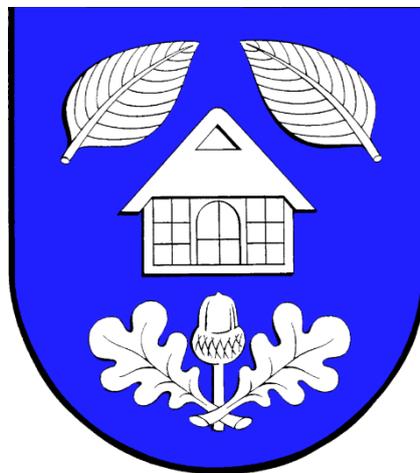


# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

**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 erneuten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Stand: 12.12.2023

**GUNTRAM BLANK**

**ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG**

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

## INHALTSÜBERSICHT

---

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	5
2.1. Rechtsgrundlagen .....	5
2.2. Änderungen der Planung nach den Beteiligungsverfahren .....	5
2.3. Verfahren .....	5
3. Angaben zur Lage und zum Bestand .....	7
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	10
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	10
4.2. Flächennutzungsplan .....	12
4.3. Landschaftsplan .....	13
4.4. Bebauungsplanung .....	14
4.5. Potentiale der Innenentwicklung .....	14
4.6. Sonstige gemeindliche Planungen .....	15
5. Planung .....	15
5.1. Städtebauliches Konzept .....	15
5.2. Ziele der Planung .....	18
5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	19
5.4. Alternativenprüfung .....	19
6. Planinhalt und Festsetzungen .....	20
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	20
6.2. Grünordnerische Festsetzungen .....	22
6.3. Örtliche Bauvorschriften .....	23
6.4. Nachrichtliche Übernahmen .....	24
7. Umweltbelange .....	24
7.1. Eingriffsregelung .....	25
7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung .....	26
8. Immissionsschutz .....	26
9. Erschliessung .....	28
9.1. Verkehrserschließung .....	28
9.2. Technische Infrastruktur .....	29
10. Flächenbilanz .....	31
11. Kosten .....	31
12. Sonstige Maßnahmen und Hinweise .....	31
13. Umweltbericht .....	32

- Anlagen:**
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Bestand (Stand: 29.07.2022, Franke´s Landschaften und Objekte)
  - 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.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 (B-Plan) sollen, dem o.g. Planungsanlass folgend, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und eine Bebauung bzw. Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden geschaffen 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 im vorliegenden Planverfahren bisher nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

Nach Umstellung des vorliegenden Verfahrens auf ein Regelverfahren mit Umweltprüfung wurde das Verfahren zur Aufstellung einer 7. Änderung des F-Planes eingeleitet und im Parallelverfahren durchgeführt.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 5 der Gemeinde Holzbunge wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgte bislang nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung / Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht wurde 2023 deutlich, dass bei Verfahren nach § 13b BauGB nicht pauschalisierend durch Flächenbegrenzung oder Beschränkung auf Wohnnutzung davon auszugehen ist, dass erhebliche Umweltbeeinträchtigungen von vornherein ausgeschlossen werden können.

Im Juli 2023 wurde dieser Verfahrensmangel gerügt und die in dieser Form aufgestellten Bebauungspläne als unwirksam erklärt. Das bedeutet, dass für den hier vorliegenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nachzuholen und das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen ist.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 13) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 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. Änderungen der Planung nach den Beteiligungsverfahren**

Wie bereits ausgeführt, wurde zur Planung eine Umweltprüfung nachgeholt. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in Anwendung der Vorgaben des § 1a BauGB bilanziert worden und werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein.

Planinhaltlich wurde darüber hinaus lediglich der Verlauf des südwestlich vorgesehenen Fuß- und Radweges geringfügig angepasst, um einen besseren Anschluss an die angrenzenden Grundstücksverhältnisse zu erzielen.

### **2.3. Verfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holzbunge hat in ihrer Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde bei der vorliegenden Planung auf Grundlage des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB zunächst verzichtet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holzbunge hat am 14.09.2022 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.11.2022 bis einschließlich 19.12.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 15.11.2022.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holzbunge hat die zum B-Plan Nr. 5 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

am 11.04.2023 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

Wie bereits ausgeführt wurden im Juli 2023 die im Verfahren nach § 13b aufgestellten Bebauungspläne als unwirksam erklärt. Das bedeutet, dass für den hier vorliegenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nachzuholen und das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen ist bzw. erneut zu erfolgen hat.

Auf eine Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren kann verzichtet werden, da die Unterrichtung und Erörterung mit der bereits erfolgten öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung bereits auf dieser Grundlage erfolgt ist.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 5 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Holzbunge am 12.12.2023 den Entwurf der geänderten Planung erneut beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung findet in der Zeit vom 19.02.2024 bis einschließlich 22.03.2024 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 16.02.2024.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holzbunge hat die zum B-Plan Nr. 5 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

### 3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

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.



