

GEMEINDE AHLEFELD-BISTENSEE

**AMT HÜTTENER BERGE
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

-VORENTWURF- BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 für das Gebiet „nördlich der Dorfstraße Bistensee und westlich der Straße Diekwiese“

Gemeinde Ahlefeld-Bistensee, den 07.04.2022

Auftraggeber



**Gemeinde Ahlefeld-Bistensee
-Der Bürgermeister-**

Über das
Amt Hüttener Berge
Mühlenstraße 8
24361 Groß Wittensee

Auftragnehmer



IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH

Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-gruppe.de

www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Verena Lehndorfer

M.Sc. Lars Bührmann

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

B.Sc. Patricia Bauer

INHALT

Abbildungsverzeichnis	IV
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	1
2. Planungsgrundlagen	1
2.1. Rechtsgrundlagen	1
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	2
3. Plangebiet	5
3.1. Lage.....	5
3.2. Geltungsbereich und Bestandssituation	6
3.3. Innenentwicklungspotenzial und Alternativenprüfung	7
4. Planinhalt und Festsetzungen	8
4.1. Städtebauliches Konzept.....	8
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.3. Erschließung.....	13
4.4. Nachrichtliche Übernahmen	15
5. Auswirkungen der Planung.....	16
5.1. Störfallbetriebe.....	16
5.2. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	16
5.3. Schutz von Knicks und Bäumen während der Bauzeit.....	16
5.4. Faunistische Potentialanalyse sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme....	16
6. Kosten	17
7. Flächenzusammenstellung	17
8. Grünordnung, Natur und Umwelt	17
8.1. Sach- und Rechtslage.....	17
8.1. Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	18
8.2. Grünordnerische Festsetzungen.....	19
9. Anhang.....	25
9.1. Rechtsgrundlagen	25
9.2. Quellenverzeichnis	26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2021	3
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III 2001	4
Abbildung 3: Auszüge aus dem Landschaftsrahmenplan 2020	5
Abbildung 4: Lage des Planungsgebietes	6
Abbildung 5: Plangeltungsbereich	7
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Ohne Maßstab)	9

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

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

Aufgrund der großen Nachfrage aus der Gemeinde nach Baugrundstücken und für die weitere Entwicklung des Ortes ist die Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen notwendig. Das neue Wohngebiet soll schwerpunktmäßig mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden, aber auch günstigen Wohnraum für junge Leute, Familien und ältere Menschen bieten.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet geschaffen werden. Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 29.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Da sich die Planung nicht aus den Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee entwickeln lässt, soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Rechtsgrundlagen

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgrund der direkten Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet (Bebauungsplan Nr. 2) sowie der Unterschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gegeben sind, hat die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 nach § 13b BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet beschlossen.

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

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umwelt-

bericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (letzte berücksichtigte Änderung: § 81 neu gefasst (Art. 4 Ges. v. 06.12.2021, GVOBl. S. 1422) aufgestellt.

2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Landesentwicklungsplan



Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2021

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

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

Weiterhin befindet sich die Gemeinde im 10 km-Radius um das Mittelzentrum Rendsburg. In diesem räumlichen Zusammenhang sollen wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen möglichst in Abstimmung mit dem zentralen Ort erfolgen. Alle Orte innerhalb eines solchen räumlichen Zusammenhangs sollen so gestaltet sein, dass ein klarer Versorgungskern erkennbar ist [LEP 2021, Ziffer 3.1.5]

Das Plangebiet liegt im Naturpark Hüttener Berge und dementsprechend in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft [LEP 2021 Ziffer 6.2.2]. Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur möglichst erhalten bleiben [LEP 2021 Ziffer 6.2.2].

