


BEGRÜNDUNG

ZUR 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

**DER GEMEINDE HOLZBUNGE,
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

**FÜR DAS GEBIET „GEBIET SÜDLICH DER DORFSTRAÙE,
SÜDÖSTLICH DER STRAÙE OSTERFELD UND WESTLICH DER B
203“**



-ENTWURF-

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

Stand: 12.12.2023

Ausgearbeitet durch:

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

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

INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Verfahren	4
3.	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	8
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
4.2.	Flächennutzungsplan	10
4.3.	Landschaftsplan	11
4.4.	Potentiale der Innenentwicklung	11
4.5.	Sonstige gemeindliche Planungen.....	12
5.	Planung	12
5.1.	Städtebauliches Konzept	12
5.2.	Ziele der Planung	13
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
5.4.	Alternativenprüfung	15
6.	Künftige Darstellungen im Flächennutzungsplan	16
7.	Umweltplanung	17
8.	Immissionsschutz.....	17
9.	Verkehrerschließung und technische Infrastruktur	19
9.1.	Verkehrerschließung	19
9.2.	Technische Infrastruktur.....	19
10.	Kosten	21
11.	sonstige Maßnahmen und Hinweise.....	21
12.	Umweltbericht (gesonderter Teil).....	22

- Anlagen:** 1. Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 5 (ALN - Akustik Labor Nord GmbH, Kiel, Stand: 13.09.2022)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In der Gemeinde Holzbunge besteht eine stete Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aus der örtlichen Bevölkerung und in der Gemeinde aufgewachsenen Menschen, die nach Holzbunge zurückziehen möchten. Dieser Bedarf an Wohnbauflächen kann nicht ausreichend durch eine Verdichtung innerhalb des Innenbereichs gedeckt werden.

Die noch vorhandenen Potentiale im Innenbereich sind weit überwiegend mittel- bis langfristig nicht verfügbar, so dass die Gemeinde beabsichtigt, ein Wohnbaugebiet unmittelbar südlich angrenzend an die Bebauung an der Dorfstraße und den Straßen „Osterfeld“ und „Alte Schule“ sowie nordwestlich der B 203 (Hauptstraße) zu entwickeln.

Das neu geplante Wohngebiet soll insbesondere jungen Familien die Möglichkeit bieten, ein eigenes Wohnhaus zu bauen. Hierfür gibt es auch einen Bedarf aus dem Ort, der jetzt nicht gedeckt werden kann. Abgebildet werden soll ebenfalls die Deckung des Bedarfs an altersgerechten Wohnangeboten mit kleineren Wohneinheiten innerhalb hierfür ortsplanerisch geeigneter Bauformen.

Das geplante Baugebiet umfasst 19 Bauplätze auf denen 13 Grundstücke (13 WE) für die Errichtung von Einfamilienhäusern und 3 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen sind. Hieraus ergibt sich je nach Anzahl der gebauten Doppelhäuser eine Anzahl von ca. 16 bis 19 Wohneinheiten. Da in den Einfamilienhäusern auch jeweils eine zweite Wohneinheit als Einliegerwohnung möglich ist, kann davon ausgegangen werden, dass hierdurch ca. 1 bis 2 zusätzliche Wohneinheiten entstehen können. Dies entspricht einem Anteil von ca. 10 % bis 15 %, was als realistisch eingeschätzt wird.

Drei weitere Bauplätze werden für die Errichtung einer kleineren ostangemessenen Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu 5 Wohneinheiten sowie für eine barrierefrei Wohnbebauung mit bis zu 8 Wohneinheiten vorgesehen. Auch wenn dieses Angebot von insgesamt 13 Wohneinheiten gemäß Landesentwicklungsplan nur zu zwei Drittel (insgesamt dann 8 Wohneinheiten) zur Anrechnung kommt, wird durch die vorliegende Planung, die entsprechend der erfolgten Ausführungen die Errichtung von ca. 25 bis zu 29 Wohneinheiten ermöglicht, der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde überschritten.

Der Gemeinde Holzbunge wird zur Deckung des örtlichen Bedarfes entsprechend der Interkommunalen Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge (ohne Borgstedt) ermöglicht, den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zu überschreiten, wenn andere Gemeinden des Amtes auf entsprechende Kontingente verzichten und dieses auch durch Beschluss der Gemeindevertretung verbindlich erklären.

Dies soll bei der vorliegenden Planung zur Anwendung kommen. Welche Gemeinde bzw. Gemeinden ihre Kontingente zur Verfügung stellen wird im Rahmen der Planung abgestimmt und bis zur Beschlussfassung über den vorliegenden Plan abschließend und verbindlich geregelt.

Weitergehende Erläuterungen hierzu können den nachfolgenden Kapiteln 4.1 und 5.1 entnommen werden.

Die vorliegend gewählte Fläche, die sich im Eigentum der Gemeinde Holzbunge befindet, ist im nördlichen Bereich von drei Seiten von Bebauung umschlossen und eignet sich aus Sicht der Gemeinde auch auf Grund der Nähe zu den vorhandenen und geplanten Sport- und Gemeinbedarfseinrichtungen vorrangig für die Entwicklung eines Wohngebietes.

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

Dort ist die Aufstellung des B-Planes Nr. 6 sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Entwicklung eines ortsangemessenen Gewerbegebietes sowie einer Kindertagesstätte, die durch die Gemeinden Holzbunge, Bünsdorf und Neu Duvenstedt vor einiger Zeit abgeschlossen worden.

Weitergehende Aussagen zu diesem Planungsaspekt sowie Aussagen zur Prüfung alternativer Entwicklungsmöglichkeiten und zu den Potentialen der Innenentwicklung können den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung entnommen werden.

Da sich die geplante wohnbauliche Entwicklung nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde entwickelt, ist hierfür auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Änderung des F-Planes erforderlich.

Dies geschah bisher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 5 nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung. Nach Umstellung dieses Verfahrens auf ein Regelverfahren mit Umweltprüfung wurde das Verfahren zur Aufstellung der 7. Änderung F-Plan eingeleitet und wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde Holzbunge wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse gemäß § 2a BauGB zusammen. Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein und dient somit als Grundlage für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen gemäß §§ 44 und 45 des BNatSchG. Er ist Teil dieser Begründung (vgl. Kapitel 12) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Holzbunge wurde am 12.12.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Holzbunge gefasst.