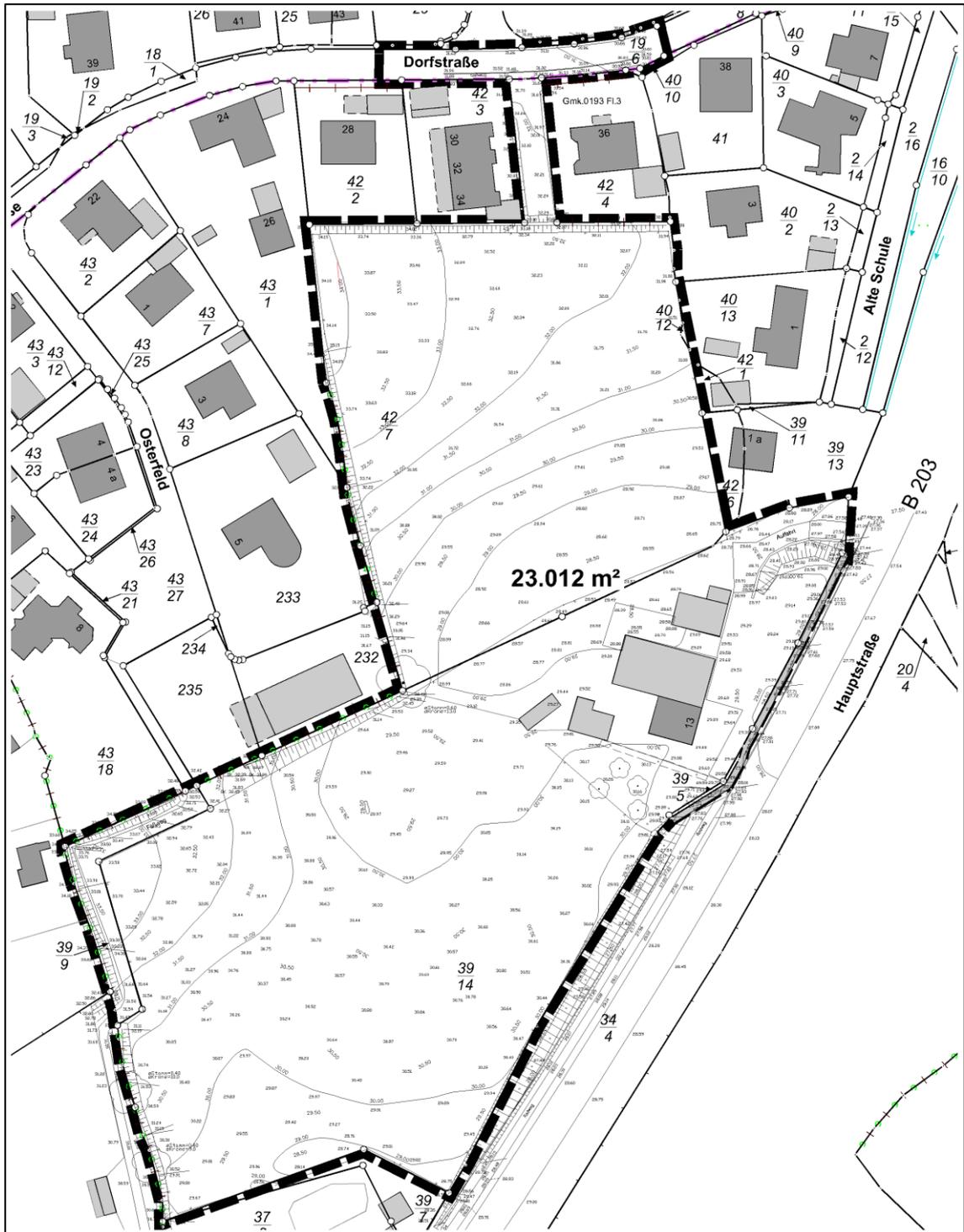
**Luftbild des Plangebietes (Quelle: Digitaler Atlas Nord)**

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 Dorfstraße sowie 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 des B-Planes Nr. 5**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 2,30 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,

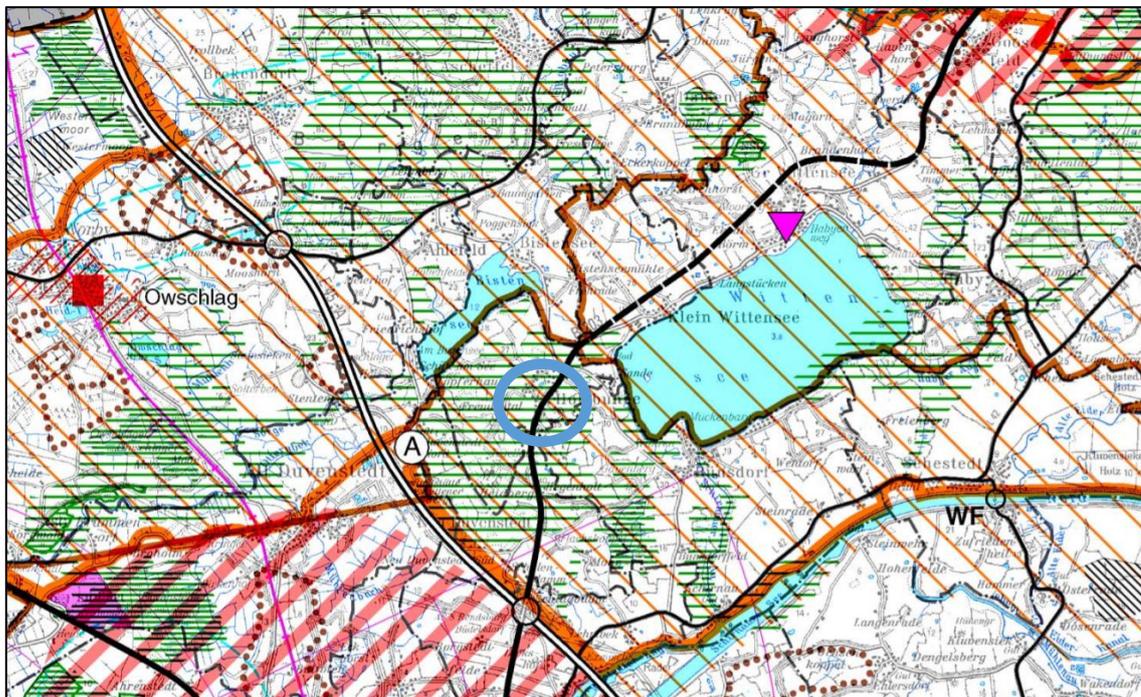
- mehr Wohnraum für Senioren (insbesondere aus den eigenen Gemeinden) zu schaffen
- mehr kleine Wohnungen, bezahlbare Wohnungen und Mietwohnungen zu schaffen und
- weniger Bodenfläche im Außenbereich für den Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

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.