Regionalplan

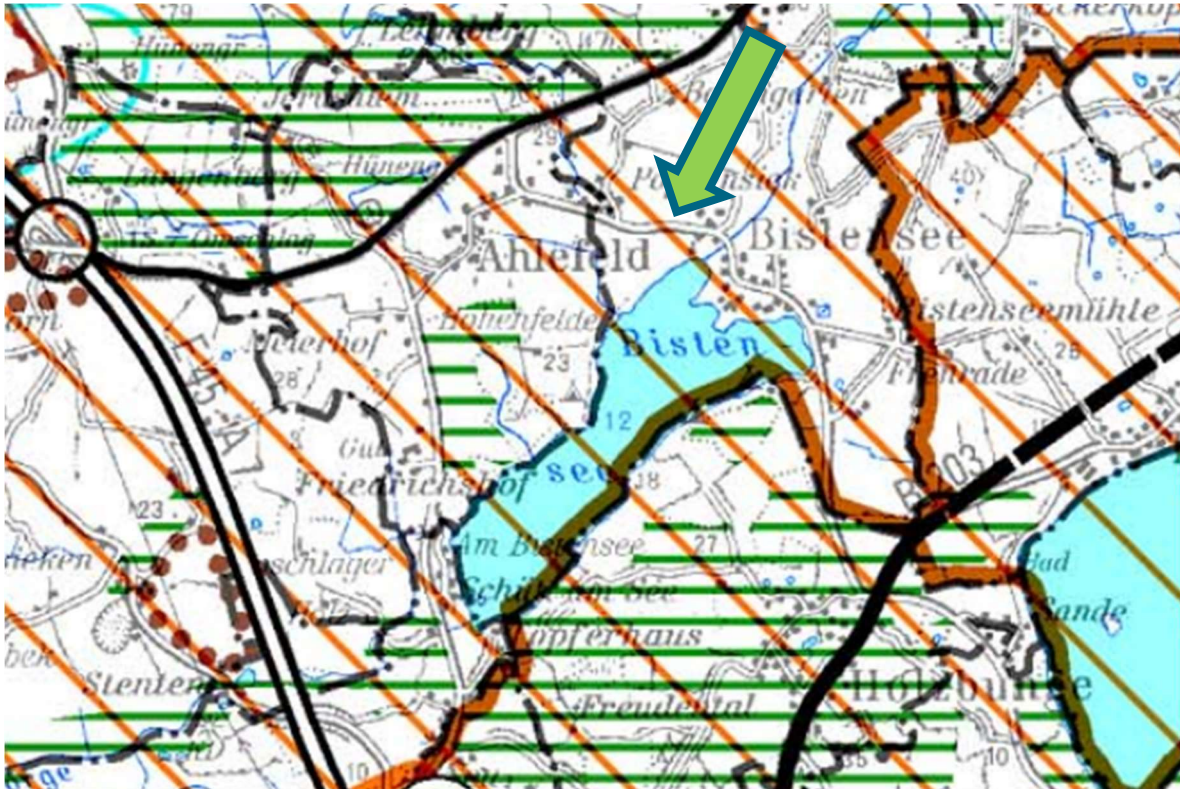


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III 2001

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

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

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

Das Plangebiet liegt im Naturpark Hüttener Berge. Dementsprechend sollen die Voraussetzungen für die Tourismus- und Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild, erhalten bleiben [RP 2001 Ziffer 5.6].

Landschaftsrahmenplan

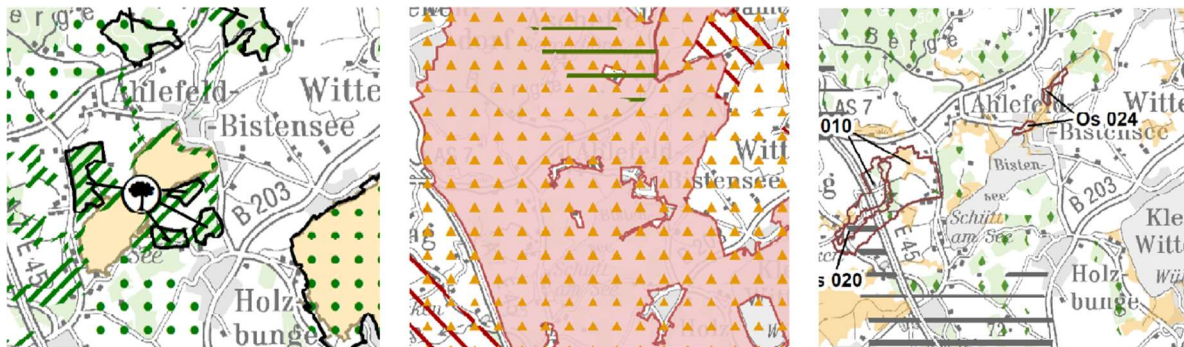


Abbildung 3: Auszüge aus dem Landschaftsrahmenplan 2020

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

2.2.2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit der 5. Änderung der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher lassen sich die Ziele und Zwecke dieser Planung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Gemäß § 13b S. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Die bisher im Geltungsbereich dargestellte landwirtschaftliche Fläche wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2.3. Angrenzende Bebauungspläne

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

3. PLANGEBIET

3.1. Lage

Die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee liegt etwa 12 km südwestlich von Eckernförde und in 11 km Entfernung nordöstlich von Rendsburg, an den nord-östlichen Ufern des Bistensees. Über die Dorfstraße Bistensee, die im weiteren westlichen Verlauf zur Hauptstraße und anschließend zur Landstraße L 265 wird, ist die Gemeinde über die Anschlussstelle Owschlag an das überregionale Fernstraßennetz der Bundesautobahn 7 (BAB 7) angeschlossen.