Auf eine Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung mit der erfolgten öffentlichen Auslegung des B-Planes Nr. 5 sowie der Behördenbeteiligung bereits auf dieser Grundlage erfolgt ist. Bestandteil der Planunterlagen war bereits ein Planentwurf der 7. Änderung des F-Planes im Wege der Berichtigung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holzbunge hat am 12.12.2023 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 7. Änderung des F-Planes gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung der Planung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Auf der Grundlage des Planentwurfes erfolgt die Veröffentlichung der Planung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.02.2024 bis einschließlich 22.03.2024. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgt mit Schreiben vom 16.02.2024.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holzbunge hat in ihrer Sitzung am ... die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde zur 7. Änderung des F-Planes der Gemeinde Holzbunge von der Gemeindevertretung der abschließende Beschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

3. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

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

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Hauptortlage der Gemeinde, die durch die Bebauung entlang der Dorfstraße, der B 203 und entlang der Straßen „Alte Schule“ und „Osterfeld“ geprägt ist.



Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Das Plangebiet umfasst derzeit landwirtschaftlich als Grünland und teilweise als Reitplatz genutzte Flächen sowie die bebauten Flächen einer ehemaligen Hofstelle an der B 203.



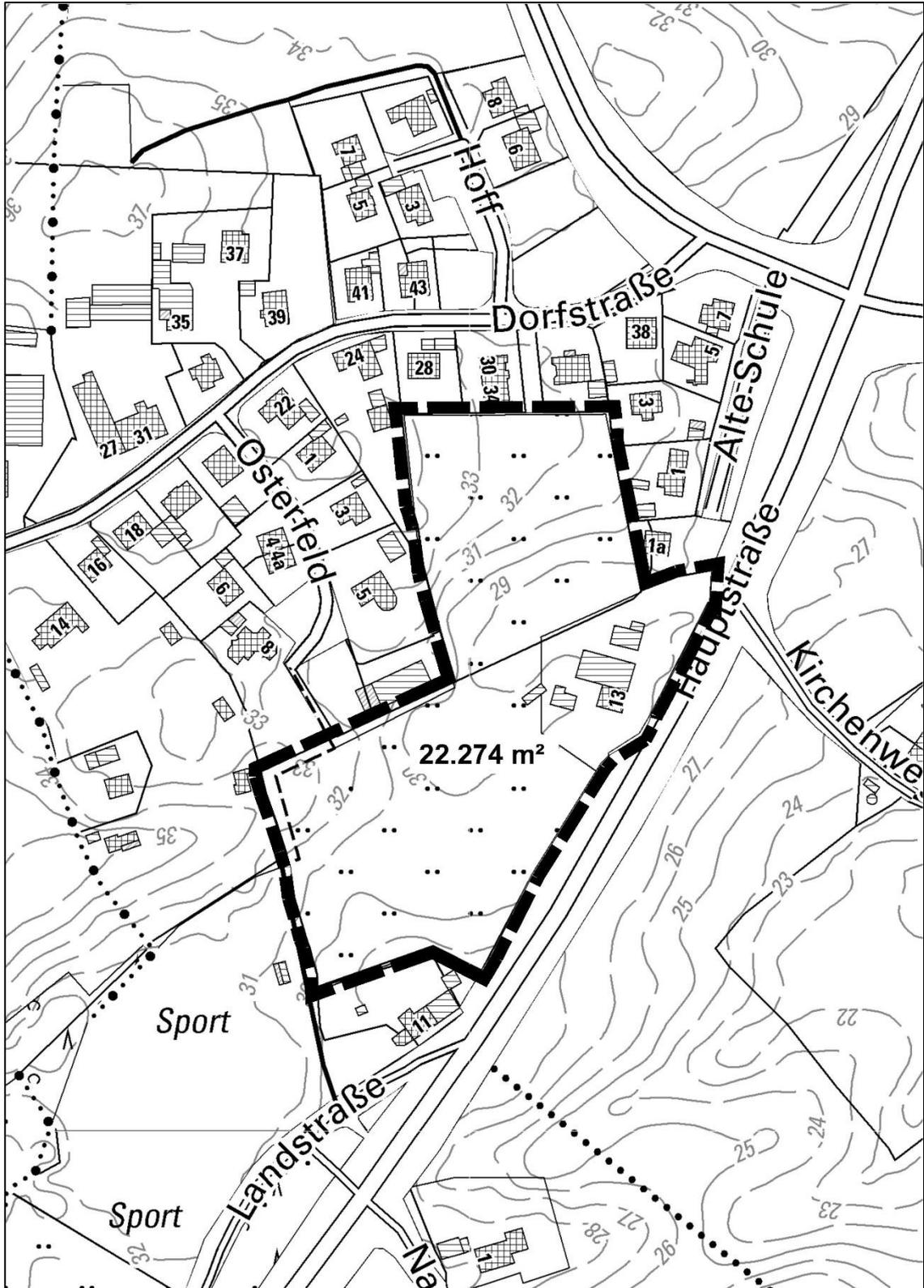
Luftbild des Plangebietes (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Im nördlichen Bereich ist das Plangebiet von bereits bebauten Wohnbaugrundstücken sowie teilweise vorhandenen Knickstrukturen eingerahmt. Südöstlich grenzt die Bundesstraße 203 mit den randlichen Bepflanzungen und im Süden eine vorhandene Tankstelle an das Plangebiet an. Im Westen befindet sich der gemeindliche Bolzplatz sowie ein Kinderspielplatz.

Vom Wohngebiet am Osterfeld verläuft ein öffentlicher Fußweg entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 42/7 und 39/9 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 39/14, Flur 3, Gemarkung Holzbunge. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der an der Dorfstraße sowie an der Straße „Osterfeld“ gelegenen Grundstücke,
- im Osten durch angrenzende Wohnbaugrundstücke entlang der Straße „Alte Schule“ sowie den Verlauf der B 203 (Hauptstraße),
- im Süden durch die Grundstücksflächen einer angrenzenden Tankstelle sowie
- im Westen durch die Grundstücksflächen der angrenzenden gemeindlichen Bolzplatzflächen.



Geltungsbereich der 7. Änderung des F-Planes

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 2,23 ha. Das Plangebiet befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 34,00 m über Normal-Höhen-Null (NHN) im nördlichen Bereich und ca. 27,50 m über NHN im südöstlichen Bereich entlang der B 203.



Grünlandfläche von Westen



Geplante Zufahrt von der Dorfstraße mit vorhandener Bebauung



Bestehende Hofstelle

Verlauf der B 203

Die gesamte Fläche des Plangebietes wurde von der Gemeinde erworben.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan mit Kennzeichnung der Lage der Gemeinde

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

In Kapitel 3.6.1 in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) ist dargelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 83). Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2022 bis 2036' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10% bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde.

Der amtlichen Statistik ist zu entnehmen, dass der Wohnungsbestand der Gemeinde am 31.12.2020 bei 193 Wohneinheiten (WE) lag. Baufertigstellungen für das Jahr 2021 sind nicht erfolgt. Demnach ist in der Gemeinde die Errichtung von 19 dauerhaft genutzten Wohneinheiten möglich. Hierbei zu berücksichtigen sind die ermittelten Potentiale der Innenentwicklung. Wie in Kapitel 4.4 dargelegt,

Durch die vorliegende Planung, die entsprechend der erfolgten Ausführungen die Errichtung von ca. 25 bis zu 29 Wohneinheiten ermöglicht, wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde überschritten.

