

Gemeinde Bünsdorf  
Über  
Amt Hüttener Berge  
Mühlenstraße 8  
24361 Groß Wittensee  
04356-9949-0  
info@amt-huettener-berge.de



GEMEINDE BÜNSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 4  
„AUENLAND“  
UND  
7. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

für den Bereich südlich der Straße Steinrade,  
östlich der Straße Aublick und nördlich der Schirnauer Au

BEGRÜNDUNG ZU DEN ENTWÜRFEN

JUNI 2025

STADT RAUM ● PLAN  
Bernd Schürmann  
Wilhelmstraße 8  
25524 Itzehoe  
04821-7796421  
stadtraumplan@gmx.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung .....	3
2.	Lage und Festlegung des Plan- gebiets .....	3
3.	Übergeordnete Planungen .....	6
3.1	„Interkommunale Vereinbarung“ für den Amtsbereich Hüttener Berge .....	6
3.2	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen gem. LEP ..	7
3.3	Sonstige Vorgaben der Raumordnung .....	8
3.4	Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ und FFH-Gebiete .....	11
3.5	Flächennutzungsplan .....	12
3.6	Archäologische Interessensgebiete .....	13
4.	Aufstellungsverfahren .....	14
5.	Städtebauliche Konzepte .....	14
6.	Geruchs- und Staubgutachten .....	18
7.	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan .....	19
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
7.3	Bauweise .....	22
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bau- grenzen .....	22
7.5	Verkehrsflächen .....	22
7.6	Grünordnung .....	23
7.7	Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung (LBO) .....	23
8.	Begründung der Darstellungen in der 7. Änderung des Flächen- nutzungsplans .....	24
9.	Ver- und Entsorgung / Sonstiges .....	26
10.	Umweltbericht, Artenschutz und Eingriff / Ausgleich .....	27
11.	Flächenbilanz - Bebauungsplan .....	28

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bünsdorf beabsichtigt am östlichen Siedlungsrand, südlich der Straße „Steinrade“, ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Um das soziale Gemeindeleben zu stabilisieren und die gemeindliche Infrastruktur weiterhin aufrecht erhalten zu können, hat die Gemeinde Bünsdorf vor, im Sinne einer geordneten, sinnvollen und notwendigen städtebaulichen Entwicklung, wohnbauliche Grundstücke mittelfristig anzubieten, um der regen Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet nachkommen zu können.

## 2. Lage und Festlegung des Plangebiets



Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab,  
Quelle: opentopomap.org

Die Lage der wohnbaulichen Entwicklungsfläche mit einer Flächengröße von ca. 3,15 ha (Plangebiet des Bebauungsplans) befindet sich am Rande des östlichen Siedlungsbereiches, südlich der Straße Steinrade und muss über diese verkehrlich erschlossen werden.

Zwischen den Siedlungsflächen an der Straße Aublick im Westen und dem Plangebiet des Bebauungsplanes verbleibt eine Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) ohne weitere baulichen Nutzung

bestehen. Dieser Bereich ist aus naturschutzfachlichen und -rechtlichen Überlegungen zur Zeit keiner baulichen Entwicklung zugänglich.

Das Plangebiet ist bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und ist durch einen merkbar topographischen Verlauf des Geländes geprägt - das Gelände fällt vom Bereich an der Straße Steinrade im Norden bis zum südlichen Plangebietsrand um ca. 10 m ab.

Der westliche sowie der östliche Plangebietsrand sind jeweils durch Nord-Süd verlaufende Knicks charakterisiert.



Blick von der Straße „Steinrade“ nach Süden mit westlich gelegenen Knick



Blick von Westen nach Südosten

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden unterschiedliche Potenzialflächen an den Siedlungsrändern durch die Gemeinde untersucht. Hierzu wurden auch der Naturschutzbeirat des Kreises sowie die Untere Naturschutzbehörde eingebunden.

In einem Vermerk vom 20.06.2018 hierzu wurde Folgendes festgehalten:

*„Bei der östlich des FFH - Gebietes an der Schirнау gelegenen Fläche handelt es sich um Grünland mit einem ausgeprägtem Relief. Diese soll nach Auffassung des Beirates langfristig als Grünzug erhalten bleiben (in der nachfolgenden Planskizze mit einem roten X gekennzeichnet). Für die zweite, weiter östlich gelegenen Fläche, einem Acker, ist eine Nutzungsänderung vorstellbar (in der nachfolgenden Planskizze flächenhaft rot gekennzeichnet = Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4). Aufgrund der Nähe zu Schirнау und Kläranlage wurde eine Abstandsfläche berücksichtigt“*



Nachfolgend wurden durch die Gemeinde Gespräche mit dem Grundeigentümer geführt, um die Voraussetzungen für einen mittelfristigen Erwerb der Fläche durch die Gemeinde zu klären. In der Zwischenzeit verfügt die Gemeinde Bünsdorf vorvertraglich über die Fläche des Plangebietes des B-Plans Nr. 4, hat jedoch in Abhängigkeit zum weiteren Verfahrensablauf auch entsprechende Rücktrittsrechte vereinbart.

Bezüglich der städtebaulichen und stadträumlichen Einschätzung der Lage des Plangebietes ist sich die Gemeinde darüber im Klaren, dass insbesondere durch die freigehaltene Lücke des topographisch ausgeprägten Bereiches (Planskizze oben, Fläche mit rotem X) die Entwicklung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgrund des in Teilen fehlenden Siedlungszusammenhanges kritisch beurteilt werden kann.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 „Interkommunale Vereinbarung“ für den Amtsbereich Hüttener Berge

Übergeordnete Rahmenbedingung für die Festlegung der planerischen Inhalte zur wohnbaulichen Entwicklung ist u.a. die „Interkommunale Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge“ vom 15.09.2020.

Hierin wurde u.a. Folgendes festgelegt:

*„Die Gemeinden des Amtes Hüttener Berge möchten mit der Schaffung von Wohnraum auf die aktuelle Markt- und Nachfrage Lage 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 (s.u.) sollen daher in den kommenden Jahren einen höheren Anteil an den bisher fertig gestellten Wohnungen erhalten.*

*Die o.g. 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.*

*Unter dem in der Zielformulierung verwendeten Begriff „anderen seniorengerechten Bauformen“ werden die folgenden Bauformen verstanden: ebenerdige Bungalows mit bis zu 130 qm Wohnfläche, Mehrgenerationenhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten sowie Reihenhäuser in Projekten wie dem „Mohrhof“ in Borgstedt.“*