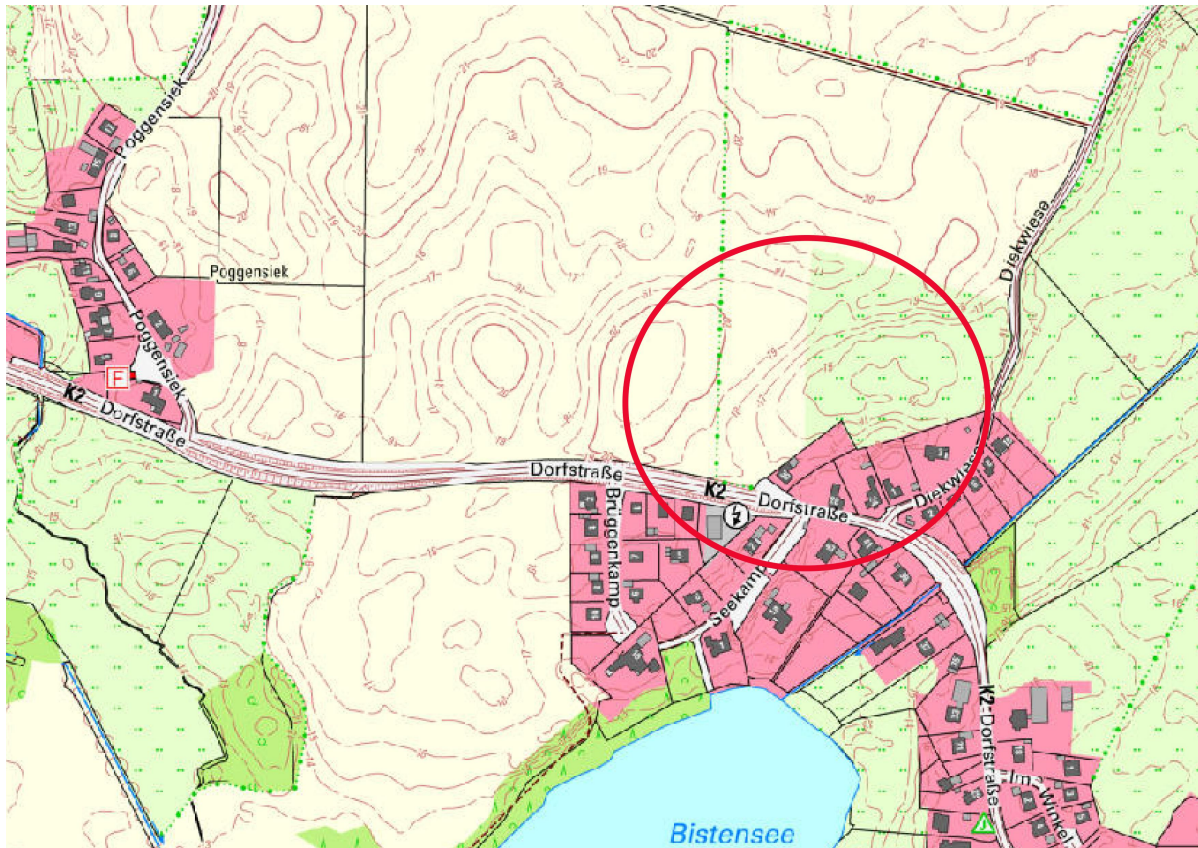


Abbildung 4: Lage des Planungsgebietes

3.2. Geltungsbereich und Bestandssituation

Nördlich und westlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden an die Dorfstraße Bistensee und an die dahinter liegende Wohnbebauung. Östlich befindet sich die Straße Diekwiese. Das Plangebiet ist stark topographisch bewegt, der höchste Punkt liegt bei 21 m über NHN und der tiefste Punkt bei 15 m über NHN. Durch das Plangebiet verläuft ein Knick. Teile des Plangebiets befinden sich in einem Archäologischen Interessensgebiet.

Das Plangebiet in der Flur 1 wird begrenzt durch:

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

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

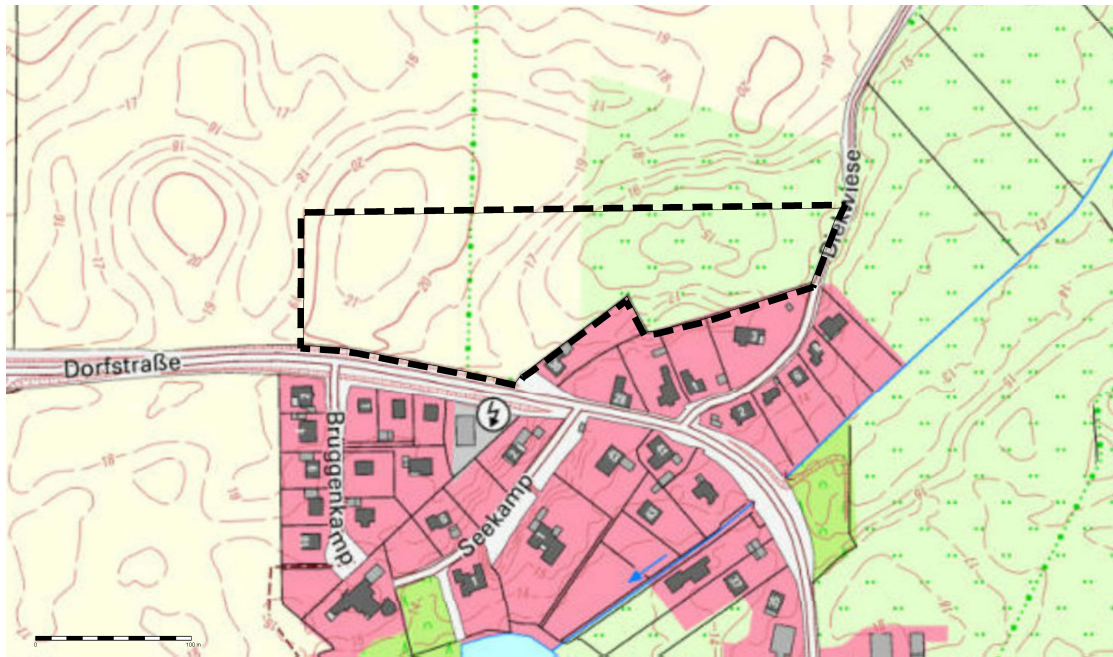


Abbildung 5: Plangeltungsbereich

3.3. Innenentwicklungspotenzial und Alternativenprüfung

Entwicklungspotenzial

Die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee liegt im ländlichen Raum [RP 2001, Ziffer 4.3.]. Gemäß des nach § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sind Gemeinden generell aufgefordert zu prüfen, inwieweit vor Inanspruchnahme neuer, noch nicht erschlossener Bauflächen bereits vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können [LEP 2021, Ziffer 3.6.1].