Der Gemeinde Holzbunge wird zur Deckung des örtlichen Bedarfes entsprechend der Interkommunalen Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge (ohne Borgstedt) ermöglicht, den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zu überschreiten, wenn andere Gemeinden des Amtes auf entsprechende Kontingente verzichten und dieses auch durch Beschluss der Gemeindevertretung verbindlich erklären.

Hintergrund dieser Vereinbarung ist, dass die Gemeinden des Amtes Hüttener Berge eine erhebliche Nachfrage nach neuen Wohneinheiten feststellen können. Daher plant eine Vielzahl der Gemeinden im Amt Hüttener Berge, zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Für das Amt Hüttener Berge soll daher im Rahmen eines Modellvorhabens eine Möglichkeit geschaffen werden, dass Gemeinden den geltenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des LEP überschreiten können, wenn gleichzeitig andere Gemeinden des Amtes verbindlich erklären, ihren Entwicklungsrahmen nicht voll auszuschöpfen und entsprechend weniger zu bauen.

Die Gemeinden des Amtes Hüttener Berge möchten mit der Schaffung von Wohnraum auf die aktuelle Markt- und Nachfragelage reagieren. Für eine zielgruppengerechte Bedarfsdeckung streben sie für ihre gemeinsame wohnbauliche Entwicklung insgesamt an,

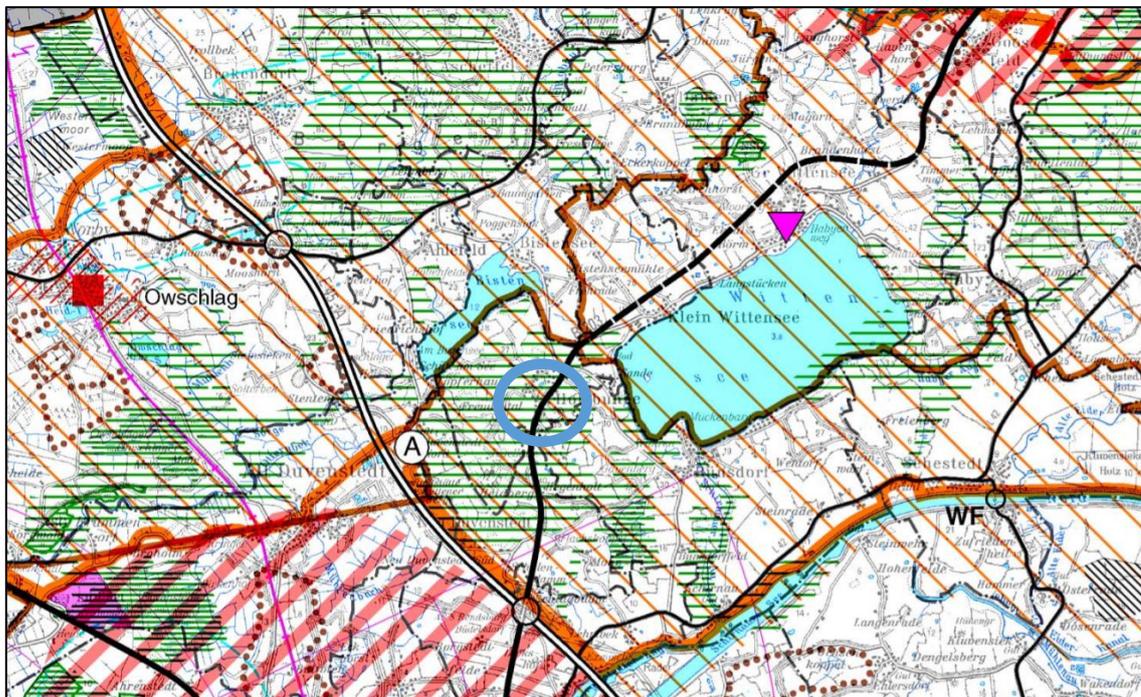
- mehr Wohnraum für Senioren (insbesondere aus den eigenen Gemeinden) zu schaffen
- mehr kleine Wohnungen, bezahlbare Wohnungen und Mietwohnungen zu schaffen und
- weniger Bodenfläche im Außenbereich für den Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Mehrfamilienhäuser (Wohngebäude ab 3 WE) sowie andere dörfliche Bauformen seniorengerechten Wohnens sollen daher einen höheren Anteil an den bisher fertig gestellten Wohnungen erhalten.

Zu diesen sowie zu weiteren, in der Vereinbarung festgelegten strukturellen Zielen und deren Beachtung bei der vorliegenden Planung erfolgen weitergehende Erläuterungen in Kapitel 5.2 dieser Begründung.

Die interkommunale Vereinbarung ist entsprechend der erfolgten Ausführungen bei der vorliegenden Planung zur Anwendung gekommen. Die Gemeinden Osterby und Brekendorf stellen entsprechend des Kooperationsvertrages insgesamt 11 Wohneinheiten für die Bauleitplanung der Gemeinde Holzbunge zur Verfügung.

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



Auszug aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung der Lage der Gemeinde

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

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

Unter Berücksichtigung der zur wohnbaulichen Entwicklung formulierten Ziele des LEP sowie der interkommunalen Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung geht die Gemeinde davon aus, dass die Ziele der vorliegenden Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

4.2. Flächennutzungsplan

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1968)

Mit der 3. Änderung des F-Planes wurde für den nördlichen Bereich entlang der Dorfstraße eine gemischte Baufläche dargestellt. Eine gemischte Baufläche wurde ebenfalls -bereits mit der 1. Änderung des F-Planes- für die Bebauung entlang der Straße „Osterfeld“ ausgewiesen.



Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (2002)

Die vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 5 entsprechen nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher erfolgt im Parallelverfahren die 7. Änderung des F-Planes.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahre 2000 stellt den Geltungsbereich gemäß Bestand als Grünlandfläche dar. Die randlich vorhandenen Knicks sind gekennzeichnet.



Auszug aus dem Landschaftsplan (2000)

Die umgebende Bebauung ist als solche in den Plan aufgenommen worden. Die südöstlich verlaufende Hauptstraße (Bundesstraße B 203) ist als überörtlicher Rad- und Wanderweg gekennzeichnet.

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

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

4.4. Potentiale der Innenentwicklung

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

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

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

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



Darstellung der Potentialflächen

4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

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

5. PLANUNG

5.1. Städtebauliches Konzept

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche soll von Norden über die Dorfstraße erschlossen werden, die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anbindet.