### 3.2 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen gem. LEP

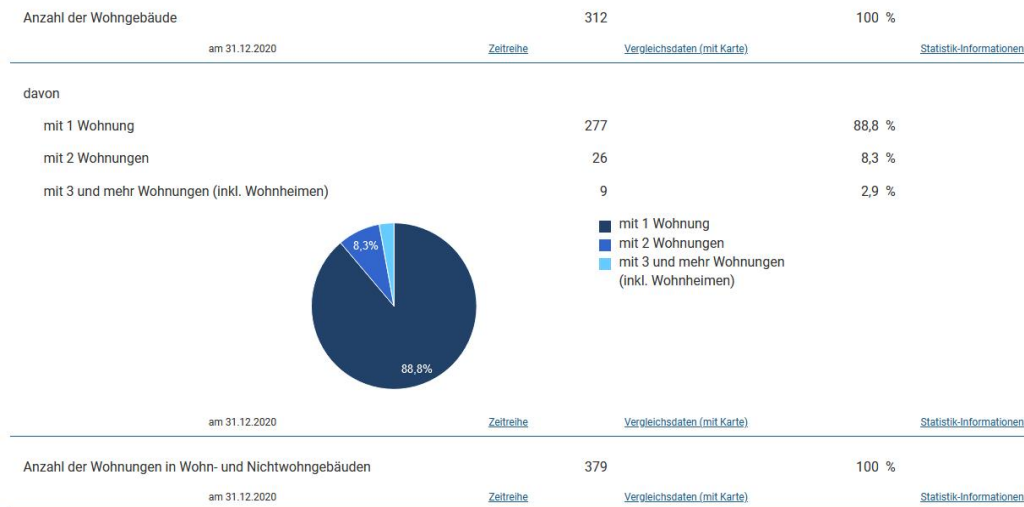
Sowohl die Bevölkerungsentwicklung wie auch die Wohnraumentwicklung stagniert seit vielen Jahren in der Gemeinde. Hierzu Auszüge aus den Angaben des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein:

Zeit	Bevölkerungsstand insgesamt
2000	558
2001	576
2002	567
2003	579
2004	595
2005	601
2006	608
2007	580
2008	601
2009	608
2010	617
2011	640
2012	624
2013	608
2014	619
2015	624
2016	612
2017	617
2018	620
2019	606
2020	621
2021	610
2022	616
2023	636

Zeit	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
31.12.2000	303
31.12.2001	309
31.12.2002	313
31.12.2003	314
31.12.2004	317
31.12.2005	317
31.12.2006	318
31.12.2007	322
31.12.2008	322
31.12.2009	323
31.12.2010	367
31.12.2011	367
31.12.2012	368
31.12.2013	368
31.12.2014	369
31.12.2015	373
31.12.2016	375
31.12.2017	376
31.12.2018	377
31.12.2019	377
31.12.2020	379
31.12.2021	378

Darüber hinaus ist die Gemeinde Bünsdorf, als Gemeinde im ländlichen Raum, geprägt durch einen sehr hohen Anteil an Einfamilienhäusern - also Gebäuden mit nur einer Wohneinheit, die insgesamt 88,8 % aller Wohngebäude ausmachen.

#### Gebäude und Wohnungsbestand



Auszug Landesentwicklungsplan 2021:

*Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von .....*

- *bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3) gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).*

*Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.*

Der aktuelle wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis 2036 (gem. LEP 2021) stellt sich daher für die Gemeinde Bünsdorf wie folgt dar:

Wohnungsbestand zum 31.12.2020: 379 Wohnungen, 10 % hiervon = 38 Wohnungen - abzgl. der zur Verfügung stehenden Potenzialflächen im Innenbereich gem. § 34 BauGB = 1 sowie abzgl. der Baufertigstellungen in 2022 und 2023 = 2. Hieraus ergibt sich der aktuelle wohnbauliche Entwicklungsrahmen von 35 Wohnungen, die bis 2036 gebaut werden dürfen.

### 3.3 Sonstige Vorgaben der Raumordnung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49).

Die Gemeinde Bünsdorf verfügt über keine regionalplanerische oder zentralörtliche Funktion und befindet sich im ländlichen Raum.

Nach Ziffer 3.6.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2021 können grundsätzlich in allen Gemeinden Wohnungen gebaut werden. Hierbei hat nach Ziffer 3.9 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021 die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können.

Diese Potenzialanalyse hat die Gemeinde durchgeführt. Hiernach ist genau eine Baulücke von insgesamt 29 Baulücken bzw. innerörtlichen Potenzialflächen als realistisch kurzfristig umsetzbar eingestuft worden.

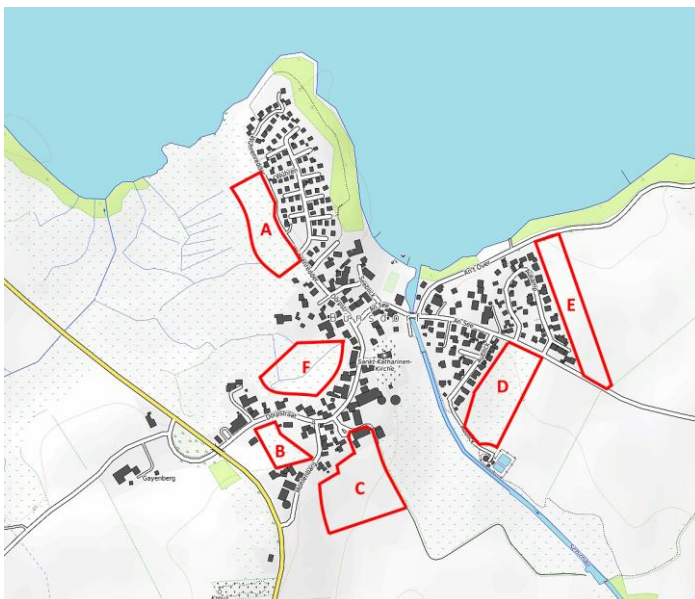


Luftbild mit Darstellung der Innenentwicklungspotenziale, ohne Maßstab

-  Potenzialflächen mit Baurecht
-  Potenzialflächen mit Baurecht - mit erkennbaren Realisierungshemmnissen
-  Potenzialflächen mit Planungserfordernis - landwirtschaftliche Immissionen

Neben der Analyse der Innenentwicklungspotenziale ist im Rahmen der Festlegung der konkreten Siedlungserweiterungsfläche gem. den Forderungen der Landesplanungsbehörde auch eine Alternativenprüfung zu sonstigen potenziellen zukünftigen Siedlungsflächen durchgeführt worden.

Dies wurde durch die Gemeinde und dem Amt bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 vorgelegt und im Bauleitplanverfahren weiter präzisiert und in Rücksprache mit der Landesplanungsbehörde ergänzt.



Lage der untersuchten sonstigen potenziellen zukünftigen Siedlungsflächen, ohne Maßstab

Räumlicher Schwerpunkt dieser Standortalternativenprüfung waren ausnahmslos siedlungsnahe Bereiche, die im Grundsatz eine homogene und verträgliche Siedlungserweiterung gewährleisten würden. Alle Standorte liegen jedoch im Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“, das die Siedlungsflächen der Gemeinde Bünsdorf ausnahmslos umschließt. Nicht untersucht wurden siedlungsnahe Standorte die im FFH-Gebiet „DE-1642-392 Wittensee und Flächen angrenzender Niederungen“ liegen - dies betrifft Flächen östlich der Siedlungsflächen, im Bereich der Schirнау und Flächen südlich der Schirнау (vgl. auch Pkt. 3.4 und 3.5 dieser Begründung).

Die Fläche A liegt im Landschaftsschutzgebiet und liegt zwischen dem östlich angrenzenden Wochenendhausgebiet und dem westlich angrenzenden FFH-Gebiet. Ein Knick an der Straße Wührenreder bildet hier gleichzeitig den Siedlungsrand und eine räumlich wirksame Ortsrandeingrünung. Aus naturschutzrechtlichen Gründen und aufgrund von Aspekten des Ortsbilds muss hier auf eine Siedlungsflächenenerweiterung verzichtet werden.