Um landesweit eine geordnete und raumplanerisch abgestimmte Ortsentwicklung zu garantieren, gibt der Landesentwicklungsplan in der Fortschreibung 2021 einen klaren Entwicklungsrahmen für Gemeinden vor, welcher sich an ihre zentralörtliche Funktion orientiert. Dies dient dem Ziel, ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot im Land zu schaffen. Für die kommunale Bauleitplanung von Gemeinden ohne Versorgungsfunktion im ländlichen Raum bedeutet dies, dass im Zeitraum 2022 bis 2036 maximal 10 Prozent neue Wohneinheiten geschaffen werden dürfen – bezogen auf den Bestand an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden vom 31.12.2020.

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

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

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

- mehr seniorengerechtes Wohnen
- mehr kleine und bezahlbare Wohnungen sowie Mietwohnungen
- geringere Inanspruchnahme von Bodenfläche im Außenbereich für den Wohnungsbau, sofern dies möglich ist.

Um der interkommunalen Vereinbarung entsprechend weitere Entwicklungskontingente abrufen zu können, hat sich die Gemeindevertretung dazu entschlossen, Kontakt zu anderen Gemeinden im Amtsgebiet aufzunehmen. Dies soll in enger Absprache mit dem Amt Hüttener Berge geschehen.

Alternativenprüfung

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

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1. Städtebauliches Konzept

Ziel der Aufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet im nördlichen Gemeindegebiet des Ortsteils Bistensee. Mit der Planung soll dem Nachfrageüberhang an Wohngebäuden in Form von Mehrfamilienhäusern und Einzelhäusern in der Gemeinde Rechnung getragen werden.

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf können hier auf einer Fläche von etwa 2,7 ha ca. 22 neue Wohneinheiten entstehen. Darin sind auch zwei Mehrfamilienhäuser enthalten, welche bis zu 4 Wohneinheiten enthalten. Um der örtlichen Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum nachgehen zu können, sind weiterhin im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eingeschossige Wohngebäude in der Form von altersgerechten und ebenerdigen Bungalows vorgesehen. Bei der Ausgestaltung dieser Gebäude sollen einerseits ortsbildtypische Maßnahmen zur Dach- als auch Fassadengestaltung gewählt werden und andererseits die

Verwendung von nachhaltigen und nachwachsenden Baustoffen nicht eingeschränkt werden.

In der Ausgestaltung der maximalen Gebäudehöhe wurde sich an der vorhandenen Topographie orientiert, um eine einheitliche Höhenlandschaft und gleichzeitig eine optimale Besonnung garantieren zu können.

Im Bebauungsplan Nr. 4 sind Verkehrsflächen vorgesehen, die das Plangebiet an die Dorfstraße anschließen. Da dieser Anschluss außerhalb der markierten Ortsdurchfahrt liegt, ist eine 15 Meter breite Bauverbotszone entlang der Dorfstraße Bistensee (K2) festzusetzen.

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



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Ohne Maßstab)

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig, da die Gebietsartfestsetzung der

Wohnnutzung dienen soll und diese Nutzungen innerhalb des Wohngebietes und der angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen könnten.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

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

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird deshalb auf den Baufeldern WA1, WA4, WA6 und WA7 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Da auf den Baufeldern WA2 und WA3 der lokalen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern und dem damit verbundenen höheren Versiegelungsgrad entsprochen werden soll, wird hier eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zulässige Grundfläche

Da im Baufeld WA5 altersgerechte Bungalows in einheitlichen Ausmaßen entstehen sollen, wäre aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgröße eine Grundflächenzahl (GRZ) nicht zielführend. Hier wird deshalb eine maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 150 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche ist jene Fläche des Baugrundstücks, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, welche hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf den Baufeldern WA1, WA2, WA3 und WA4 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Auf den Baufeldern WA 5, WA6 und WA7 ist einerseits aufgrund der Ausrichtung zur offenen Landschaft im Westen und Nord-Westen sowie der Zuwendung zur Bestehenden Bebauung im Süden maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Darüber hinaus wird mit Ausnahme der Bauflächen WA5 und WA6 eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. In den Bauflächen WA5 und WA 6 ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m zulässig.

Des Weiteren wird in den Baufeldern WA1, WA2, WA3 und WA4 eine Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Hiermit sollen in den Baufeldern östlich des Knicks einheitliche Höhenentwicklungen erreicht werden.

In den Baufeldern östlich des Knicks, welche der Landschaft sowie der bestehenden Bebauung zugewandt sind, wird eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.