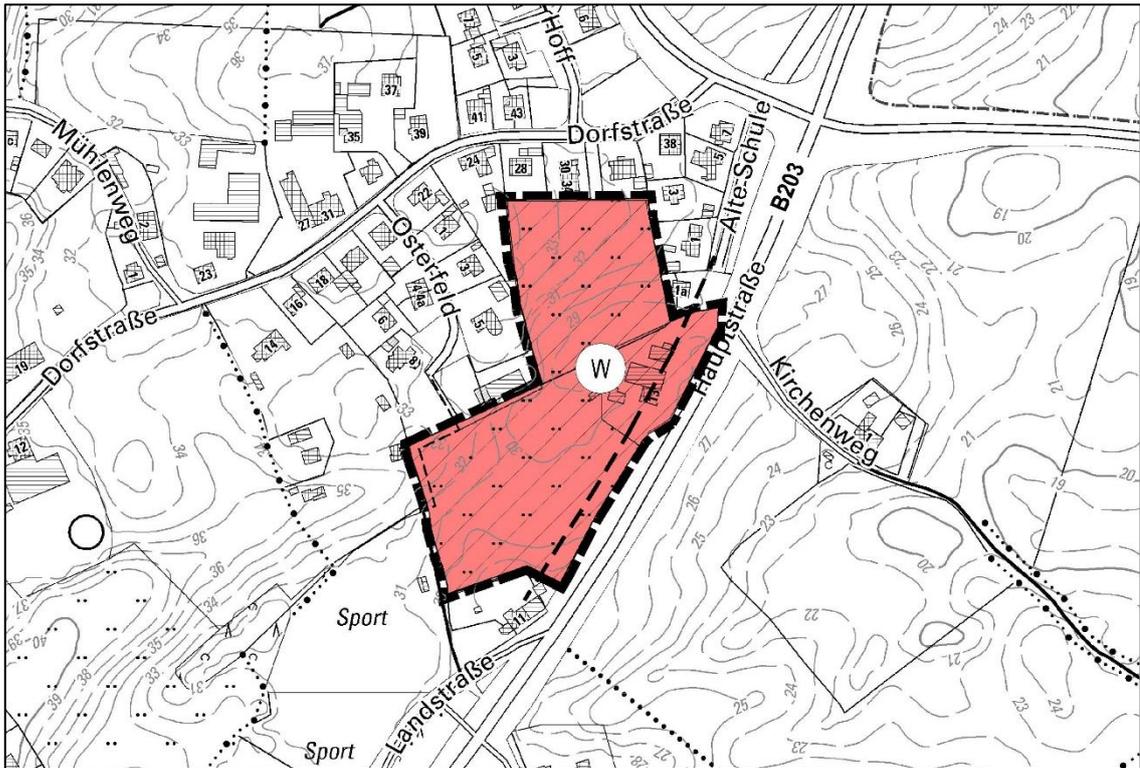
Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1968)

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.



Planzeichnung der 7. Änderung des F-Planes

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.

#### 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)

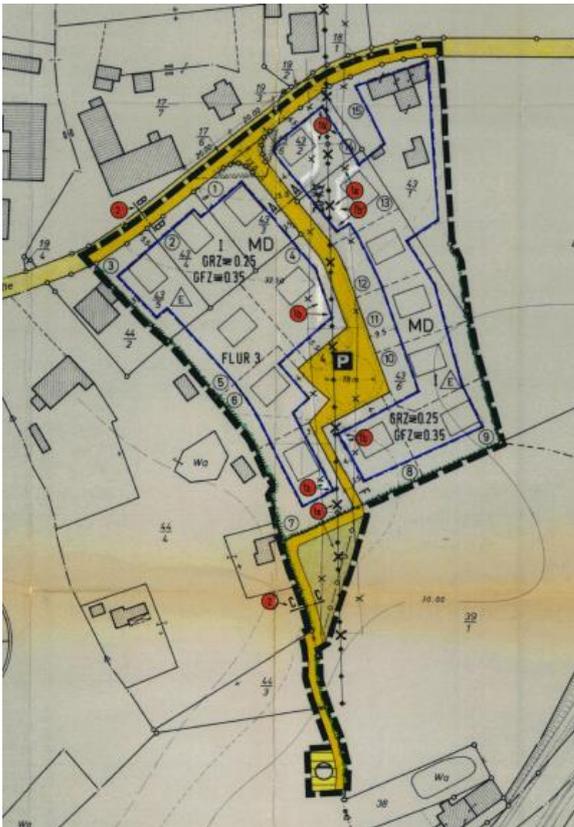
Die umgebende Bebauung ist als solche in den Plan aufgenommen worden. Die südöstlich verlaufende Hauptstraße (Bundesstraße B 203) ist als überörtlicher Rad- und Wanderweg gekennzeichnet.

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 Holzbung 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. Bebauungsplanung

Das Plangebiet ist im südwestlichen Bereich teilweise durch den B-Plan Nr. 1 überplant worden, der im Jahre 1984 rechtskräftig wurde und die Entwicklung eines Wohngebietes durch die Festsetzung eines Dorfgebietes vorbereitet hat.



Auszug aus dem B-Plan Nr. 1

Der vorliegende B-Plan Nr. 5 ersetzt die Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 innerhalb seines Geltungsbereiches und trifft hier veränderte Festsetzungen. Dies betrifft einen Teil der festgesetzten öffentlichen Wegefläche sowie die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft.