Die Fläche B liegt im Bereich der historischen Ortslage und stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche dar. Da im direkten Umfeld landwirtschaftliche Einrichtungen mit Tierhaltung existieren, können hier im Rahmen einer möglichen Entwicklung eines Wohngebietes keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Daher scheidet auch diese Fläche für weitere Überlegungen bzgl. Siedlungserweiterungen aus.

Für Fläche C gilt Ähnliches wie für Fläche A und B. Die Fläche C liegt im Landschaftsschutzgebiet und unterliegt zusätzlich landwirtschaftlicher Immissionen aufgrund von Tierhaltungen der direkt benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe. Vorangegangene Grundstücksverhandlungen waren darüber hinaus nicht erfolgreich, sodass der Flächenbereich C nicht verfügbar ist.

Auch die Fläche D liegt im Landschaftsschutzgebiet. In vorausgegangenen Gesprächen stellt die Untere Naturschutzbehörde / Naturschutzbeirat eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Qualität des Bereichs nicht in Aussicht.

Für die Fläche E gilt gleiches wie für Fläche D.

Die Fläche F kann aufgrund fehlender Zuwegungen nicht erschlossen werden und unterliegt ebenfalls (wie die Flächen B und C) landwirtschaftlichen Immissionen der umgebenden landwirtschaftlichen Höfe mit Tierhaltung. Darüber hinaus würde hier eine bauliche Entwicklung das historische Ortsbild nachhaltig stören. Daher scheidet auch Fläche F für weitere Überlegungen bzgl. Siedlungserweiterungen aus.

Die Untersuchung zu möglichen potentiellen Siedlungserweiterungsflächen zeigt auf, dass Entwicklungsbereiche, die direkt an bestehende Siedlungsbereiche angrenzen, für eine bauliche Ent-

wicklung aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Verfügung stehen.

Daher hat sich die Gemeinde Bünsdorf entschlossen, den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4, südlich der Straße Steinrade, für eine bauliche Entwicklung zu favorisieren. Der Gemeinde ist sich daher auch bewusst, dass dieser Standort städtebaulich nicht als optimal einzuschätzen ist. Mangels Flächenalternativen wird jedoch dieser Entwicklung der Vorrang eingeräumt.

#### 3.4 Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ und FFH-Gebiete

Die Gemeinde Bünsdorf grenzt mit den meisten bestehenden Siedlungsrändern direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“. Damit sind städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten nur eingeschränkt möglich. Notwendige Ausnahmen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt die zuständige Untere Naturschutzbehörde.



Lage des Landschaftsschutzgebiets, ohne Maßstab, Quelle: Digitaler Atlas Nord

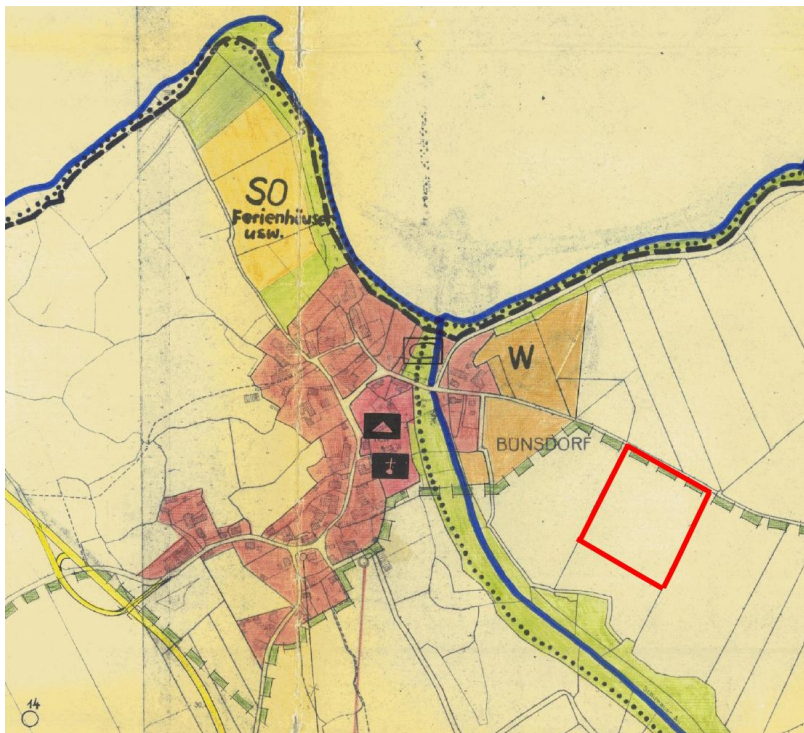
Teile des Landschaftsschutzgebiets sind gleichzeitig auch als Natura-2000 (FFH-Gebiet) festgelegt.

Diese Flächenbereiche sind grundsätzlich keiner baulichen Entwicklung zugänglich und schränken die Spielräume einer weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zusätzlich ein.



Lage der FFH-Gebiete, ohne Maßstab, Quelle: Digitaler Atlas Nord

### 3.5 Flächennutzungsplan



Planausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, Planbereich des B-Plans Nr. 4 ist rot gekennzeichnet

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bünsdorf stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Fläche für Landwirtschaft dar.



## 4. Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren. Dies bedeutet, dass alle nach BauGB vorgeschriebene Beteiligungsschritte (frühzeitige Beteiligungen, Hauptbeteiligungen) durchzuführen sind.

Ebenso ist zu den Bauleitplanungen eine entsprechende Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

Der Bebauungsplan unterliegt ferner der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflichtigkeit - insbesondere die Eingriffe in den Boden sind daher auszugleichen.

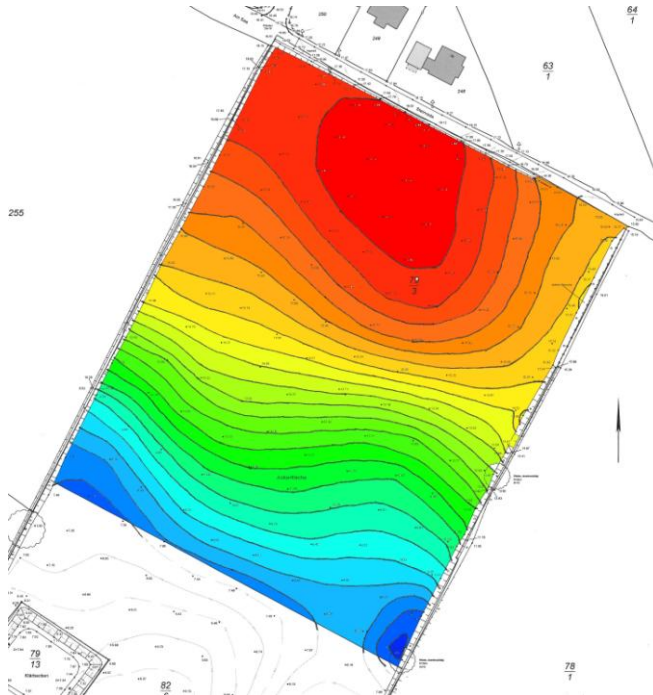
Zum Abschluss des Verfahrens ist gem. § 10 BauGB eine „Zusammenfassende Erklärung“ dem Bebauungsplan beizufügen.