Diese Festsetzung trägt neben einer nachbarschützenden Funktion zu einer einheitlichen Höhenlandschaft des neuen Wohngebietes unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur der B-Pläne Nr. 1 und Nr. 2 sowie des angrenzenden Landschaftsraumes bei. Gleichzeitig wird den Zielen der interkommunalen Vereinbarung bezüglich der baulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Begrenzung der Anzahl von Wohnungen

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

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

Größe der Baugrundstücke

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

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

Stellplatzanlagen

Um zu vermeiden, dass der angrenzende Straßenraum und somit das Siedlungsbild von einer Vielzahl unterschiedlicher Garagen und überdachten Stellplätzen geprägt werden, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m zur erschließungsseitigen öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche zulässig.

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

4.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Wohnbauflächen gilt die offene Bauweise.

Die Baugrenzen werden zur Sicherung einer geordneten Bebauung und Verhinderung des Heranrückens der Bebauung an die erschließungsseitigen und rückwärtigen Grundstücks-

grenzen im Plangebiet festgesetzt. Die ausgewiesenen Baufenster sind so großzügig dimensioniert, dass unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht werden.

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

4.2.4. Baugestalterische Festsetzungen

Die Möglichkeiten der Gebäudegestaltung werden aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer ortsüblichen Bauweise sowie aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften reguliert, welche einen Rahmen setzen, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen. Gleichzeitig bieten diese Regelungen ausreichend Raum für individuell gestaltete Gebäude (§84 LBO SH).

Dachgestaltung

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

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

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

Nebenanlagen ab 30 m³ umbauten Raumes sowie Carports und Garagen sind zum Erhalt eines natürlichen Wasserhaushaltes mit Gründächern auszuführen.

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

Fassadengestaltung

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

Gleicherweise sind Fassaden in Blockbauweise, die in Blockbohlentechnik errichtet werden, unzulässig.

Stellplatzanlagen

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

4.2.5. Grünordnerische Festsetzungen

Zum Zwecke der Umsetzung der grünordnerischen Ziele werden Festsetzungen der Grünordnung im B-Plan vorgenommen (s. Ziffer 8.3).

4.3. Erschließung

4.3.1. Verkehrliche Erschließung

ÖPNV

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

Die dem Plangebiet nächstgelegene Bahnstation „Owschlag“ liegt ungefähr 8,6 km entfernt und ist mit dem ÖPNV (Bus) in ca. 20 min zu erreichen.

Kfz-Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Dorfstraße, der Kreisstraße 2 (K2). Diese mündet in die Landstraße 265 (L 265), über welche im westlichen Verlauf die Anbindung an BAB 7 erfolgt.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 7,00 m. Die Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind im Wesentlichen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind zulässig. Planungsziel ist ein harmonisch gestalteter Übergang von den privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Gleichzeitig wird dadurch die Unterbringung eines Zweitfahrzeuges auf dem Baugrundstück gewährleistet.

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

Fußläufige Erschließung

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

4.3.2. Technische Infrastruktur

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

Wasserversorgung

Die Grundstücke werden an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die Leitungen sollen in den Verkehrsflächen verlegt werden.

Wärme- und Energieversorgung

Gemeinsam mit den Stadtwerken Schleswig arbeitet der Vorhabenträger an einer modernen und nachhaltigen Lösung für die Wärmeversorgung. Ergänzungen erfolgen im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

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

Abwasserentsorgung

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

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

Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und dem im Nordosten des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhaltebecken im Freigefälle zugeführt. Hier erfolgen eine Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers.

Um einerseits den natürlichen Wasserhaushalt geringst möglich zu stören und andererseits den Abfluss von Regenwasser und damit die potentielle Überlastung der Kanalisation zu verhindern, werden im Bereich der Mehrfamilienhäuser Gründächer sowie gegebenenfalls im

weiteren Verlauf des Verfahrens Regenwasserzisternen auf den einzelnen Baugrundstücken festgesetzt.

Abfallentsorgung

Die Zuständigkeit der Abfallentsorgung liegt beim Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Löschwasserversorgung

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

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

Altlasten

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

4.4. Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG des Landes Schleswig-Holstein

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

Archäologische Kulturdenkmale

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

Dennoch wird ausdrücklich auf den § 15 DSchG SH verwiesen:

Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 § 15 Abs. 1 DSchG SH Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen der Mitteilung.

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

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1. Störfallbetriebe

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

5.2. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung

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

5.3. Schutz von Knicks und Bäumen während der Bauzeit

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

Die Traufe der Bäume zzgl. eines Streifens von 1,50 m Breite ist von Abgrabungen, Aufhöhungen, Versiegelungen sowie von Leitungen freizuhalten.

Bei Querungen von Straßen ist ausnahmsweise eine Versiegelung bis auf 4,0 m an den Stamm zulässig.

5.4. Faunistische Potentialanalyse sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme

Bei Planungen ist der Artenschutz gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine Fläche für die Landwirtschaft. Gehölzstrukturen (Bäume, Knicks) bzw. gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich vorhanden. Aufgrund dieser Bedingungen hat der Geltungsbereich eine hohe ökologische Wertigkeit. Durch das Lebensraumangebot kann das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden.

Das Büro BIOPLAN + PARTNER wurde damit beauftragt eine faunistische Potentialanalyse, sowie eine artenschutzrechtliche Stellungnahme anzufertigen.