#### 4.5. 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.



#### Darstellung der Potentialflächen

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.

#### 4.6. Sonstige gemeindliche Planungen

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

### 5. **PLANUNG**

#### 5.1. 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.

Die als Mischverkehrsfläche geplante Erschließungsstraße wird von der Dorfstraße nach Süden geführt und kurz hinter der vorhandenen Bebauung leicht nach Westen verschwenkt, um hier eine gute Grundstücksaufteilung sowie eine Geschwindigkeitsdämpfung zu erreichen.

Die Straße wird -dem Grundstückszuschnitt und der Topografie folgend- im weiteren Verlauf nach Westen geführt und soll am westlichen Ende in einem Wendeplatz enden, der mit einem Durchmesser von 22,5 m für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend bemessen ist und als Quartiersplatz auch Aufenthaltsqualität haben soll. Die gleiche Funktion soll die im zentralen Bereich vorgesehene platzartige Aufweitung aufweisen, die eine Platzgröße von ca. 15,0 m x 22,0 m hat.

Von den Plätzen ausgehend sind Fuß- und Radwege vorgesehen. Im zentralen Bereich erfolgt zugunsten einer kurzen Verbindung eine Anbindung an den parallel zur B 203 verlaufenden Fuß- und Radweg als Hauptroute. Im westlichen Bereich wird die Wegeführung des bereits vorhandenen Fußweges entlang den vorhandenen Knicks in das Gebiet verlegt und über den Wendeplatz geführt. Mit den geplanten Wegebeziehungen wird das Plangebiet sehr gut mit angrenzenden Verkehrswegen und öffentlichen Bereichen verknüpft.

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche der Erschließungsstraße weist eine Gesamtbreite von 8,0 m auf, die sich in eine 5,50 m breite Fahrbahn und einen 2,50 m breiten Grün- und Parkstreifen gliedert. Am westlichen Rand sind die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend breit dimensioniert, um im Bedarfsfall auch als Notzufahrt dienen zu können.

Innerhalb des Straßenraumes und im Bereich der Wendepunkte sind insgesamt ca. 26 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Durch gliedernde Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße soll eine gute Durchgrünung und Führung der Straße erreicht werden.



**Bebauungskonzept zum B-Plan Nr. 5**

Die Gebäudestellung ist in annähernd Ost-West- oder Nord-Süd-Ausrichtung möglich, was die Nutzung von Solarenergie ermöglicht. Die Außenwohnbereiche sind dementsprechend jeweils im Süden oder im Westen der Wohngebäude vorgesehen.

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.

Die Grundstücksgrößen sollen 700 m<sup>2</sup> für ein Einzelhausgrundstück und 800 m<sup>2</sup> für ein Doppelhausgrundstück nicht unterschreiten. Die Nettobaulandfläche umfasst insgesamt ca. 18.158 m<sup>2</sup> für alle innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Bauformen. Die Grundstücksgröße je Wohneinheit liegt trotz des hohen Anteils an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bzw. kleineren Wohnungen mit ca. 625 m<sup>2</sup> über den formulierten Zielsetzungen der interkommunalen Vereinbarung. Dieser Umstand ist dem Grundstückszuschnitt und den erforderlichen Abständen zur B 203 geschuldet.

Die weiterhin formulierten Zielsetzungen betreffen die vorliegende Planung nicht. Darüber hinaus werden die übergeordneten Zielsetzungen der Interkommunalen Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge (ohne Borgstedt) bei der vorliegenden Planung beachtet.

Die an den westlichen und nordwestlichen Rändern des Plangebietes gelegenen Knicks sollen erhalten bleiben. Sie sollen jedoch entwidmet werden, da sie künftig zwischen privaten Grundstücksflächen liegen werden und eine entsprechende Knickpflege nicht mehr sichergestellt werden kann.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes zur B 203 ist gemeinsam mit den Maßnahmen zum aktiven Schallschutz in Form einer Wand zur landschaftsgerechten Eingrünung Neuanpflanzungen entlang der Straße vorgesehen. Diese Maßnahmen gehen einher mit einer

teilweisen Umgestaltung der örtlichen Situation. Die vorhandene Waschbetonmauer entlang der B 203 soll abgebrochen und durch einen bepflanzten Hang ersetzt werden.

Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung können dem Kapitel 9 (Erschließung) dieser Begründung 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 derzeit 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 dem vorliegenden Bauungsplan Nr. 5 (B-Plan) sollen, dem o.g. Planungsanlass folgend, auf der Ebene der verbindlichen 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 Eigentumbildung 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).

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 der 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.

### 5.4. Alternativenprüfung

Auf Grund der geplanten Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen sind alternative Standorte für die vorgesehene Entwicklung zu prüfen. Dies erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des F-Planes. Insofern wird auf die dort getroffenen Aussagen verwiesen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Varianten einer Bebauung insbesondere hinsichtlich der Erschließung sowie der Aufteilung und Anzahl der Wohngrundstücke sowie des Umfangs bzw. Anteils der unterschiedlichen Wohnformen geprüft.

## **6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Wohngebiet mit 19 Grundstücken für ca. 25 bis 29 Wohneinheiten für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern und barrierefreien Reihenhäusern angestrebt. Das Gebiet soll sich sowohl im Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung einfügen, als auch in der Art der Nutzung an dem bereits bestehenden Gebietscharakter in der näheren Umgebung orientieren. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird dementsprechend gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zielsetzung ist es, das Wohnen als Hauptnutzung zu begründen, in einzelnen Räumen jedoch auch nicht störendes Gewerbe, Handwerk, freiberufliche Tätigkeiten sowie eine untergeordnete Nutzung von Ferienwohnungen zuzulassen.