## 5. Städtebauliche Konzepte

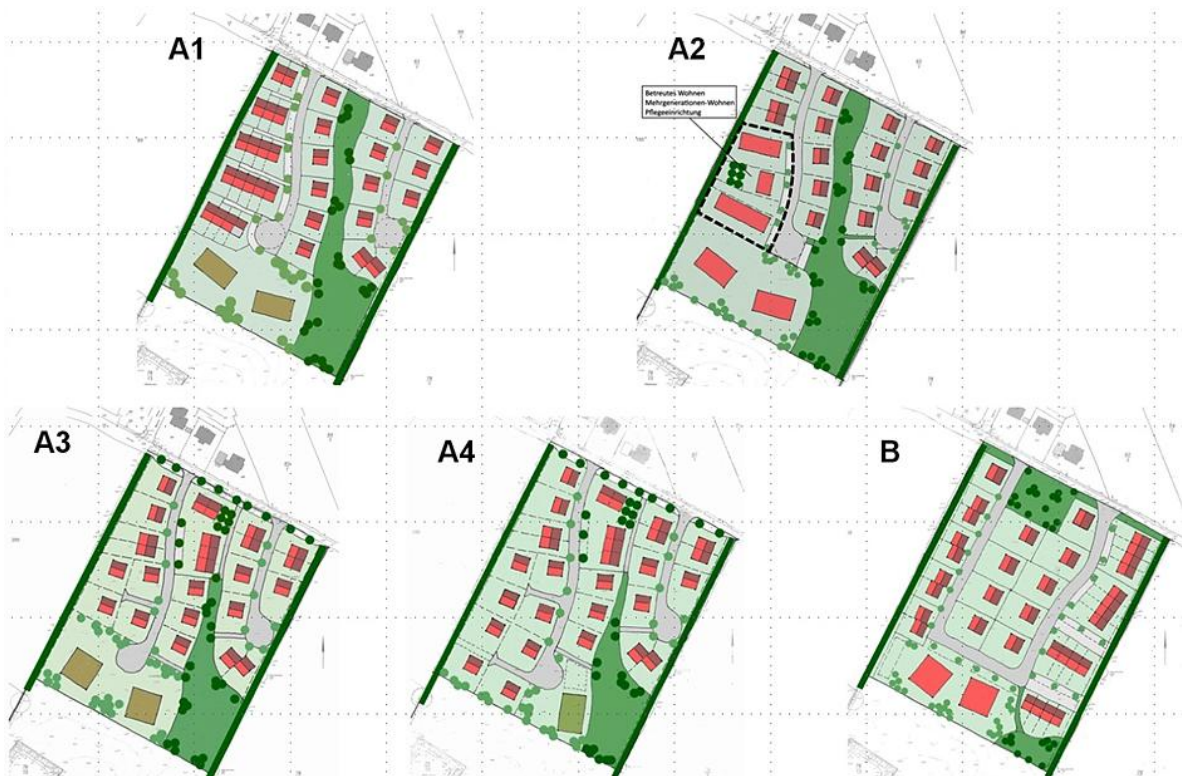
Um sinnvolle planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan ausweisen zu können, wurden verschiedene städtebauliche Konzepte entwickelt, die im Vorfeld kommunalpolitisch und öffentlich intensiv diskutiert worden sind.

Schwerpunkte dieser „vorgeschalteten“ städtebaulichen Arbeiten waren die Entwicklung unterschiedlicher städtebaulicher Konzepte, insbesondere unter Berücksichtigung der Inhalte und Bedingungen der interkommunalen Vereinbarung der Gemeinden des Amtsgebietes Hüttener Berge sowie unter Berücksichtigung der Lagesituation des Grundstücks.

Als Rahmenbedingung und Grobziele hierzu wurde entsprechend festgelegt, dass die verkehrliche Erschließung nur von Norden über die Straße Steinrade erfolgen kann und dass insbesondere die markante Topographie durch Freihaltung von tieferliegenden Bereichen (für die gegebenenfalls notwendige Aufnahme von Regenrückhalteeinrichtungen) und entsprechende Ausweisung von Grünflächen für Aufenthaltszwecke, konzeptionell berücksichtigt werden soll.



Verlauf der Topographie, ohne Maßstab (von blau nach rot ansteigend)



Städtebauliche Entwurfsvarianten, ohne Maßstab

Die städtebaulichen Entwürfe A1 bis A4 sind hierbei charakterisiert durch zwei Erschließungstiche, ausgehend von der nördlich gelegenen Straße „Steinrade“. Der städtebauliche Entwurf B ist im Gegensatz dazu geprägt durch eine durchgehende Ringschließung, ebenfalls mit zwei verkehrlichen Anschlüssen an die Straße „Steinrade“ im Norden.

Insbesondere wurden die Vorgaben der interkommunalen Vereinbarung berücksichtigt. Insoweit wurden bei jeder Entwurfsvariante unterschiedliche Gebäudetypen vorgesehen, insbesondere Reihenhäuser, Doppelhäuser, Einzelhäuser, Geschosswohnungsgebäude sowie bei der Variante A2 bis A4 auch seniorengerechte Wohnformen (Wohnhof).

In der Annahme, dass insbesondere die vorgeschlagenen Einzel und Doppelhäuser jeweils mit einer Wohneinheit belegt werden, beläuft sich die maximale Anzahl der entwickelbaren Wohneinheiten bei den Varianten A1 bis B auf ca. 30-40.

Die tiefer liegenden Bereiche im Plangebiet werden bei allen Varianten als Grünflächen ausgewiesen, um hier u.a. notwendige Regenrückhalteeinrichtungen vorsehen zu können.

Bei den Varianten A1 bis A4 können aufgrund der zwei voneinander unabhängigen Erschließungsstiche auch zwei (zeitlich) getrennte Bauabschnitte umgesetzt werden.

Diese Konzepte wurden sowohl in der Gemeindevertretung der Gemeinde Bünsdorf sowie in einer gesonderten Einwohnerversammlung vorgestellt und diskutiert.

Um die Bünsdorfer Einwohner noch intensiver in den planerischen Diskussions- und Entwicklungsprozess einzubinden, wurden die Varianten A3, A4 und B durch die Amtsverwaltung Hüttener Berge online gestellt, mit der Bitte um Äußerungen der Öffentlichkeit hierzu.

Letztendlich wurde für den Vorentwurf die Variante A4 favorisiert, die einerseits geprägt ist durch die bereits genannten zwei Erschließungsstiche, einem Geschosswohnungsgebäude im südlichen Bereich des Plangebietes sowie einer seniorengerechten Wohnanlage mit direktem Anschluss an die Straße Steinrade.