6. KOSTEN

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

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Größe in m ²
Einzel-Doppelhäuser	8.600 m ²
Mehrfamilienhäuser	2.916 m ²
Erschließung Straße	2.076 m ²
Parkplatz mit Grünflächen	493 m ²
Öffentliche Grünfläche:	8.050 m ²
Knick priv.	474 m ²
Knick öffentlich	176 m ²
Weg	ausstehend
Grün	Ausstehend
RRB	Ausstehend
Verkauf privates Grün	518
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 23.303 + x m²

8. GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT

8.1. Sach- und Rechtslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst ca. 2,7 ha. Die Fläche wurde bisher überwiegend als Ackerland genutzt.

Die Planung dient der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im bisherigen Außenbereich. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich. Da eventuelle Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Verfahren nach § 13b BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

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

Flächen Vollversiegelungen:

Wohnbaufläche GR 150 m ² (WA5):	=	750 m ²
Wohnbaufläche GRZ 0,25 (WA1, WA4, WA6, WA7):	Ca. 8.600 m ²	= 2.150 m ²
Wohnbaufläche GRZ 0,4 (WA2, WA3):	Ca. 2.916 m ²	= 1.166 m ²
Wohnbaufläche gesamt		Ca. 4.066 m ²
50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlage von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen		Ca. 2.033 m ²
Verkehrs- und Versorgungsanlagen		Ca. 2.570 m ²
Summe der möglichen Bodenversiegelung		Ca. 8.669 m²

Da die Bodenversiegelungen gemäß Runderlass im Verhältnis von **1 : 0,5** auszugleichen wären, würde sich im Regelverfahren ein Ausgleichsbedarf von ca. **4.334,5 m²** ergeben, wobei zusätzlich noch die Wertigkeit der jeweiligen für den Ausgleich zur Verfügung stehenden Fläche zu berücksichtigen wäre.

8.1. Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (überwiegend Ackerland, im Ostteil extensives Grünland), welche direkt nördlich an ein bestehendes Wohngebiet anschließen wird.

Als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatschG befindet sich ein Knick (Wallhecke) im Geltungsbereich des B-Planes, der von Nord nach Süd verläuft.

Ein weiterer gesetzlich geschützter Knick mit zu erhaltenen Überhältern befindet sich an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Weitere knickähnliche Strukturen sind an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs vorzufinden.

Bei Planungen ist der Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dazu wird noch ein Fachgutachten angefertigt.

Der Geltungsbereich befindet sich weder in noch in der Nähe eines FFH-Gebietes oder eines EU-Vogelschutzgebietes. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (s. 5.3).

8.2. Grünordnerische Festsetzungen

8.2.1. Gehölzbestand

Der nord-südlich verlaufende Knick mit einer Länger von ca. 100 m geht ins private Eigentum über und soll dazu entwidmet werden. Die betroffenen Gehölze sollen erhalten bleiben und werden zum Erhalt mit der Grundnutzung „private Grünfläche“ festgesetzt. Sie müssen in ihrer arttypischen Wuchsform erhalten bleiben und sind bei Abgängen gleichartig zu ersetzen. Innerhalb des ebenfalls als private Grünfläche festgesetzten „Schutzstreifens“ mit einem Abstand von 3,0 m zu diesen Gehölzflächen (gemessen ab Knickwallfuß) dürfen weder gärtnerische Nutzung noch die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Lagern von Grünabfall stattfinden. Einfriedungen zu den seitlich angrenzenden Grundstücken sind in diesem Bereich zulässig.

8.2.2. Anpflanzungen

Artenliste

Damit im Rahmen der Anpflanzungen ein Beitrag zum lokalen Landschafts- und Ortsbild geleistet werden kann, sind bei Anpflanzungen folgende Baum- und Straucharten als regional-typisch einzustufen und anzupflanzen

I Straßenbäume im öffentlichen Bereich, H 3 x v, 18 – 20 cm StU	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus fastigiata	Pyramiden-Hainbuche
Corylus columna	Baumhasel
II Bäume auf Privatgrundstücken und auf Stellplatzanlagen, Bäume 2. Ordnung (mittelkronig), H, 3 x v, 14 – 16 cm StU	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus columna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume als Hochstamm	

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

Anpflanzung einer Obstbaumwiese (A2)

Auf der öffentlichen Grünfläche, im östlichen Bereich des Plangebiets ist südlich des Regenrückhaltebeckens die Anpflanzung einer Streuobstwiese sowie deren Erhalt festgesetzt.

Hierbei sind nur ortsübliche Obstbäume (vorrangig alte Sorten) der Qualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16-18 cm zu bepflanzen. Die Obstbaumwiese ist durch zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und soll der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Anpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen

Um auch den Straßenraum ausreichend zu begrünen und damit einen qualitativ hochwertigen öffentlichen Raum zu schaffen, sind in den Verkehrsflächen standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste I mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, auf Dauer in arttypischer Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit mind. 8 m² freizuhalten. Der durchwurzelbare Raum soll als Volumen mindestens 12 m³ betragen.

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

Bäume auf privaten Grundstücken

Um einerseits eine Durchgrünung der Grundstücke garantieren zu können und dabei andererseits mit dem historischen Landschaftsbild übereinzustimmen, ist auf jedem privaten Grundstück jeweils ein heimischer und standortgerechter Laubbaum gemäß der Artenliste II zu pflanzen. Dieser Baum soll mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm, auf Dauer in seiner arttypischen Wuchsform erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Qualität und Größe ersetzt werden.