Dementsprechend sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Der Ausschluss der genannten Nutzungen erfolgt, da sie dem für das Gebiet angestrebten Charakter nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

Gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung in den Teilgebieten 1 bis 4, 6 und 7 nur als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig und in den Teilgebieten 5 und 8 unzulässig.

Bei den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird von einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung -in diesem Fall der Dauerwohnnutzung- ausgegangen. Der Gesetzgeber nimmt an, dass eine Ferienwohnung nach ihrer städtebaulichen Wirkung einschließlich ihres Störpotentials als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes angesehen werden könne, auch wenn keine Bewirtschaftungsleistungen erbracht werden.

Anwendungsfall kann also etwa eine Einliegerwohnung sein, die als Ferienwohnung vermietet wird. Genau das soll für das vorliegende Gebiet erreicht werden bzw. zulässig sein. In diesen Fällen kann die städtebauliche Wirkung einer Ferienwohnung, einschließlich ihres Störpotentials, derjenigen eines kleinen Betriebes des Beherbergungsgewerbes entsprechen.

Auf Grund der touristisch attraktiven Lage der Gemeinde soll diese gewerbliche Nutzung in Form des Beherbergungsgewerbes in den Bereichen, die dafür geeignet sind, ermöglicht werden, das Dauerwohnen jedoch im Vordergrund stehen.

Zweit- bzw. Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB, sind im Interesse des Vorrangs der angestrebten Dauerwohnnutzung sowie einer untergeordneten Nutzung einer Ferienwohnung im gesamten Plangebiet unzulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der erfolgten Feinsteuerung gewahrt.

Da auch die übrigen Festsetzungen des B-Planes darauf ausgerichtet sind, eine kleinteilige Wohnnutzung zu etablieren, sieht die Gemeinde mit dem verfolgten Vorgehen die gesetzlichen Vorgaben des § 13b als beachtet an.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können.

Das Maß der Nutzung wird für die Teilgebiete 1 bis 4 sowie 6 und 7 über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche innerhalb der Baufelder gesteuert. Diese beträgt 175 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 100 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte. Klarstellend ist festgesetzt, dass die

festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück gilt.

Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung innerhalb der genannten Teilgebiete des Baugebietes zu gewährleisten, darf dort abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu 60% überschritten werden. Diese Erhöhung erfolgt, da es erfahrungsgemäß bei kleineren Grundstücken regelmäßig zu Überschreitungen der 50%-Regelung kommt, die bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens befreit werden müssen.

In den Teilgebieten 5 und 8 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die ausreichend ist, um die dort vorgesehene verdichtete Bauweise umzusetzen. In diesen Teilgebieten darf aus den bereits genannten Gründen die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 75 % überschritten werden.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgen Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens, die Höhe der Gebäude sowie der Traufen.

Die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe ist bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Die jeweiligen Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens sind in der Planzeichnung, abgestimmt auf die vorhandene Topografie und die Höhen der geplanten Straße, individuell als absoluter Wert über NHN (Normal-Höhen-Null) festgesetzt.

Für die Teilgebiete, für die eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen ist, wird eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Im Teilgebiet 5, in der eine barrierefreie Reihenhausbebauung angestrebt wird, wird die Gebäudehöhe auf 8,0 m zurückgenommen und im Teilgebiet 8 mit der geplanten Mehrfamilienhausbebauung auf 9,50 m angehoben. In Verbindung mit der Festsetzung der Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss orientiert sich die geplante Bebauung an dem Maßstab der Umgebungsbebauung.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, technische Anlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand definiert. Klarstellend festgesetzt ist, dass die festgesetzte Traufhöhe auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden ist.

Mit der Vorgabe der maximalen Grundflächen der baulichen Anlagen und der Höhenfestsetzung in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Dachneigung ist die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert.

### **Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen**

Für die Teilgebiete 1, 3, 4, 6 und 7 wird als Bauweise festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. In dem Teilgebiet 2 werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen, um ein Angebot für diese Bauform bereitzustellen. In diesem Bereich können die Gebäude von Osten erschlossen werden und haben ihren Garten zur Westseite, was für Doppelhäuser von Vorteil ist. In den Teilgebieten 5 und 8 wird vor dem Hintergrund der angestrebten Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

In Kombination mit der Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude soll sichergestellt werden, dass auf der einen Seite insbesondere in den Teilgebieten 5 und 8 kleinere Wohneinheiten geschaffen werden können, auf der anderen Seite die Grundstücke jedoch auch nicht übermäßig ausgenutzt werden. Die Steuerung in den Teilgebieten 5 und 8 erfolgt über eine auf die Grundstücksgröße bezogene Festsetzung. Bei den Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.

Um die bauliche Dichte im Plangebiet weitergehend zu steuern, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke im Plangebiet mit 700 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaushaus- und 800 m<sup>2</sup> für ein Doppelhausgrundstück festgesetzt. Durch die Vorgabe soll vermieden werden, dass Grundstücke sehr klein parzelliert werden und eine ortsangemessene Größe bewahren. Eine kleinere Parzellierung hätte die Folge, dass mehr Wohneinheiten im Plangebiet entwickelt werden könnten, einhergehend mit größeren Verkehrsaufkommen durch Ziel- und Quellverkehr.

### **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Nach Herstellung der Erschließungsstraßen und Herrichtung der Grundstücksflächen sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Baufelder nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Hausgärten- sind Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art unzulässig.

Mit den vorgenannten Festsetzungen sollen die Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes minimiert werden.