Zum Zwecke der Erschließung ist bei der baulichen Entwicklung in diesem Bereich der Dorfstraße eine Zufahrtsoption auf die südlich angrenzende Grünlandfläche in ausreichender Breite belassen worden, die nun genutzt wird.

Das geplante Baugebiet umfasst 19 Bauplätze auf denen 13 Grundstücke (13 WE) für die Errichtung von Einfamilienhäusern und 3 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen sind. In den Einzelhäusern ist eine in der Fläche untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.

Drei weitere Bauplätze werden für die Errichtung einer kleineren ostangemessenen Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu 5 Wohneinheiten sowie für eine barrierefrei Wohnbebauung mit bis zu 8 Wohneinheiten vorgesehen. Die vorliegende Planung ermöglicht damit die Errichtung von ca. 25 bis zu 29 Wohneinheiten.

Zur Interkommunalen Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge (ohne Borgstedt) sind übergeordnete Zielsetzungen formuliert worden, die bei künftigen Entwicklungen beachtet werden sollen.

Für eine zielgruppengerechte Bedarfsdeckung streben die Gemeinden für ihre gemeinsame wohnbauliche Entwicklung insgesamt an,

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

Mehrfamilienhäuser (Wohngebäude ab 3 WE) sowie andere dörfliche Bauformen seniorengerechten Wohnens (s.u.) sollen daher in den kommenden Jahren einen höheren Anteil an den bisher fertig gestellten Wohnungen erhalten. Dies wird bei der vorliegenden Planung weitestgehend beachtet.

Weitergehende Strukturziele wurden wie folgt formuliert:

„Die Gemeinden setzen sich zum Ziel, innerhalb des Planungszeitraums 1 eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung (B-Pläne und Innenentwicklung) zu realisieren, bei der im Amt Hüttener Berge insgesamt (ohne Gemeinde Borgstedt)

- mindestens 30 % der ab dem 1.1.2020 fertig gestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert werden, alternativ mindestens 45 % der ab dem 1.1.2020 fertig gestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder anderen seniorengerechten Bauformen (ohne Pflegeheime) realisiert werden,
- mindestens 20 WE als geförderter oder vertraglich vereinbarter preisgünstiger Wohnraum realisiert werden,
- mindestens 40 % der ab dem 1.1.2020 fertig gestellten Wohnungen in den beiden Siedlungsschwerpunkten Owschlag und Groß Wittensee entstehen und
- die zusätzliche Nettobaulandfläche pro fertig gestellter Wohnung im Mittel nicht höher als 450 qm liegt.“

Bei der vorliegenden Planung sollen bis zu 13 Wohneinheiten der maximal 29 möglichen Wohneinheiten als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder seniorengerechten Bauformen entstehen. Dies entspricht einem Anteil von ca. 45 %. Der diesbezüglichen Zielsetzung wird insofern entsprochen.

Weitergehende Aussagen zum Städtebaulichen Konzept können der Begründung zum B-Plan Nr. 5 entnommen werden.

5.2. Ziele der Planung

In der Gemeinde Holzbunge besteht eine stete Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aus der örtlichen Bevölkerung und in der Gemeinde aufgewachsenen Menschen, die nach Holzbunge zurückziehen möchten. Dieser Bedarf an Wohnbauflächen kann nicht ausreichend durch eine Verdichtung innerhalb des Innenbereichs gedeckt werden.

Die noch vorhandenen Potentiale im Innenbereich sind weit überwiegend mittel- bis langfristig nicht verfügbar, so dass die Gemeinde beabsichtigt, ein Wohnbaugebiet unmittelbar südlich angrenzend an die Bebauung an der Dorfstraße und den Straßen „Osterfeld“ und „Alte Schule“ sowie nordwestlich der B 203 (Hauptstraße) zu entwickeln.

Das neu geplante Wohngebiet soll insbesondere jungen Familien die Möglichkeit bieten, ein eigenes Wohnhaus zu bauen. Hierfür gibt es auch einen Bedarf aus dem Ort, der jetzt nicht gedeckt werden kann. Abgebildet werden soll ebenfalls die Deckung des Bedarfs an altersgerechten Wohnangeboten mit kleineren Wohneinheiten innerhalb hierfür ortsplanerisch geeigneter Bauformen.

Der Gemeinde Holzbunge wird zur Deckung des örtlichen Bedarfes entsprechend der Interkommunalen Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge (ohne Borgstedt) ermöglicht, den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zu überschreiten, wenn andere Gemeinden des Amtes auf entsprechende Kontingente verzichten und dieses auch durch Beschluss der Gemeindevertretung verbindlich erklären.

Dies soll bei der vorliegenden Planung zur Anwendung kommen. Welche Gemeinde bzw. Gemeinden ihre Kontingente zur Verfügung stellen wird im Rahmen der Planung abgestimmt und bis zur Beschlussfassung über den vorliegenden Plan abschließend und verbindlich geregelt.

Die vorliegend gewählte Fläche, die sich im Eigentum der Gemeinde Holzbunge befindet, ist im nördlichen Bereich von drei Seiten von Bebauung umschlossen und eignet sich aus Sicht der Gemeinde auch auf Grund der Nähe zu den vorhandenen und geplanten Sport- und Gemeinbedarfseinrichtungen vorrangig für die Entwicklung eines Wohngebietes.

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

Dort ist die Aufstellung des B-Planes Nr. 6 sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Entwicklung eines ortsangemessenen Gewerbegebietes sowie einer Kindertagesstätte, die durch die Gemeinden Holzbunge, Bünsdorf und Neu Duvenstedt vor einiger Zeit abgeschlossen worden.

Mit der vorliegenden 7. Änderung des F-Planes sollen, dem o.g. Planungsanlass folgend, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und eine Bebauung bzw. Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden geschaffen werden.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- die Beachtung der Zielsetzungen der Interkommunalen Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge (ohne Borgstedt).

Zum im Parallelverfahren aufzustellenden B-Plan Nr. 5 wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, die den durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Eingriff in die Landschaft bewertet und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, die soweit notwendig und möglich als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen wurden.

Des Weiteren wird durch ein entsprechendes Gutachten geprüft, welche Auswirkungen der Lärm von der angrenzenden Bundesstraße auf die geplante Bebauung hat und welche Maßnahmen im B-Plan festgesetzt werden müssen.

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

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf der bislang unbebauten, an die Ortslage anschließenden Grünlandflächen wird künftig ein Wohngebiet entstehen. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie dem Erhalt randlicher Knicks sowie der Festsetzung von Anpflanzungen zur landschaftsgerechten Eingrünung soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen. Im Hinblick auf die baulichen Veränderungen entlang der B 203 wird sich durch die Planung eine Verbesserung der derzeitigen Situation ergeben.