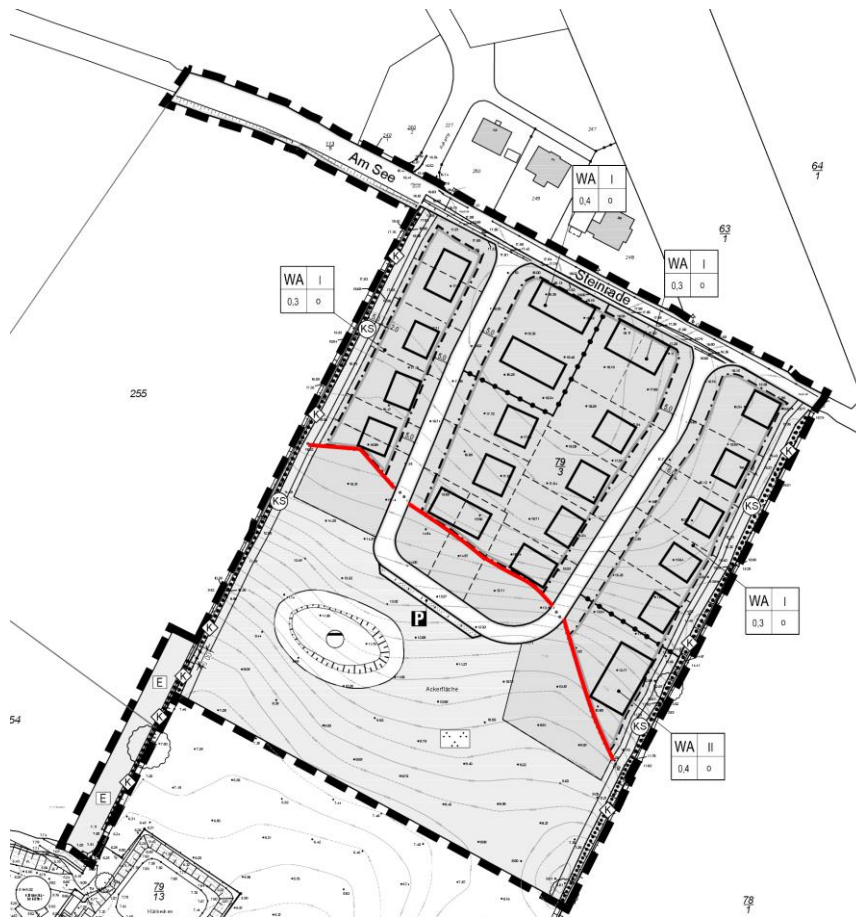
Dieses Konzept A 4 stellte damit auch die Grundlage für die nachfolgend getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 dar.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen, wurde ein sogenanntes „Geruchsgutachten“ in Auftrag gegeben, das die Emissionssituation des gemeindlichen Klärwerks südwestlich des Plangebietes untersuchte und insbesondere festlegte, in welcher Form und in welchen Bereichen ggfs. keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Ergebnis war, dass größere Abstände zwischen dem vorgesehenen Wohngebiet und dem Klärwerk notwendig sind, die damit auch die Baugebietsausdehnung verkleinern vgl. auch Pkt. 6 dieser Begründung (das Geruchsgutachten ist als Anlage dieser Begründung beigefügt).

Insoweit musste auch das bisher favorisierte städtebauliche Konzept entsprechend angepasst werden. Da aufgrund der deutlich

reduzierten Baugebietsgröße eine Erschließung mit zwei Stichwegen mit zwei großflächigen Wendeanlagen städtebaulich nicht mehr sinnvoll war, wurde nachfolgend auf Grundlage des bisherigen Konzepts B eine weitere Variante mit einer umlaufenden Erschließungsschleife als Grundlage der weiteren Entwicklung kommunalpolitisch festgelegt.



Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab mit dargestellter Geruchsemissions - Grenzlinie

In der oben dargestellten Konzeptskizze ist die Geruchsemissions - Grenzlinie in rot dargestellt. Südlich dieser Linie ist Dauerwohnen und damit auch überbaubare Grundstücksflächen für Wohngebäude unzulässig. Zulässig sind jedoch temporäre Aufenthalte in Freibereichszonen, Gartenflächen, Terrassen etc. Auch Nebenanlagen, Stellplätze Carports, Verkehrsflächen oder ähnliches sind ebenfalls südlich dieser Linie zulässig.

Das städtebauliche Konzept umfasst 14 Einzelhausgrundstücke, 6 Grundstücke für Doppelhaushälften, ein größeres Baufeld für besondere „altengerechte“ Wohnformen direkt südlich der Straße Steinrade und im südöstlichen Planbereich ein größeres Grundstück für ein Geschosswohnungsgebäude.

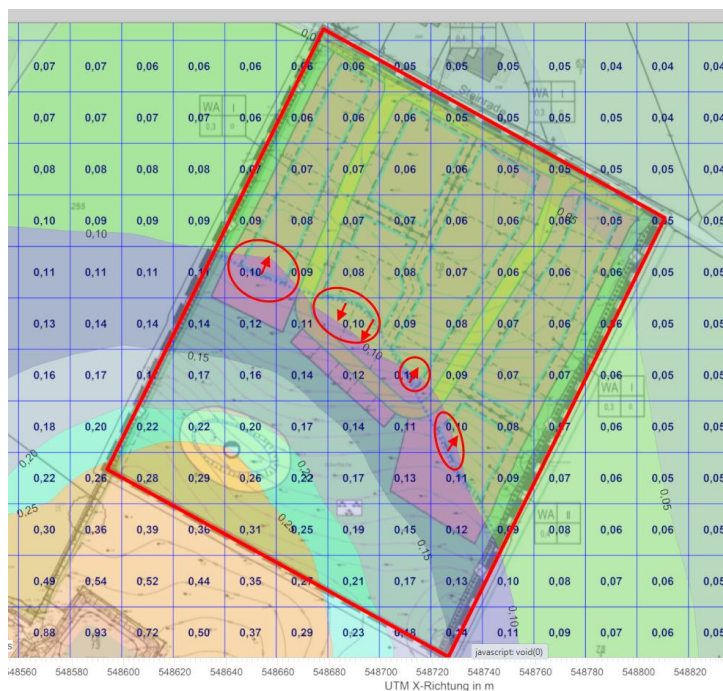
## 6. Geruchs- und Staubgutachten

Auszüge aus dem Gutachten „Immissionsprognose - Ausbreitungsrechnung nach TA Luft zur Ermittlung der Immissionssituation für den Bebauungsplan Nr. 4 „Auenland“ in Bünsdorf, Berichtsnummer: P23 - 087 - IP / 2023 vom 10.12.2024“. Prüfgegenstand war bereits der hier vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan.

Im Rahmen der Planung war zu prüfen, welchen Einfluss die vorhandenen, landwirtschaftlichen Betriebe im Ort bzw. im Umfeld der Planung sowie die angrenzende Kläranlage auf das Bebauungsplangebiet haben. Die Prognose dient der Bewertung der zu erwartenden Immissionssituation bezüglich Geruch, Staub und Bioaerosolen und der möglichen Ausweisung der überplanten Fläche als Wohngebiet.

Für die Ermittlung der relevant auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsemittenten wurden die Tierhaltungsbetriebe im Umkreis von 1,5 km sowie die Kläranlage erfasst. Für jeden Emittenten wurde der Einfluss auf das Plangebiet errechnet.