### **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist festgesetzt, dass derartige Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Ringstraße bzw. 4,0 m zur privaten Straßenverkehrsfläche einzuhalten haben. Offene Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Hausgärten- sind Nebenanlagen, Terrassen und sonstige Flächenversiegelungen unzulässig. Diese Festsetzung dient auch dem Schutz der an der Grundstücksgrenze festgesetzten Lärmschutzwand, in die seitens der privaten Grundstückseigentümer nicht eingegriffen werden sollte.

In den Baugebieten zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von stationären Anlagen zur Energieerzeugung sowie Gebäudelüftung und -kühlung (Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke, Lüftungs- und Klimaanlage), die außerhalb von Gebäuden errichtet werden oder durch Lüftungsöffnungen o.ä. nach außen Wirkung entfalten, müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Außerhalb von Gebäuden dürfen sie nur im unmittelbaren Anschluss an die Gebäudeaußenwand des Hauptgebäudes errichtet werden.

Mit der erfolgten Festsetzung soll Konflikten zwischen den Nutzern derartiger Anlage und den Nachbarn vorgebeugt werden.

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der auch durch die Gemeinde verfolgten Klimaschutzziele wird die Nutzung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

#### **6.2. Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen werden Regelungen zum Erhalt und Schutz der bestehenden und zu entwidmenden Knicks und Bäume sowie zur Neuanpflanzung von Bäumen und einer landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes und der Lärmschutzmaßnahmen nach Südosten getroffen.

Zur inneren Durchgrünung und zur Gestaltung des Straßenraumes sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen mindestens 26 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Solitärhochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,00 m Höhe. Zu den Anpflanzungen erfolgen ergänzende Regelungen.

Zur landschaftsgerechten Eingrünung ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen am südöstlichen Rand des Plangebietes östlich der zu errichtenden Lärmschutzanlage eine Begrünung durch Kletterpflanzen an der Lärmschutzwand und/ oder durch Anpflanzung einer Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation als mehrreihiger, freiwachsender, höhengestaffelter Bestand in bunter Mischung herzustellen.

Im weiteren westlichen Verlauf ist als Abgrenzung zur angrenzenden Tankstelle auf einer Breite von 5,0 m eine mehrreihige Anpflanzung aus freiwachsenden, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen.

Zu beiden letztgenannten Festsetzungen erfolgen ebenfalls ergänzende Regelungen zur Umsetzung der Maßnahmen.

### 6.3. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. Dadurch soll im Sinne der Bewahrung und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die angrenzende Landschaft gewährleistet werden.

#### **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rotem bis rotbraunem und gelben Verblendmauerwerk oder in einer roten oder in den Farbtönen Weiß, Gelb, Beige oder Grau überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 60 % aufweisen muss oder mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert, in roter Farbgebung oder in den Farbtönen Weiß, Gelb, Beige oder Grau, jeweils in einem hellen Farbton mit einem Remissionswert von mindestens 60 %. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet.

Die festgesetzten Gestaltungsvarianten entsprechen den in Holzbunge üblichen und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und schließen gestalterisch stark abweichende Gebäude aus.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite für bis zu 30 % der Fassadenfläche auch andere Materialien verwendet werden. Dies ist beispielsweise anwendbar für Giebelflächen oder Obergeschosszonen und erweitert den Gestaltungsspielraum um heute übliche und zeitgemäße Gestaltungsvarianten.

An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Auch diese Gestaltungsvarianten entsprechen den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Darüber hinaus sind zur Erweiterung des Gestaltungsspielraumes auch Gründächer zulässig. Letztere tragen zudem durch einen verringerten Wasserabfluss zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen generell unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

Für eine dezentrale Rückhaltung von Regenwasser sind die Dächer der Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen als Gründach herzustellen.

In allen Teilgebieten sind als Dachform ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung wird auf 30° bis 45° begrenzt, da diese Bandbreite der zulässigen Dachneigung in Verbindung mit den festgesetzten Dachformen am ehesten dafür geeignet ist, eine ruhige Dachlandschaft am Siedlungsrand zu erzeugen. Bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden.

Klarstellend ist festgesetzt, dass für Dachaufbauten, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen auch andere Dachneigungen zulässig sind.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachgauben sowie Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortsgängen und untereinander getroffen. Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist dabei die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes. Verhindert werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „aufgeklappt“ werden.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen sowie der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt. Letztgenanntes erfolgt auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen, um eine gestalterische Einheit zu erreichen.

### **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen**

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedigungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge sowie deren Zufahrten getroffen.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten getroffen. Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um auch für diese Flächen eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies oder Kunstrasen abgedeckte Gartenzonen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen als maximal 1,20 m hohe Laubgehölzhecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Berberitze (*Berberis spec.*) oder als maximal 0,6 m hohe Friesenwälle zulässig. Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden. Diese Festsetzung zu den Einfriedigungen dient der Eingrünung des öffentlichen sowie privaten Straßenraumes und der Durchgrünung des Plangebietes. Auf Einfriedigungen anderer Art wurde, um dieses Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

Um die Einfriedigungen nicht unnötig lang zu unterbrechen, ist festgesetzt, dass die Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten dürfen. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig.

Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedigungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz oder einer Hecke zu umgeben.

### **Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen**

Wegen des generell erhöhten Fahrzeugbestandes privater Haushalte, der auch für das Plangebiet zu erwarten ist, wird festgesetzt, dass in den Teilgebieten 1 bis 4 sowie 6 und 7 mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen sind. Für die Teilgebiete 5 und 8 mit den zu erwartenden kleineren Wohneinheiten wird 1ein Stellplatz je Wohneinheit gefordert.

Dies wirkt dem Parkdruck innerhalb des öffentlichen und privaten Verkehrsraumes entgegen und stellt sicher, dass auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang Parkraum geschaffen wird.

