

ENTWURF

Begründung

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

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

Bearbeitung:

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

B2K

Stand:

Dienstag, 24. Oktober 2025

Art des Verfahrens:

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

Stand des Verfahrens:

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

TEIL 1 Begründung Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
3. STAND DES VERFAHRENS	4
4. LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖSSE	4
5. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN ...	4
5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021	5
5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	6
5.3 Regionalplan für den Planungsraum II (Neuaufstellung, Entwurf 2025)	7
5.4 Flächennutzungsplan	8
5.5 Landschaftsplan der Gemeinde Ascheffel 2001	9
5.6 Gutachten zur Potenzialflächenermittlung 2021	10
6. STANDORTWAHL	10
7. INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN	11
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	12
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)	12
7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen	12
7.2.3 Anzahl der Vollgeschosse	13
7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen	13
7.3 Bauweise	14
7.3.1 Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser	14
7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	14
7.4 Grundstücksgrößen	14
7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	14
7.6 Nebenanlagen und Stellplätze	15
7.7 Gestaltung der baulichen Anlagen	15
7.7.1 Dachneigung (Geneigtes Dach – GD)	16
7.7.2 Dacheindeckung der Hauptgebäude	16
7.7.3 Dacheindeckung der Nebenanlagen	16
7.7.4 Solar- und Photovoltaikanlagen	17
7.7.5 Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen	17
7.7.6 Fassaden	17

7.7.7 Abfangung von Höhenunterschieden	17
7.8 Verkehrsflächen	18
7.9 Grünflächen	18
7.10 Grünordnung	18
7.10.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen	18
7.10.2 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich.....	19
7.10.3 Oberflächen.....	20
7.10.4 Gestaltung der Gartenbereiche	20
7.11 Klimaschutz	20
7.12 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	22
7.13 Anbauverbotszone	22
8. ERSCHLISSUNG	22
9. VER- UND ENTSORGUNG	23
10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE	24
10.1 Altlasten	24
10.2 Boden	24
10.3 Denkmalschutz	24
10.4 Kampfmittel	24
11. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	25
12. ANLAGEN	25

TEIL I BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

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

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

Im Plangebiet befindet sich im westlichen, straßenseitigen Bereich an der „Dorfstraße“ derzeit eine brachliegende Scheune.

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

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVOBl. S. 734), und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024, S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 875, 928).

3. STAND DES VERFAHRENS

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

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

4. LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖSSE

Die Gemeinde Ascheffel liegt im Amtsbereich Hüttener Berge des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Auf einer Fläche von rund 10 km² leben aktuell 1.028 Einwohner (Stand: 27.12.2024). Das Gemeindegebiet befindet sich zentral im Naturpark Hüttener Berge und ist aufgrund der Nähe zur Autobahn A7 sowie der Bundesstraße B203 verkehrlich gut erschlossen. Als höchstgelegenes Dorf im Kreisgebiet ist Ascheffel landschaftlich geprägt durch Endmoränen, Knicks, Wälder und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein prägendes Landschaftsmerkmal stellt der Aschberg mit 98 m Höhe dar.

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

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

Das Plangebiet schließt westlich an den bestehenden Siedlungsrand an. Im Norden wird es durch die Dorfstraße (K 53) begrenzt; östlich und südöstlich liegt die bestehende Ortslage. Die angrenzenden Grundstücke sind überwiegend Wohnbauflächen mit Einfamilienhäusern. Westlich und südwestlich sowie nördlich jenseits der K 53 schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend bislang als Dauergrünland genutzte Flächen; im Nordosten liegt eine bebaute Teilfläche mit den baulichen Resten einer teilweise abgebrannten Hofstelle auf einem brachliegenden Grundstück

5. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN

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

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

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

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

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

- Die Gemeinde befindet sich im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde befindet sich in der Nähe des Mittelzentrums Eckernförde
- Die Gemeinde befindet sich in der Nähe des Unterzentrums Owschlag.
- Die Gemeinde befindet sich im Vorranggebiet für Naturschutz im Bereich des Küstenmeeres und der Inneren Gewässer
- Die Gemeinde befindet am äußeren Rand eines 10km-Umkreis um das Mittelzentrum Eckernförde



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

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

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

Der Wohnungsbestand in Ascheffel betrug am 31.12.2024 insgesamt 444 Wohnungen (Fortbeschreibung auf Basis der amtlichen Bestandsstatistik des Statistikamts Nord, Merkmal „Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden“, Stichtag 31.12.2024). Daraus ergibt sich ein zulässiger Erweiterungsrahmen von bis zu 44 Wohnungen.