Einfriedungen auf privaten Grundstücken

Damit einerseits eine Abgrenzung des Wohnraums zum öffentlichen Raum hin garantiert und andererseits eine Einfriedung des Wohngebiets zum Erhalt des regionaltypischen Ortsbildes ermöglicht werden kann, sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß der Artenliste III herzustellen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die maximale Heckenhöhe darf 1,20 Meter nicht überschreiten.

Zusätzlich hierzu kann ein Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 Metern errichtet werden. Alternativ sind auch Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,70 Metern zulässig.

Abgrenzung der privaten Grundstücke zum Außenbereich

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

8.2.3. Rückhaltebecken und Grünfläche

Das Regenrückhaltebecken dient in erster Linie der Rückhaltung, Verdunstung und Vorreinigung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen. Darüber hinaus sollen die Uferbereiche naturnah gestaltet werden und sich durch Sukzession ein vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Zusätzlich sind innerhalb der Grünfläche in ausreichendem Abstand zum Regenrückhaltebecken mindestens 8 heimische, standortgerechte Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 cm nach der Artenliste II zu pflanzen, auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen, um zu einem adäquaten Lebensraum für die heimische Tierwelt beizutragen.

8.2.4. Wasserhaushalt und Oberflächen

Gemäß EU-Wasserrichtlinie ist auf die Niederschlagswasserbeseitigung besonderes Augenmerk zu richten. Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, die mit 0,25 deutlich unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt.

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind extensiv zu begrünen, da sie neben positiven thermischen Effekten in der Lage sind, als offene Vegetationsflächen Oberflächenwasser zu speichern

Stellplätze und Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken sowie private Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Eine Befestigung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindert, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima zu reduzieren, sind nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Außerdem sind lose Material- und Steinschüttungen nur für maximal 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

Nach Vorliegen der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz im langjährigen Jahresmittel durchgeführt und deren Ergebnisse entsprechend bewertet (Fall 1 bis Fall 3). Dementsprechend wird sich das weitere notwendige Vorgehen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ergeben.

8.2.5. Bodenschutz

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

Generell ist der humose Oberboden schonend aufzunehmen und wiederzuverwenden.

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

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

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

Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung

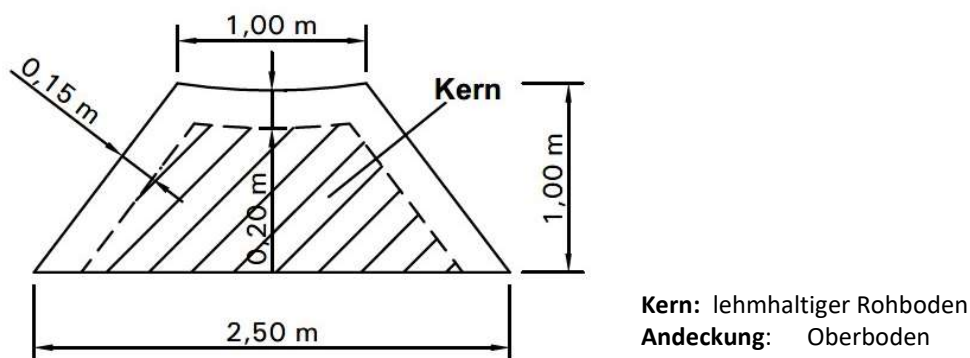
Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten ist die gesamte Außenbeleuchtung im privaten und öffentlichen Bereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber (= Bernstein bzw. Amber) Lichtquelle mit einer Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin oder weniger auszustatten.

8.2.6. Knickausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Knickausgleich für die Planung soll im Plangebiet selbst geleistet werden. Hierfür ist die nordöstliche Einfriedung oberhalb des Regenrückhaltebeckens und der Versickerungsfläche auf dem Flurstück 17/9, Flur 1 der Gemarkung Ahlefeld-Bistensee vorgesehen. Hiermit soll der entwidmete Knick im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Der Knickersatz ist dauerhaft zu erhalten.

Knickwall

Der Knickwall soll eine Sohlenbreite von 2,5 m, eine Höhe von 1,0 m und eine Kronenbreite von 1,0 m aufweisen.



Knickschutzstreifen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind entlang der Knicks ungenutzte Pufferstreifen als extensiv gepflegte Knickschutzstreifen mit einer Mindestbreite von jeweils 3,0 m ab Knickfuß zu entwickeln:

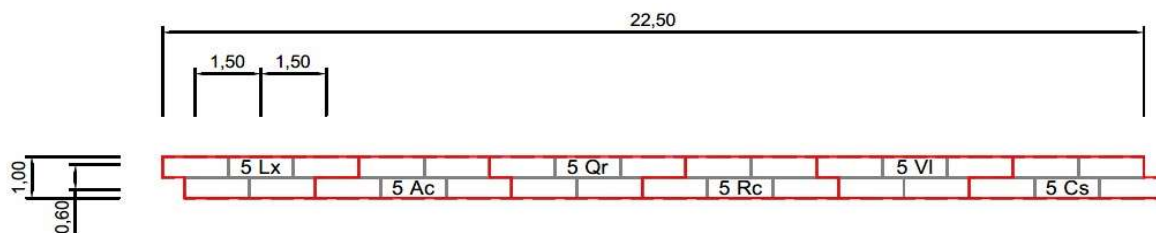
- Ansaat einer blütenreichen Mähwiese mit Regiosaart
- 1 Schnitt / Jahr und Abfuhr des Mähgutes
- 1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege

Anpflanzungen

Bei allen Strauch- und Heisterpflanzungen sind heimische Gehölze gemäß der Pflanzschemata zu verwenden (1 Jahr Fertigstellungspflege, 3 Jahre Entwicklungspflege).