#### **6.4. Nachrichtliche Übernahmen**

Entlang der anbaufreien Strecke der B 203 (Hauptstraße) gilt:

- a) die 20,0 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 203 und
- b) die 40,0 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 203.

#### **7. UMWELTBELANGE**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004 sind die Auswirkungen von Plänen und Programmen im Rahmen einer **Umweltprüfung** gem. § 2 (4) BauGB darzulegen. Deren Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB in einem **Umweltbericht** zu dokumentieren, der Bestandteil dieser Begründung wird. Durch die Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden.

Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent aufzuzeigen. Das vorliegende Kapitel dient der Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung sowie insbesondere der Darstellung der Ergebnisse der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

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

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

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

#### 7.1. Eingriffsregelung

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

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

Der Runderlass sieht für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (teilversiegelte Flächen) ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor.

Die vorliegende Bilanzierung geht für die künftig zulässige Bodenversiegelung (Vollversiegelung) von einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 aus. Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **3.955 m<sup>2</sup>**.

Für die Herstellung von Lärmschutzanlagen an der B 203 als Teilversiegelung abzüglich des Rückbaus des vorhandenen Weges (wassergebunden) im Westen wird ein Ausgleich in einer Größe von **140 m<sup>2</sup>** erforderlich.

Für die Bodenauffüllung und den Bodenabtrag bzw. die Profilierung innerhalb des Plangebietes wird ein Ausgleichserfordernis in einer Größe von **1.425 m<sup>2</sup>** in Ansatz gebracht.

Aus der Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden ergibt sich dementsprechend ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **5.520 m<sup>2</sup>**.

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

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

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

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

Als externe Kompensationsmaßnahme werden für die durch die Planung verursachten Eingriffe 1.008 Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Holzbunge, Flur 4, Flurstück 7 ‚Fläche südl. Ziegelei‘ abgebucht. Dies entspricht einem Flächenausgleich von 1.008 m<sup>2</sup>.

Der verbleibende Anteil des erforderlichen Ausgleichs wird durch vertragliche Vereinbarungen in Form des Erwerbs von Ökopunkten erbracht. Für den Erwerb von 4.512 Ökopunkten wird auf zwei Ökokonten im Naturraum Hügelland zurückgegriffen.

- 3.341 Ökopunkte aus dem Ökokonto Az.: 67.20.35-Fleckeby-2 Kreis Rendsburg-Eckernförde was einem Flächenausgleich von 3.341 m<sup>2</sup> entspricht und
- 1.171 Ökopunkte aus dem Ökokonto Az.: 67.20.35-Kosel-5 Kreis Rendsburg-Eckernförde was einem Flächenausgleich von 1.171 m<sup>2</sup> entspricht.

Damit wird der erforderliche Flächenausgleich von insgesamt 5.520 m<sup>2</sup> vollständig erbracht. Die vertragliche Vereinbarung wird gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

Der erforderliche Knickausgleich von 230,0 lfdm erfolgt durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Holzbunge und der ecodots GmbH im Naturraum Hügelland aus dem Ökokonto-Knick, welcher beim Kreis Rendsburg-Eckernförde unter dem Aktenzeichen 67.20.34- 58 geführt wird.

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

## 7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

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

In der Zusammenfassung des Umweltberichtes zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen wird folgendes ausgesagt:

„Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Die erforderlichen Knickentwidmungen werden durch Knick-Neuanlagen im Rahmen einer Ökokonto-Regelung kompensiert. Artenschutzrechtliche Belange werden in Form von Bauzeitenregelungen berücksichtigt. Ein mögliches Quartierpotenzial der Bestandsgebäude für Fledermäuse ist im Fall eines Abrisses im zeitlichen Zusammenhang gesondert zu prüfen.“

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

## 8. **IMMISSIONSSCHUTZ**

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

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, dass 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 Gewerbegeräuschimmissionen der AVIA Tankstelle Holzbunge und des geplanten Gewerbegebietes innerhalb des vorgesehenen Baukonzeptes Nr. 6 der Gemeinde Holzbunge beaufschlagt.*

*Die Beurteilung der Geräuschimmission 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 Geräuschimmission im Plangebiet wird auf Basis einer Geräuschimmissionsprognose ermittelt.*

*Im Ergebnis zeigt die vorliegende schalltechnische Untersuchung, dass es durch die Verkehrslärmwirkungen innerhalb des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 [5] kommt. Es sind Festsetzung 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. ERSCHLIESSUNG**

### **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.

Die als Mischverkehrsfläche geplante Erschließungsstraße wird von der Dorfstraße nach Süden geführt und kurz hinter der vorhandenen Bebauung leicht nach Westen verschwenkt, um hier eine gute Grundstücksaufteilung sowie eine Geschwindigkeitsdämpfung zu erreichen.

Die Straße wird -dem Grundstückszuschnitt und der Topografie folgend- im weiteren Verlauf nach Westen geführt und soll am westlichen Ende in einem Wendeplatz enden, der mit einem Durchmesser von 22,5 m für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend bemessen ist und als Quartiersplatz auch Aufenthaltsqualität haben soll. Die gleiche Funktion soll die im zentralen Bereich vorgesehene platzartige Aufweitung aufweisen, die eine Platzgröße von ca. 15,0 m x 22,0 m hat.

Von den Plätzen ausgehend sind Fuß- und Radwege vorgesehen. Im zentralen Bereich erfolgt zugunsten einer kurzen Verbindung eine Anbindung an den parallel zur B 203 verlaufenden Fuß- und Radweg als Hauptroute. Im westlichen Bereich wird die Wegeführung des bereits vorhandenen Fußweges entlang den vorhandenen Knicks in das Gebiet verlegt und über den Wendeplatz geführt. Mit den geplanten Wegebeziehungen wird das Plangebiet sehr gut mit angrenzenden Verkehrswegen und öffentlichen Bereichen verknüpft.