Die Bebauung durch Gebäude und privaten Erschließungsstraßen sowie die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Ein Ausgleich hierfür wird im Rahmen des Verfahrens ermittelt und verbindlich festgesetzt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Bereitstellung von Wohnnutzungen gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB. Da das beschleunigte Verfahren eine Anwendung der Eingriffsregelung nicht vorsieht, ist für den Eingriff in das Schutzgut Boden kein Ausgleich bereitzustellen. Im Umkehrschluss ist eine Gutschrift für eine angenommene Bodenentsiegelung ebenso nicht vorgesehen.

Die zu berücksichtigenden Belange des Biotop- und Artenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet und im Umweltbericht dargelegt, der Bestandteil der Begründung ist. Der erforderliche Ausgleich für die Entwidmung der Knicks wird bereitgestellt.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Bebauung entlang der Dorfstraße sowie weiterer angrenzender Nutzungen wird sich durch die geplante Wohnbebauung geringfügig erhöhen, ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als gering einzustufen.

Die am westlichen Plangebietsrand gelegenen, zu entwidmenden Knicks sowie schützenswerte Einzelbäume sollen vollständig als solche erhalten bleiben und durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

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

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

5.4. Alternativenprüfung

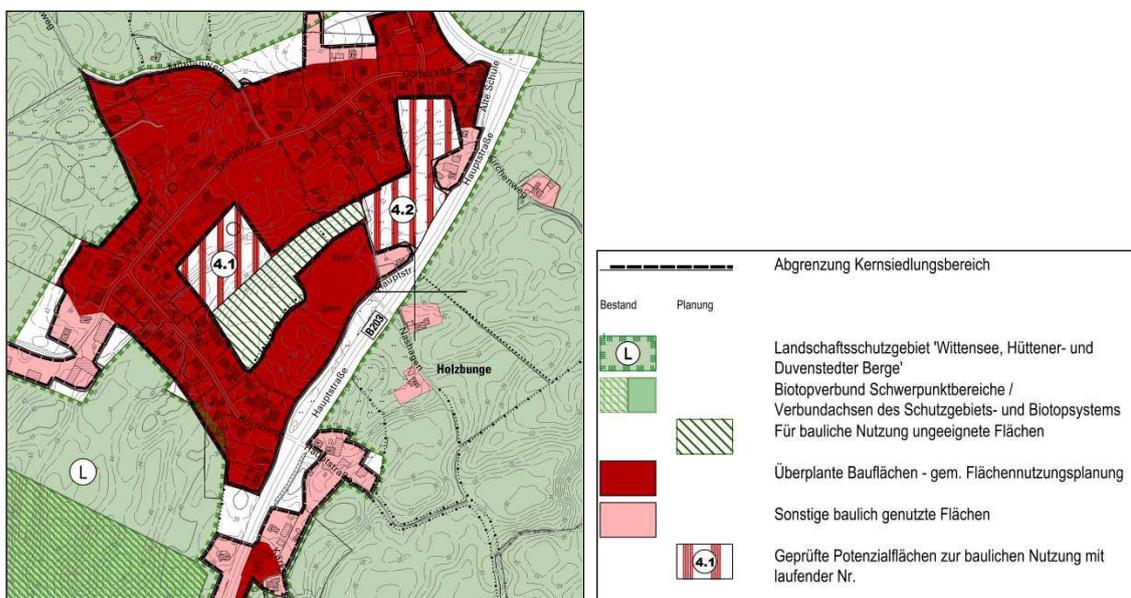
Auf Grund der geplanten Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen sind alternative Standorte für die vorgesehene Entwicklung zu prüfen.

Eine Nutzung von innerörtlichen bereits baulich oder vorgeutzten Flächen kommt als Planungsalternative nicht in Frage. Bei den ermittelten Potentialflächen handelt es sich ausschließlich um kleinere Potentialflächen, die sich nicht für eine Entwicklung in der vorgesehenen Größenordnung eignen. Die Anzahl der verfügbaren Potentialflächen kann auch nicht den bestehenden Bedarf abdecken.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für eine wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass sich weite Teile der Flächen um die bebaute Ortslage herum innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ befinden. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Flächen südlich und östlich der bebauten Ortslage sowie nordwestlich des Verlaufes der B 203.

Im Vorfeld dieser Planung erfolgte eine Gesamtbetrachtung der Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden des Amtes Hüttener Berge, die innerhalb von Landschaftsschutzgebieten liegen, zusammen mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde als Verordnungsgeber.

Das Konzept von 2021 kommt für Holzbunge zu dem Schluss, dass die Gemeinde in ihrem engeren Siedlungszusammenhang zwischen Dorfstraße und Landstraße über potenzielle Flächen für eine Siedlungsentwicklung verfügt, welche den Bedarf innerhalb des zu betrachtenden Entwicklungshorizontes abdecken, ohne Ausnahmen vom Landschaftsschutz zu benötigen. Es handelt sich hierbei um Flächenpotentiale, die sich durch die Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben ergeben haben.



Gemeindliches Planungskonzept zur baulichen Entwicklung im Zusammenhang mit der LSG Ausweisung – Juli 2021

Innerhalb des beschriebenen Bereiches -aber planungsrechtlich im Außenbereich liegend- wurden zwei Flächen identifiziert, die in der nachfolgenden Kartendarstellung mit 4.1 und 4.2 bezeichnet sind.

Die Fläche 4.1 ist im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen, die Topografie und insbesondere der äußern Erschließung, die über die Dorfstraße erfolgen muss, vorrangig für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Diese Fläche, die die Gemeinde zunächst für eine Entwicklung geprüft hat und die grundsätzlich gut geeignet ist, steht auf Grund der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung derzeit nicht zur Verfügung. Für sie gilt auch die Einschränkung, dass sie insbesondere aufgrund ihrer ausgeprägten Topographie nur für eine kleinflächige Nutzung ohne erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erschließen wäre.

Die südwestlich an die Fläche 4.1 anschließende Fläche wird aus fachlicher Sicht als für eine Bebauung ungeeignet angesehen.

Die als überplante Baufläche dargestellte Fläche, die sich nach Osten entlang der Dorfstraße anschließt, wird im bestehenden F-Plan als Wochenendhausgebiet dargestellt. Auch diese, städtebaulich grundsätzlich gut geeignete Fläche steht auf Grund der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung derzeit nicht zur Verfügung.

Der bereits als überplante Fläche dargestellte Bereich an der Landstraße wird derzeit mit der 6. Änderung des F-Planes und dem B-Plan Nr. 6 überplant, um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Gewerbegebietes sowie die Errichtung eines Kindergartens zu schaffen. Die Begründung dieser Standortentscheidung kann der Begründung zur 6. Änderung des F-Planes entnommen werden.