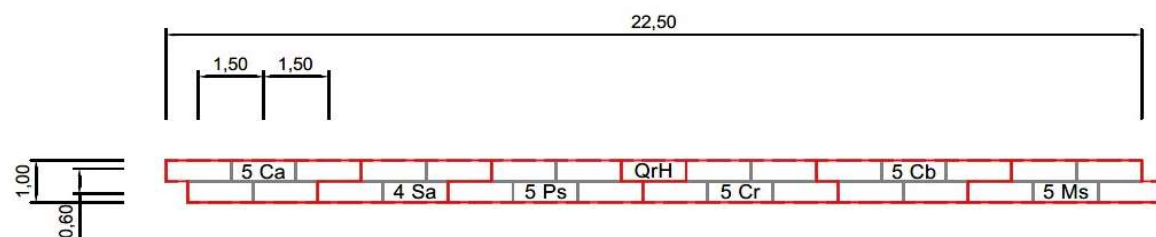
Abmessungen: 2-reihig, Länge 22,5 m je Schema, Breite 1,0 m Reihenabstand 0,6 m Pflanzabstand 1,5 m, 30 Pflanzen je Schema, Wechsel 1 – 2 – 3 fortlaufend.

Knickpflanz-Schema 1



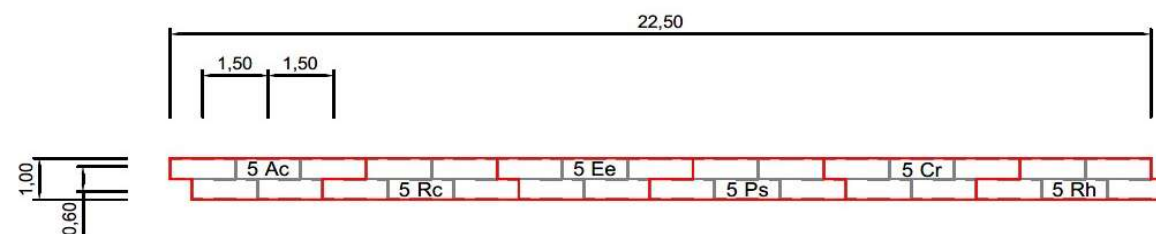
Stk.	Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
5	Ac	Acer campestre	Feldahorn	I. Hei. 1xv. oB 100-125
5	Cs	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	v. Str. 4 Tr. oB. 60-100
5	Lx	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	v. Str. 5 Tr. oB. 100-150
5	Qr	Quercus robur	Stieleiche	I. Hei. 1xv. oB 100-150
5	Rc	Rosa canina	Hunds-Rose	v. Str. 3 Tr. oB. 60-100
5	VI	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	v. Str. 5 Tr. oB. 100-150

Knickpflanz-Schema 2



Stk.	Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
5	Cb	Carpinus betulus	Hainbuche	I. Hei. 1xv. oB 100-125
5	Ca	Corylus avellana	Haselnuss	v. Str. 4 Tr. oB. 60-100
5	Cr	Crataegus monogyna	Weißdorn	v. Str. 3 Tr. oB. 60-100
5	Ms	Malus sylvestris	Wildapfel	v. Str. 4 Tr. oB. 100-150
5	Ps	Prunus spinosa	Schlehe	v. Str. 3 Tr. oB. 60-100
1	QrH	Quercus robur	Stieleiche	Hei. 2xv. oB 150-200
4	Sa	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	I. Hei. 1xv. oB 100-150

Knickpflanz-Schema 3



Stk.	Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
5	Ac	Acer campestre	Feldahorn	I. Hei. 1xv. oB 100-125
5	Cr	Crataegus monogyna	Weißdorn	v. Str. 3 Tr. oB. 60-100
5	Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	v. Str. 3 Tr. oB. 100-150
5	Ps	Prunus spinosa	Schlehe	v. Str. 3 Tr. oB. 60-100
5	Rh	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	v. Str. 4 Tr. oB. 100-150
5	Rc	Rosa canina	Hunds-Rose	v. Str. 3 Tr. oB. 60-100

9. ANHANG

9.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 geändert (Ges. v. 02.02.2022, GVOBl. S. 91)
Landesplanungsgesetz (LPIG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung: § 22 geändert (Art. 6 Ges. v. 12.11.2020, GVOBl. S. 808)* <i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i>
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 81 neu gefasst (Art. 4 Ges. v. 06.12.2021, GVOBl. S. 1422)

9.2. Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2021)
- Regionalplan für den Planungsraum I (Ministerium für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 1998)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee (2000)

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

Gemeinde Ahlefeld-Bistensee, den

Der Bürgermeister