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche der Erschließungsstraße weist eine Gesamtbreite von 8,0 m auf, die sich in eine 5,50 m breite Fahrbahn und einen 2,50 m breiten Grün- und Parkstreifen gliedert. Am westlichen Rand sind die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend breit dimensioniert, um im Bedarfsfall auch als Notzufahrt dienen zu können.

Innerhalb des Straßenraumes und im Bereich der Wendeplätze sind insgesamt ca. 26 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Hinsichtlich der Maßnahmen, die den Verlauf der B 203 berühren weist der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein auf folgendes hin:

*„Alle baulichen Veränderungen an der B 203 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Standort Rendsburg, abzustimmen.*

*Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.*

Alle erforderlichen Änderungen an der Fahrbahn, den Entwässerungseinrichtungen, den Nebenanlagen und dem Zubehör der Bundesstraße B 203 sind auf Kosten der Gemeinde mit auszuführen.

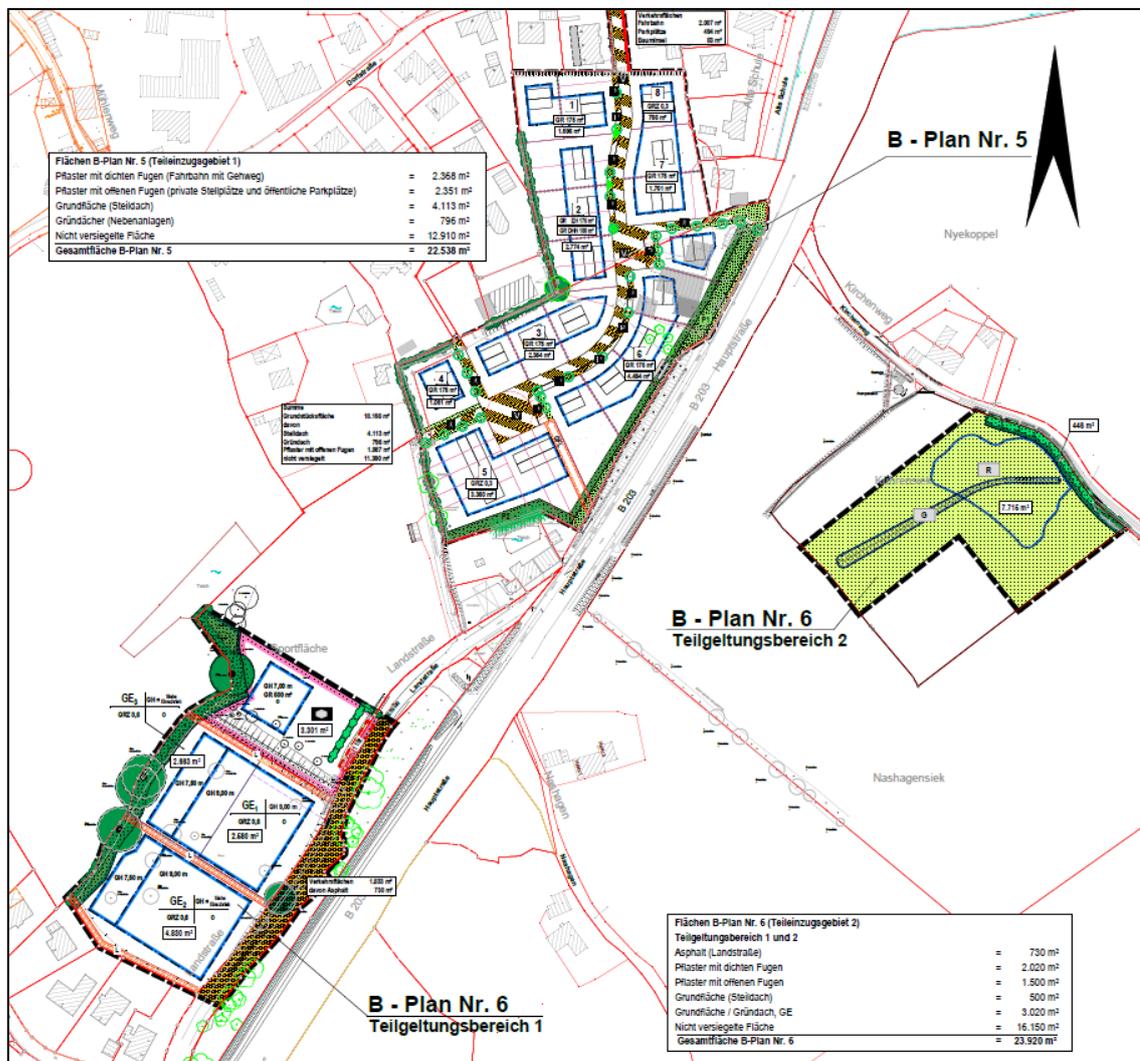
Wasser geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf Straßengebiet der B 203 geleitet werden.“

## 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 17 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 Baugebietes 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. FLÄCHENBILANZ

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

<b>Gesamtgröße Plangebiet</b>	<b>2,30 ha</b>	
davon		
Verkehrsfläche Dorfstraße (Bestand)	0,05 ha	
<b>Bruttobauland</b>	<b>2,25 ha</b>	<b>100,00 %</b>
davon		
Verkehrsflächen	0,36 ha	16,00 %
Öffentliche Grünflächen	0,08 ha	3,56 %
Nettobauland	1,81 ha	80,44 %

## 11. KOSTEN

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

## 12. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

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

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

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

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 Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 82 LBO SH dar. Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen, unter den Textziffern 12.1 bis 14.2 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

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.

**13. UMWELTBERICHT**

Das Kapitel 13 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** 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 -