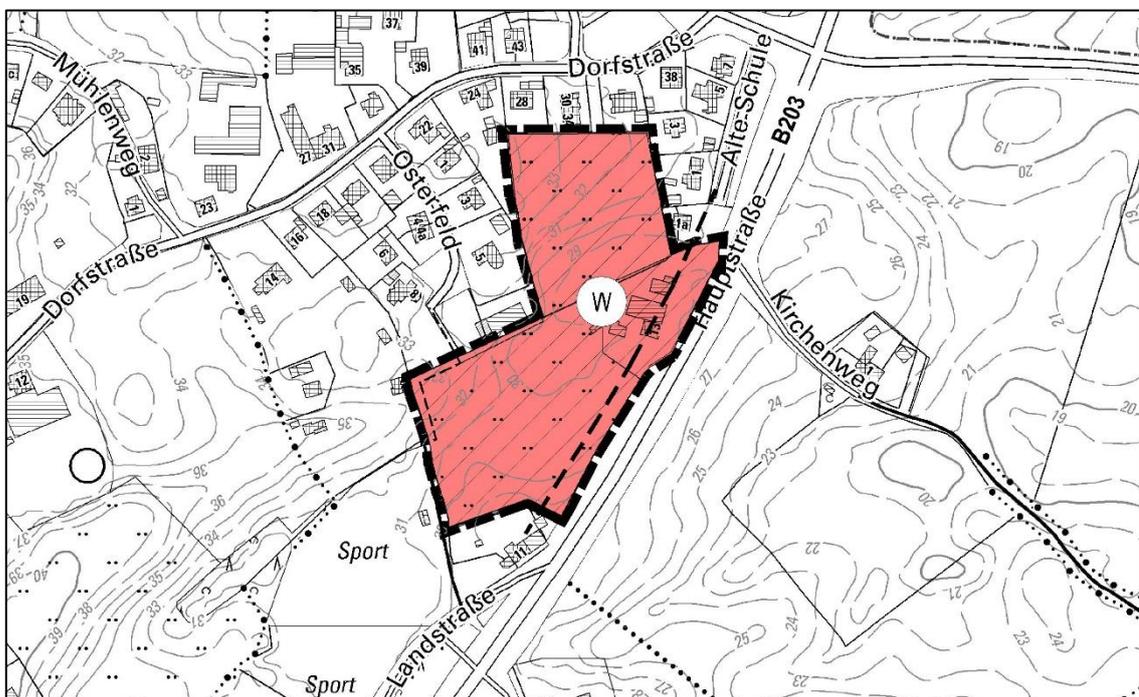
Vorhandene, noch verbliebene größere Freiflächen zwischen der Dorfstraße und dem Mühlenweg werden landwirtschaftlich genutzt und stehen nicht zur Verfügung. Hier setzt der B-Plan Nr. 2 im Übrigen auch eine Nutzung als Ferienhausgebiet fest.

Innerhalb der beschriebenen Flächen ist der vorliegende Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 der Einzige, der derzeit verfügbar ist und sich im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen befindet. Sinnvolle Standortalternativen bzw. besser geeignete Standorte bieten sich insofern nicht an.

Die vorliegend gewählte Fläche, die sich im Eigentum der Gemeinde Holzbunge befindet, ist im nördlichen Bereich von drei Seiten von Bebauung umschlossen und eignet sich aus Sicht der Gemeinde auch auf Grund der Nähe zu den vorhandenen und geplanten Sport- und Gemeinbedarfseinrichtungen vorrangig für die Entwicklung eines Wohngebietes. Aus Sicht der Gemeinde ist der mit der vorliegenden Planung verfolgte Standort unter Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen der für das Vorhaben geeignetste Standort.

6. KÜNFTIGE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die 7. Änderung des F-Planes wird für die Fläche des Plangeltungsbereiches, die bislang überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, künftig eine Wohnbaufläche darstellen. Nachrichtlich übernommen wird die 20,0 m tiefe Anbauverbotszone zur B 203.



Planzeichnung der 7. Änderung des F-Planes

Weitergehende Plandarstellungen sind nach jetzigem Planungsstand nicht erforderlich und dementsprechend nicht vorgesehen.

7. **UMWELTPLANUNG**

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

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

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

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

Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Weitergehende Aussagen hierzu sind der Begründung zum B-Plan Nr. 5 zu entnehmen.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt. Fazit der Betrachtung ist, dass ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen erforderlicher Maßnahmen vermieden werden kann.

Weitergehende Aussagen zur artenschutzrechtlichen Bewertung sind der Begründung zum B-Plan Nr. 5 zu entnehmen.

8. **IMMISSIONSSCHUTZ**

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

Hinsichtlich der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen bzw. von ihm ausgehender Immissionen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Zu bewerten sind mögliche Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm, der von der B 203 ausgeht sowie sich daraus ergebende Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen. Des Weiteren sind die von vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen in der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen hinsichtlich des Schutzes angrenzender Nutzungen zu beurteilen.

Um beide Aspekte ausreichend beurteilen zu können, wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, das die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen untersucht hat. Im einführenden Kapitel des Gutachtens (Situation Aufgabe Ergebnis) wird zur Untersuchung und den Ergebnissen folgendes ausgeführt.

„Die Gemeinde Holzbunge plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 westlich der Bundesstraße B 203. Planungsanlass ist es, eine bisher brachliegende Fläche und die bestehende Hofstelle an der Bundesstraße B 203 zu Wohnbauflächen zu entwickeln. Es ist vorgesehen, die geplante Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Mit den schalltechnischen Untersuchungen ALK 1929.19172020 V [1] und ALK 1929.21502021 V [2] hat die ALN Akustik Labor Nord GmbH im Vorfeld die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 schalltechnisch begleitet. Durch ein geändertes Baukonzept ist eine Annäherung der Baugrenzen an die Bundesstraße B 203, sowie an die südlich des Plangebietes liegende AVIA Tankstelle Holzbunge und das geplante Gewerbegebiet im vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Holzbunge beabsichtigt.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wird die ALN Akustik Labor Nord GmbH erneut beauftragt, die Geräuscheinwirkung im Plangebiet mit dem geänderten Baukonzept schalltechnisch zu untersuchen. Das Plangebiet ist dabei mit Straßenverkehrsgeräuschen der Bundesstraße B 203 und der Kreisstraße K 2, sowie Gewerbegeräuschemissionen der AVIA Tankstelle Holzbunge und des geplanten Gewerbegebietes innerhalb des vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Holzbunge beaufschlagt.

Die Beurteilung der Geräuschemission erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005 [4; 5]. DIN 18005 verweist hinsichtlich der Beurteilung der Einwirkung verschiedener Geräuschquellen auf die jeweils einschlägigen Richtlinien. Die Geräuschemission im Plangebiet wird auf Basis einer Geräuschemissionsprognose ermittelt.