Bewertung

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

Für den Geltungsbereich ist insgesamt von rund 17 Grundstücken auszugehen.

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

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

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

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit gültige Regionalplan für den Planungsraum III (Mitte) ist 2001 in Kraft getreten. Er wurde auf Grundlage des Landesraumordnungsplanes 1998 erstellt und konkretisiert dessen Zielsetzungen auf regionaler Ebene. Solange keine Neuaufstellung erfolgt, gilt er – unter Berücksichtigung der inzwischen wirksam gewordenen Landesentwicklungspläne – fort und ist verbindlich.

Der Hauptkarte des Regionalplans für den Planungsraum III sind für die Gemeinde Ascheffel folgende Aussagen zu entnehmen:

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

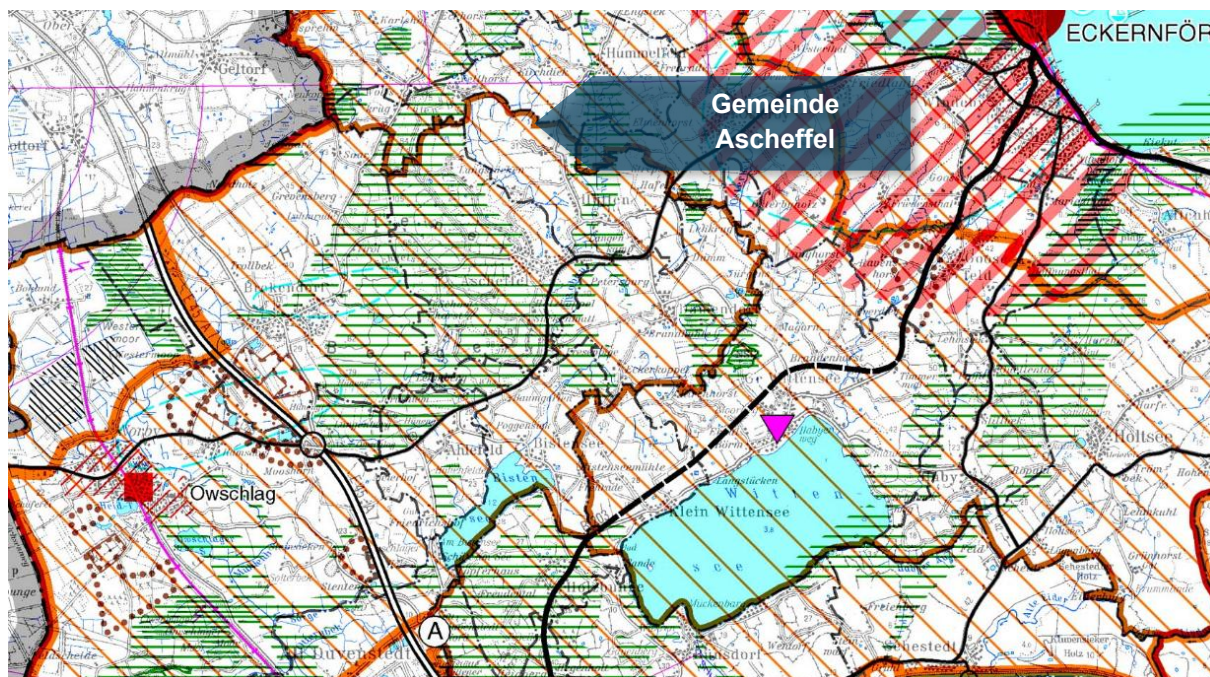


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III 2000 (Schleswig-Holstein Mitte)

Bewertung

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

5.3 Regionalplan für den Planungsraum II (Neuaufstellung, Entwurf 2025)

Die Aussagen der Regionalpläne sind durch die LEP-Fortschreibung aus dem Jahr 2021 teilweise überholt, weshalb sich die Regionalpläne derzeit in der Neuaufstellung befinden. Die neuen Regionalpläne sollen strategischer und umsetzungsorientierter ausgerichtet werden als die bisherigen Pläne und insbesondere die regionalen Entwicklungsstrategien berücksichtigen. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Ascheffel lag im Planungsraum III. Mit der Wirksamkeit des Landesplanungsgesetzes seit Januar 2014 wurden die Planungsräume in Schleswig-Holstein neu gefasst. Aus den bisherigen fünf Planungsräumen sind drei geworden. Die Gemeinde Ascheffel wird zukünftig im Planungsraum II liegen.

Bewertung

Der Entwurf des Regionalplans weicht in den das Plangebiet betreffenden Darstellungen nicht von den Darstellungen des wirksamen Regionalplanes aus dem Jahr 2000 ab. Die Vorgaben und Grundzüge der Raumordnung des Regionalplanentwurfes 2025 stehen der Planung ebenfalls nicht entgegen.