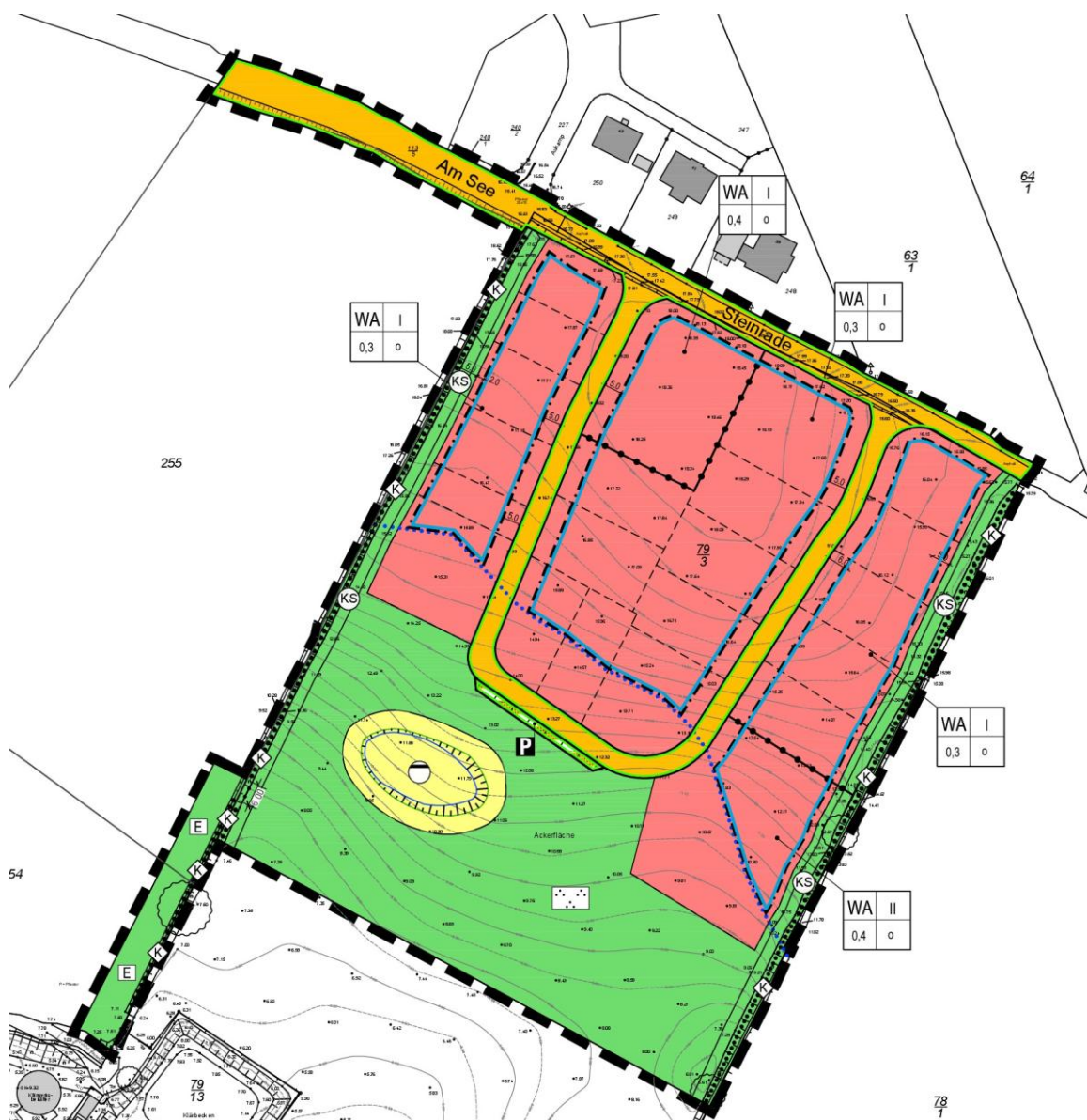
Die Betrachtung des pessimalen Ansatzes zeigt, dass von den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben im 600 m-Umkreis sowie der Kläranlage auf der Planfläche eine Geruchsbelastung von maximal  $IGB=0,31$  (31 % der Jahresstunden) ausgeht. Lediglich im südwestlichen Teil der gesamten Planfläche wird der Immissionswert der TA-Luft 2021 von  $IGB=0,10$  (10 % der Jahresstunden) für Wohn- und Mischgebiete überschritten, die restliche Fläche verbleibt unterhalb dieses Immissionswertes. Dies ist im aktuellen Entwurf bereits berücksichtigt, sodass auf den Flächen, die bebaut werden sollen, der Immissionswert von 0,10 sicher eingehalten wird.



Entsprechend der Empfehlungen des Gutachtens wurde die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen am Südrand des Wohngebiets unwesentlich angepasst, vgl. Planskizze auf der vorherigen Seite.


Hinsichtlich der Staub- und Bioaerosolbelastung sind von den berücksichtigten Emittenten keine relevanten Immissionen zu erwarten. Die Beiträge liegen sicher unterhalb des Irrelevanzwertes der TA Luft 2021.

## 7. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan



Planzeichnung - Entwurf, ohne Maßstab

#### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO  
 Allgemeines Wohngebiet  
 § 4 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung





§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO  
 z.B. 0,4 Grundflächenzahl  
 z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
 Baugrenze  
 offene Bauweise



#### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung:  
 Öffentliche Parkfläche

#### Flächen für die Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

 Fläche für die Versorgungsanlage  
 Zweckbestimmung:  
 Regenrückhaltebecken



#### Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

 Öffentliche Grünflächen  
 Zweckbestimmung:  
 Parkanlage  
 Knickschutz  
 Entwässerung

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

 Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21a BauGB  
 Erhalten: Knick

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und dem städtebaulichen Ziel wohnbaulich nutzbare Grundstücke zu entwickeln, werden die zukünftigen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um hier der zukünftigen wohnbaulichen Nutzung den Vorrang einzuräumen, werden die gem. BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Daher sind hier auch keine Ferienwohnungen zulässig.

Für die Trinkwasserversorgung wird eine eigenständige Brunnenanlage im Plangebiet notwendig werden. Fachplanerisch ist der Standort hierfür noch nicht abschließend festgelegt. Um hier die Zulässigkeit einer Brunnenanlage dennoch zu gewährleisten, wurde gem. § 14 Abs. 2 BauNVO folgendes festgesetzt: die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Um die Aufenthaltsqualitäten im und am neuen Wohngebiet zu erhöhen, wurden auch Nutzungsregelungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zulässig sind hier Wegeführungen in wassergebundene Decke sowie entsprechendes Parkmobiliar wie Parkbänke, Mülleimer etc. Ergänzend hierzu werden auch entsprechende Anpflanzungen von Bäumen und am Südrand des Plangebietes ein neuer Knick festgesetzt.

Die Löschwasserversorgung soll durch die Anlage einer Löschwasserzisterne gesichert werden. Da auch hier fachplanerisch der Standort noch nicht abschließend festgelegt werden konnte, ist diese grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zulässig.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird grundsätzlich durch eine GRZ von 0,3 für die Bereiche der vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser sowie von 0,4 für den Bereich des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus im Südosten des Planbereichs festgelegt. Auch für die geplanten besonderen altengerechten Wohnformen direkt südlich der Straße Steinrade wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da hier u.a. kleinere Gartenflächen geplant sind. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Ziel mit Bauflächen und Boden sparsam umzugehen, indem in verdichteter Bauweise gebaut werden soll.

Eine Überschreitungsmöglichkeit dieser festgesetzten GRZ-Werte um 50 % dient dazu, entsprechende versiegelte und notwendige Bereiche für Zufahrten, Nebenanlagen, Geräteschuppen, Kellerersatzräume etc. zu ermöglichen.

Grundsätzlich wird für das Plangebiet eine Eingeschossigkeit (mit gem. Landesbauordnung zulässiger Dachgeschossnutzung) als Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der Festlegung dieser maximal zulässigen baulichen Höhenentwicklung fügen sich die zukünftigen baulichen Vorhaben auch in das städtebauliche Umfeld der sonstigen Siedlungsflächen der Gemeinde Bünsdorf ein.