Im Ergebnis zeigt die vorliegende schalltechnische Untersuchung, dass es durch die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 [5] kommt. Es sind Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Eine Überschreitung der Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte durch Gewebelärm ist nicht zu erwarten. Ein textlicher Vorschlag für die Festsetzungen von Schutzmaßnahmen, u. a. zu Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 [6] ist in Anlage 8 dargestellt.“

Die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens zum Schutz vor Verkehrslärm durch aktive und passive Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen. Festgesetzt wurde als aktive Maßnahme die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der gesamten Länge der nordwestlichen Grenze der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung P 1 mit einer Höhe von mindestens 4,00 m über dem Straßenniveau der B 203.

Hinsichtlich der erfolgten Festsetzung erfolgte eine Abwägung zwischen dem Schutz der geplanten Wohnbebauung und dem Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Es wurden unterschiedliche Höhen der Wand geprüft.

Mit dem vorliegenden Ergebnis wird ein guter Schutz der Wohnbebauung erreicht, gleichzeitig aber auch der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimiert. Da zwischen der Höhenlage der B 203 und den Flächen des Wohngebietes eine Höhendifferenz von ca. 1,50 m bis 2,00 m besteht, wird die Wand zum einen nur mit einer Höhe von ca. 2,00 m bis 2,50 m in Erscheinung treten und kann zur B 203 im Verlauf der Böschung gut eingegrünt werden.

Im Hinblick auf die gestalterischen Auswirkungen und die erforderliche Pflege wird auf eine Walllösung verzichtet.

Ebenfalls aufgenommen wurden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz, die auf Grund der von der B 203 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen erforderlich werden. Die Maßnahmen umfassen den Schallschutz der Fassaden sowie die Anordnung von schallgedämpften Lüftungselementen in den Teilgebieten 5 und 6, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Die Festsetzungen werden ergänzt durch Hinweise zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen.

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

Hinsichtlich der Geräuschemissionen gewerblicher Nutzungen wurde neben der Betrachtung des geplanten Gewerbegebietes im B-Plan Nr. 6 insbesondere der Betrieb der AVIA Tankstelle betrachtet.

In der vorliegenden, schalltechnischen Untersuchung wird eine detaillierte Prognose des Betriebes durchgeführt. Dabei wird die bestehende Erweiterungsabsicht der AVIA Tankstelle um einen erweiterten Café-Betrieb mit Freisitzfläche mit berücksichtigt. Die vorliegende Beschreibung zum Betrieb beruht auf Angaben des Betreibers. Für die vorliegende Prognose wird von einem gut ausgelasteten Betrieb ausgegangen. Der modellierte Lastfall kann als schalltechnischer Ansatz zur sicheren Seite angesehen werden, da hinsichtlich der berücksichtigten Schallquellen Abschätzungen zur sicheren Seite eingerechnet werden.

Die Betriebszeiten der Tankstelle sind unter Berücksichtigung der angestrebten Erweiterungsabsichten täglich von 7.00 bis 22.00 Uhr vorgesehen. Nach Angaben des Betreibers ist täglich mit bis zu 800 Kunden zu rechnen. Als Verteilung von Tankkunden und Kunden, welche die Tankstelle nur zu Einkaufszwecken bzw. für den Café-Betrieb anfahren, kann ein Verhältnis von 2/3 Tankkunden zu 1/3 Shopkunden angesetzt werden. Als schalltechnischer Ansatz zur sicheren Seite wird in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für alle Kunden eine Pkw An- und Abfahrt berücksichtigt.

Als weitere Geräuschquellen sind die Benzin- und Warenanlieferung, Kfz an der Luftstation der Tankstelle sowie die Kommunikationsgeräusche auf der geplanten Freisitzfläche zu berücksichtigen.

Als schalltechnischer Ansatz der Luftstation werden 2 Kfz pro Stunde berücksichtigt. Dies entspricht 30 Kfz pro Tag. Als schalltechnischer Ansatz für die Freisitzfläche des geplanten, erweiterten Café-Betrieb wird ein durchgehender Aufenthalt von 10 Personen auf der Freisitzfläche angenommen. Die Anlieferung der Shopwaren erfolgt entsprechend des Betreibers tags durch einen Lkw (7,5 Tonnen).

Nach Angaben der Gemeinde Holzbunge hat sich der Betreiber der AVIA Tankstelle dazu verpflichtet, die aktuell noch in der Nacht stattfindende Anlieferung von Kraftstoffen in den Tageszeitraum zu verschieben. Als schalltechnisch kritischer Ansatz wird in der vorliegenden, schalltechnischen Untersuchung demnach eine Kraftstoffanlieferung in der morgendlichen Ruhezeit berücksichtigt. Durch die Verschiebung der Kraftstoffanlieferung in den Tageszeitraum findet kein Nachtbetrieb der Tankstelle statt.

Der vorgenannte Aspekt soll auch im Hinblick auf die entsprechende Empfehlung des Gutachtens verbindlich abgesichert werden.

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

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1. Verkehrserschließung

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche soll von Norden über die Dorfstraße erschlossen werden, die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anbindet.

Zum Zwecke der Erschließung ist bei der baulichen Entwicklung in diesem Bereich der Dorfstraße eine Zufahrtsoption auf die südlich angrenzende Grünlandfläche in ausreichender Breite belassen worden, die nun genutzt wird.

Weitergehende Aussagen zur Erschließung können der Begründung zum B-Plan Nr. 5 entnommen werden.

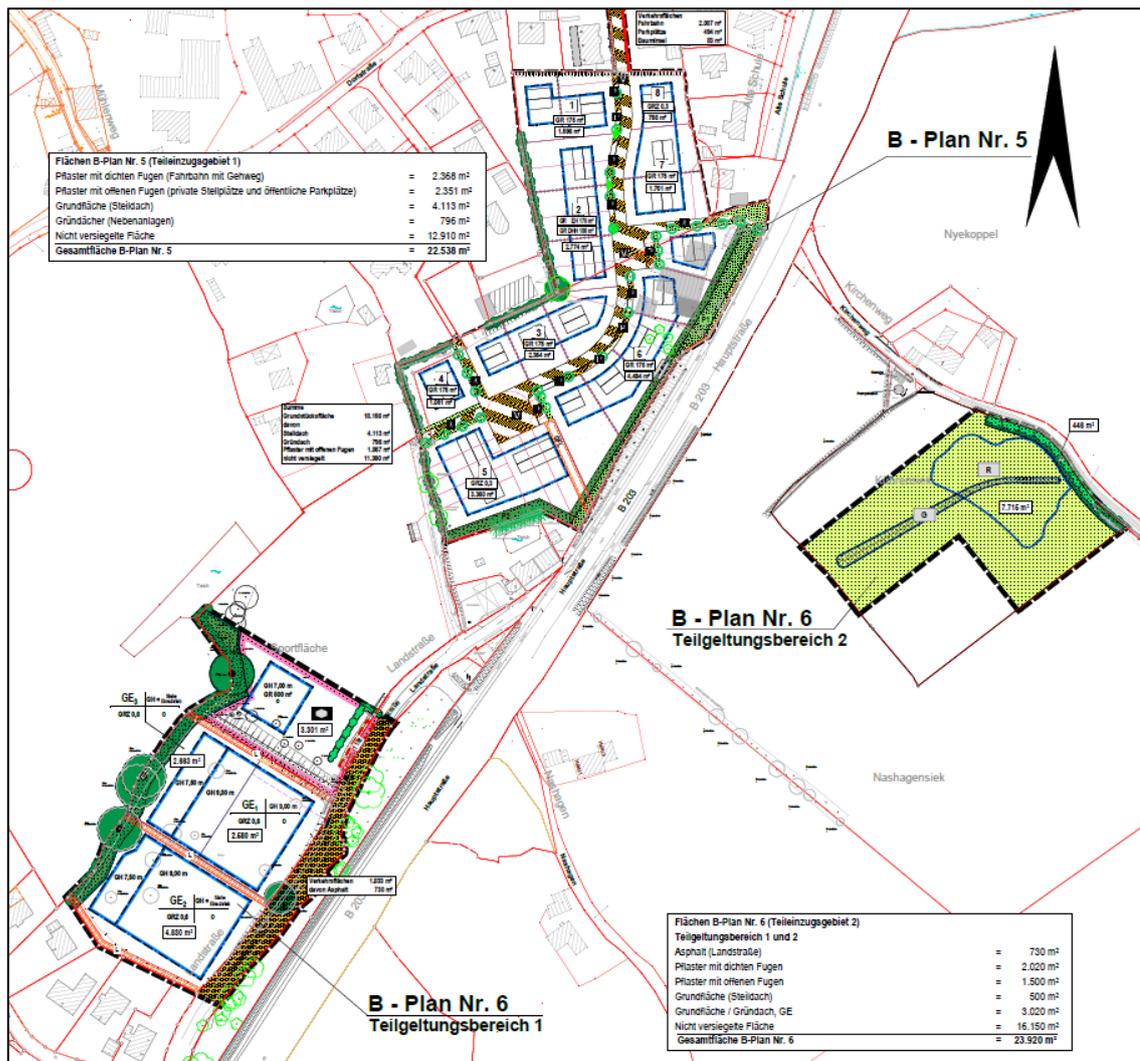
9.2. Technische Infrastruktur

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

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

Das anfallende Oberflächenwasser aus den B-Plangebieten Nr. 5 und Nr. 6 wird in das verrohrte Gewässer ohne Gewässereigenschaft I7 des WBV Wittensee - Exbek eingeleitet. Das Gewässer verläuft von der Gemeindestraße Bornbarg über die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 des B-Planes Nr. 6 und mündet abschließend in den Wittensee. Das verrohrte Gewässer wird von der Gemeinde bis zur Einleitungsstelle vom WBV übernommen und in Teilbereichen nach Erfordernis

saniert und in Teilen erneuert. Im Teilgeltungsbereich ist die Ausbildung als offener Graben / Mulde geplant. Unter Ausnutzung der Topografie werden im Bereich des geplanten Retentionsraumes nur wenig Bodenbewegungen / Bodenprofilierungen erforderlich.



Plandarstellung aus der Wasserhaushaltsbilanz

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

Die erforderliche Retentionsfläche erfolgt im Teilgeltungsbereich 2 des B-Planes Nr. 6 auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Über eine entsprechende Drosseleinrichtung vor dem Gewässer wird gewährleistet, dass nur der genehmigte Drosselabfluss in die weitere Vorflut, das Gewässer I7 des WBV Wittensee - Exbek geleitet wird. Das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet wird über eine im Bereich der Landstraße zu errichtende Oberflächenwasserbehandlungsanlage, bemessen nach dem Arbeitsblatt DWA A-102, behandelt. Für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Wohngebiet des B-Planes Nr. 5 wird nach derzeitiger Abstimmung keine Oberflächenwasserbehandlung erforderlich.

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

Die **Schmutzwasserentsorgung** kann über den im Bereich der B 203 vorhandenen Kanal erfolgen. Eine im westlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Schmutzwasserleitung, die das Schmutzwasser aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet zur Leitung im Verlauf der B 203 ableitet, muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in die öffentlichen Verkehrsflächen umgelegt werden.

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

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

„Die im Baubereich liegenden Mittelspannungskabel haben eine Regelüberdeckung von 0,8m, die Niederspannungskabel haben eine Regelüberdeckung von 0,6m und die Gasleitungen haben eine Regelüberdeckung von 0,7m.

In dem von ihnen ausgewiesenen Bereich befinden sich unsere Versorgungsleitungen, eine Umverlegung der vorhandenen Strom- / Gasleitung ist im Vorwege mit uns abzustimmen.

Die elektrische Energieversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 werden wir von einer Trafo-Station aus durchführen, die wir im Zuge der Erschließung des Baugebiets erstellen werden. Für den geplanten Stationsstandort benötigen wir eine Fläche von mindestens 5m x 5m. Wir schlagen vor, das Grundstück separat zu vermessen und im Gemeindeeigentum zu belassen. Zu einem späteren Zeitpunkt werden wir die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Fläche, die uns kostenlos zur Verfügung gestellt werden muss, beantragen.

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

Im Sinne des aktuellen Trends zu einer vorrangig erneuerbaren Wärmeversorgung von Gebäuden passen wir unsere Strategie zur Netzerweiterung an und werden neue Baugebiete nur auf ausdrücklichen Wunsch und schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde mit unserem Gasnetz erschließen. Unsere Erfahrungen zeigen, dass eine Erschließung mit Erdgas für Kunden im Sektor der Wohngebäude, aufgrund des gesunkenen Wärmebedarfes, kein nachhaltiges Angebot mehr ist und wenig nachgefragt wird. Bitte setzen Sie sich spätestens drei Monate vor Baubeginn mit uns in Verbindung, wenn eine Erschließung mit Gas, z.B. für eine gewerbliche Nutzung, weiterhin gewünscht und erforderlich ist.“

Das Plangebiet wird von West nach Ost durch eine Gashochdruckleitung gequert. Diese soll im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

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

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

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

10. **KOSTEN**

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

11. **SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE**

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

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Die untere Bodenschutzbehörde weist auf folgendes hin:

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

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand 12/2022) keine Altablagerungen und keine Altstandorte.

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

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung), können im Amt Hüttener Berge eingesehen werden.

12. UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL)

Das Kapitel 12 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro FRANKE´s Landschaften und Objekte aus Kiel erarbeitet wird. Zur besseren Lesbarkeit ist der Umweltbericht als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Holzbunge, den

.....
- Der Bürgermeister -