Für den Standort des Geschosswohnungsbaus im Südosten des Wohngebiets wird dagegen eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt, um diesen Gebäudetyp sinnvoll baulich umsetzen und nutzen zu können. Auch hier ist gem. Landesbauordnung ein Dachgeschoss / Staffelgeschoss zulässig. Da hier der Standort annähernd an der tiefsten Stelle des Plangebiets vorgesehen ist, wird auch hier die bauliche Höhenentwicklung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nach sich ziehen.

Zusätzlich zu den Festlegungen der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß werden auch Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen selbst festgesetzt. Bei einer eingeschossigen Bauweise gilt eine Gesamthöhe von 9,00 m bei einer festgesetzten Zweigeschossigkeiten gilt eine Gesamthöhe von 10,50 m. Bezugsebene hierfür ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird je Baufeld in der Planzeichnung in der Mitte der überbaubaren Fläche ausgewiesen.

Um den landesplanerisch vorgegebenen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zu entsprechen (dieser beträgt nach aktueller Berechnung 35 neue Wohnungen bis 2036, vgl. auch Pkt. 3.2 dieser Begründung) wird für die zukünftigen Einzelhäuser, Doppelhaushälften unsere Reihenhäuser festgesetzt, dass als Höchstmaß nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Dies gilt nicht für den vorgesehenen Geschosswohnungsbau im Südosten des Wohngebietes, hier sind sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig (bei zwei Vollgeschossen zuzüglich möglichem Dach- oder Staffelgeschoss).

### 7.3 Bauweise

Als zulässige Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies dient dazu, zu große Längenentwicklungen von baulichen Anlagen zu verhindern. Zusätzlich sind bei dieser Bauweise die notwendigen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

### 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden definiert durch festgesetzte Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hierbei nicht als Einzelbaufenster (je möglichen zukünftigen Grundstück), sondern quartiersweise großflächig festgelegt, um hier flexible Standortmöglichkeiten für die zukünftigen Wohngebäude je Grundstück wählen zu können.

### 7.5 Verkehrsflächen

Die notwendigen verkehrlichen Erschließungsflächen (mit 2-fachen Anschluss an die Straße Steinrade im Norden) werden aufgrund ihrer Funktion als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Um ggfs. sinnvolle Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen in der Straße Steinrade durchführen zu können (z.B. Errichtung eines kombinierten Fuß und Fahrradweges, Verkehrsinseln), wurden hier zusätzliche Flächen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Um eine funktionierende fußläufige Anbindung an die bestehenden Siedlungsflächen im Westen des Plangebietes zu gewährleisten, wird hier am Südrand der Straße Am See ein neuer Gehweg vorgesehen. Entsprechend wurde dieser Bereich mit in den Plangeltungsbereich aufgenommen.



## 7.6 Grünordnung

Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünstreifen (5,00 m breit) im Bereich der bestehenden Knicks an den westlichen und östlichen Plangebietsrändern (Knickschutzstreifen), sollen diese geschützten Biotope nachhaltig gesichert werden. Notwendige Pflegemaßnahmen durch die Gemeinde können daher unproblematisch durchgeführt werden. Durch diese Maßnahmen werden die Knicks darüber hinaus vor baulichen Eingriffen geschützt.

Eine größere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird im südlichen Teilbereich des Plangebietes ausgewiesen. Dieser Bereich umfasst die tiefsten Lagen des topographisch ausgebildeten Geländes und wird in Zukunft auch das anfallende Oberflächenwasser, das im Plangebiet anfällt, aufnehmen. Ein entsprechend dimensioniertes und naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken ist hierfür in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Parkanlage selbst ist gärtnerisch zu gestalten. Es sind hier mindestens zehn standortgerechte einheimische Laubbäume zu pflanzen. Eine Verortung der Baumstandorte wird nicht vorgesehen, sondern soll der hier notwendigen Freiraumplanung überlassen werden.

Entlang des Südrandes der Plangebietsgrenze wird die Neuanlage eines Knicks festgesetzt. Die Eingrünung des Plangebietes nach Süden war eine der Forderungen der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Durch den Knickwall wird hier auch das auf den Grünflächen anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten, um hier eine Ableitung auf südlich gelegene private landwirtschaftliche Flächen zu vermeiden.

Um ein Mindestmaß an Grüngestaltungsmaßnahmen zu gewährleisten wird zusätzlich festgesetzt, dass je Grundstück ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Im öffentlichen Straßenraum sind zusätzlich vier standortgerechte und einheimische Laubbäume anzupflanzen.

Weitere Maßnahmen, wie wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von sonstigen Funktionsflächen, der grundsätzliche Ausschluss von Schottergärten sowie die Regelungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung der öffentlichen Räume dienen im Weiteren dem Erhalt und Pflege von Natur und Umwelt.

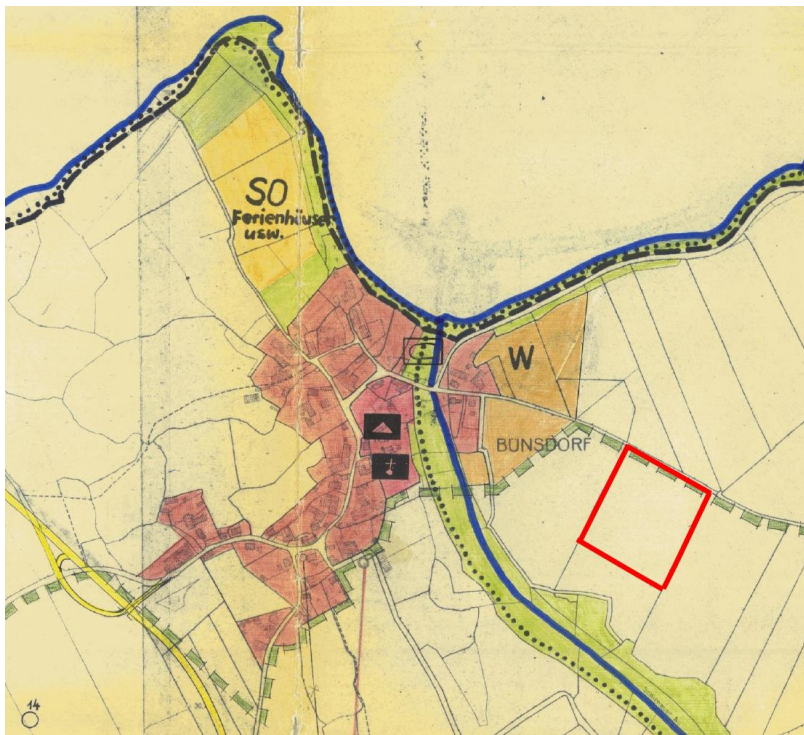
## 7.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung (LBO)

Um ein homogenes Erscheinungsbild der zukünftigen Siedlungsflächen zu gewährleisten, werden auch Gestaltungsfestsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung festgesetzt.

Es werden Regelungen zur Dachgestaltung und zur Fassadenge-

staltung festgelegt, die einerseits eine einheitliche Gestaltung, auch bei Doppelhaushälften, gewährleistet und andererseits auch Gründächer an den Hauptgebäuden sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ermöglicht.

## 8. Begründung der Darstellungen in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans



Planausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, Planbereich des B-Plans Nr. 4 ist rot gekennzeichnet

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Planbereich Fläche für Landwirtschaft dar.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu entsprechen (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln), muss daher der Flächennutzungsplan für diesen Bereich entsprechend geändert werden. Das Aufstellungsverfahren zu der hier vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 durchgeführt.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzungen und dem städtebaulichen Ziel wohnbaulich nutzbare Grundstücke zu entwickeln, werden die städtebaulich im Bebauungsplan festgelegten Bauflächen als Wohnbaufläche -W- gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Abgrenzung der Wohnbauflächen zu anderen Nutzflächen, hier Grünflächen, basiert auf den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4 und den hierzu entwickelten städtebauli-

chen Konzepten.

Um ggfs. sinnvolle oder notwendige Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen in der Straße Steinrade durchführen zu können (Ausbau der Kreuzungen, Flächen für Gehwege etc.), werden hier Flächen als Verkehrsfläche dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird im südlichen Teilbereich des Plangebietes dargestellt. Dieser Bereich umfasst die tiefsten Lagen des topographisch ausgebildeten Geländes und wird in Zukunft auch das anfallende Oberflächenwasser, das im Plangebiet anfällt, in einem Regenrückhaltebecken aufnehmen.



Planskizze 7. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

### Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -



Allgemeines Wohngebiet  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

### Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB



Öffentliche Grünflächen

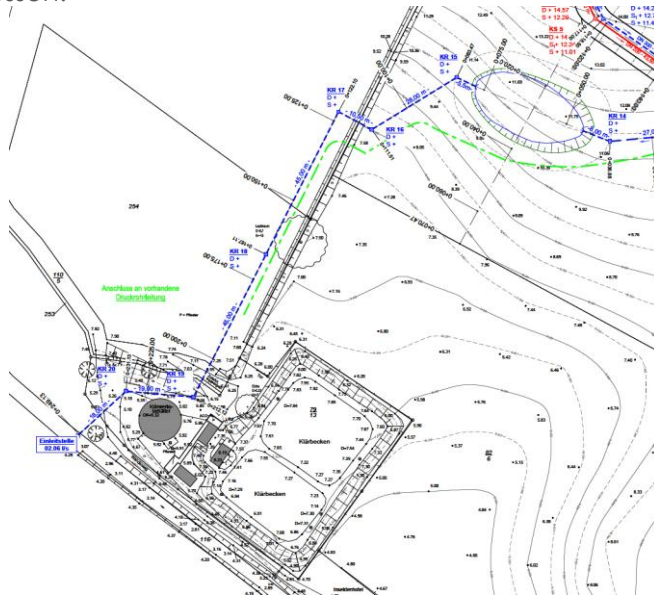
Zweckbestimmung:



Parkanlage

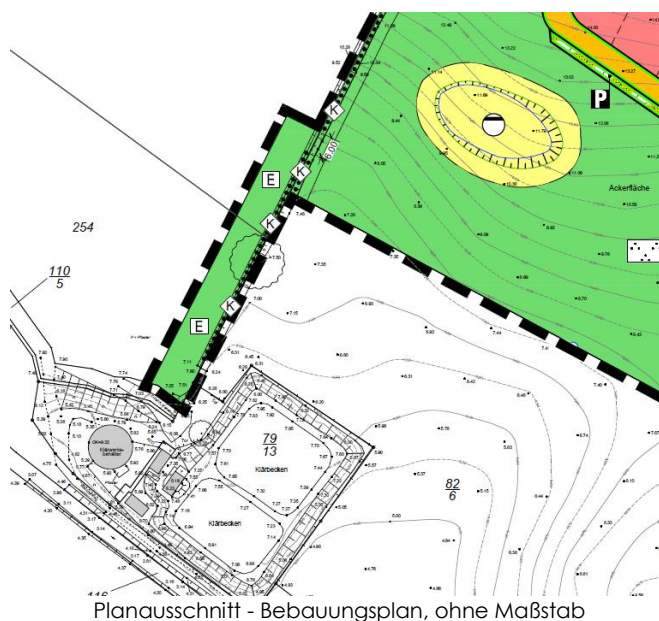
## 9. Ver- und Entsorgung / Sonstiges

Sowohl das anfallende Oberflächenwasser wie auch das Schmutzwasser wird über entsprechende Leitungen der Schirnauer Au bzw. dem Klärwerk zugeführt werden. Entsprechende technische Planungen liegen vor und sind wie folgt in die Bauleitplanung eingeflossen:



Skizze - Entwässerungsplanung, ohne Maßstab

Aufgrund der privaten Besitzverhältnisse müssen die Entwässerungsleitungen auf das westlich gelegene Nachbargrundstück verlegt werden. Hierzu ist ein Knickdurchbruch in einer maximalen Breite von 6,0 m notwendig. Der hierzu notwendige Grundstücksstreifen westlich des Knicks wird in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Entwässerung -E festgesetzt.



Planausschnitt - Bebauungsplan, ohne Maßstab

Für die Sicherung der Trinkwasserversorgung soll im Plangebiet eine neue Brunnenanlage hergestellt werden. Diese ist aufgrund der gewählten Festsetzung ausnahmsweise zulässig, ohne dass besondere Flächen hierfür ausgewiesen werden müssen.

Ähnliches gilt auch für die Löschwasserversorgung. Hierfür ist vorgesehen, eine Löschwasserzisterne innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage herzustellen.

Die sonstige Versorgung mit Elektrizität und Telekom - Einrichtungen ist unproblematisch möglich und umsetzbar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach Kenntnis der Gemeinde Bünsdorf keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Bünsdorf ebenfalls nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zufallsfunde (Munition etc.) sind durch die Gemeinde bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

Das geplante Wohngebiet grenzt an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, jedoch ist ein direktes Nebeneinander dieser unterschiedlichen Bereiche aufgrund der Lage der Knicks sowie der Straße Steinrade nur am südlichen Plangeltungsbereich gegeben. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass Grundstücke in Randlage u.U. nicht den vollen, für das Gebiet ansonsten geltenden Schutz, beanspruchen können. Beispiel: Lärm, Geruch, Stäube aufgrund landwirtschaftlicher Aktivitäten. Dies wird jedoch durch die Gemeinde Bünsdorf im Rahmen der Abwägung als ortsüblich angesehen und ist durch die zukünftigen Nutzer hinzunehmen.

## 10. Umweltbericht, Artenschutz und Eingriff / Ausgleich

Der Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag und der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung liegt für die Entwurfsfassungen des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplans noch als eigenständiges Dokument vor.

Für die endgültigen bauleitplanerischen Unterlagen wird der Umweltbericht in die Begründung der Bauleitplanung integriert werden.

## 11. Flächenbilanz - Bebauungsplan

WA	15.297 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen ,interne Erschließung	1.762 m <sup>2</sup>
Parken	102 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, Steinrade / Am See	2.105 m <sup>2</sup>
Grünfläche Park	8.343 m <sup>2</sup>
Grünfläche Entwässerung	722 m <sup>2</sup>
Grünfläche Knick und Knickschutz	2.022 m <sup>2</sup>
RRB	<u>1.113 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	<u>31.466 m<sup>2</sup></u>