5.4 Flächennutzungsplan

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

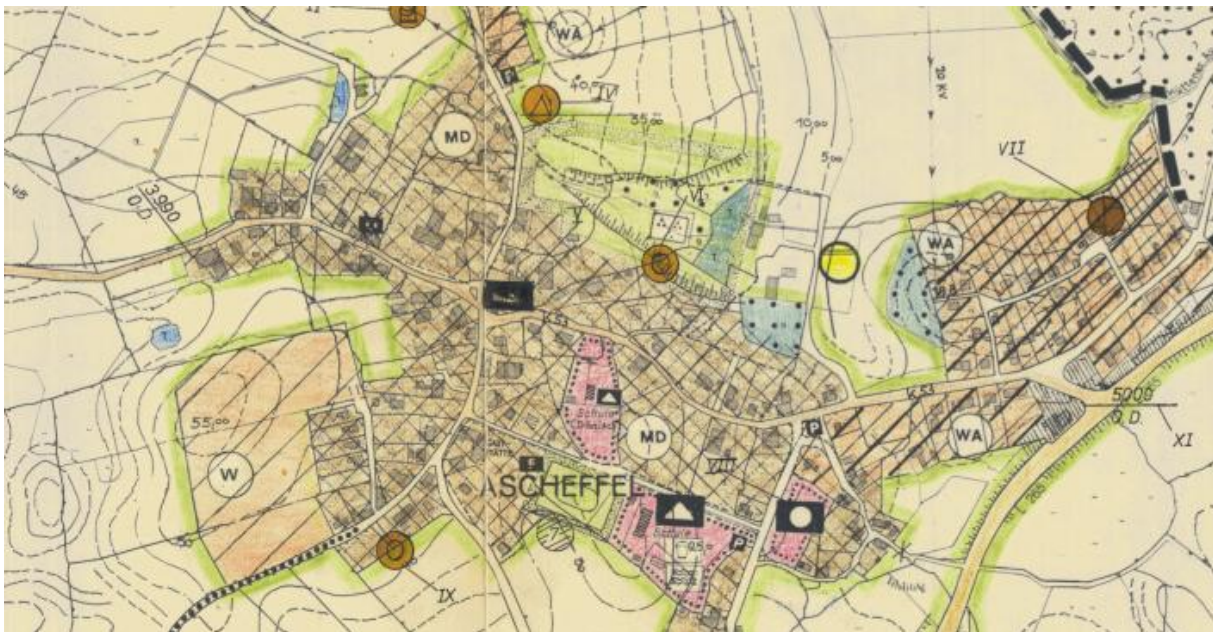


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Urschrift) von 1973



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der 10. Änderung

5.5 Landschaftsplan der Gemeinde Ascheffel 2001

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



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Ascheffel

5.6 Gutachten zur Potenzialflächenermittlung 2021

Die Gemeinde Ascheffel hat 2021 ein Gutachten zu Potenzialflächen im Innenbereich vorgelegt; der Bereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 wurde darin der ****Kategorie C** („Potenzialflächen mit Planungserfordernis“) ******zugeordnet (siehe Anlage).

6. STANDORTWAHL

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten. Auf dieser Grundlage hat das Amt Hüttener Berge im Jahr 2021 eine Potenzialflächenanalyse erstellt, die verschiedene Grundstücke systematisch erfasst und drei Kategorien zuordnet. Die Untersuchung zeigt, dass im Innenbereich lediglich begrenzte Kapazitäten für die Entwicklung neuer, größerer Wohnbauflächen bestehen. Eine Erweiterung an den Ortsrändern wird daher städtebaulich erforderlich.

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

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines bestehenden Landschaftsschutzgebietes. Zu diesem Sachverhalt fanden bereits Ortstermine mit dem Naturschutzbeirat sowie der unteren Naturschutzbehörde statt. Im Ergebnis wurde die Entlassung der betroffenen Teilflächen aus dem Schutzstatus in Aussicht gestellt. Vorbehaltlich der entsprechenden naturschutzrechtlichen Entscheidung wird die Standortwahl damit gestützt und die planerische Zielsetzung — die geordnete Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen unter sparsamer Inanspruchnahme von Grund und Boden — sachgerecht umgesetzt.

7. INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Im Plangebiet sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind erforderlich, um eine verträgliche Einfügung in die Umgebung sicherzustellen und sowohl die geplante Wohnbebauung als auch die überwiegend wohnbaulich genutzte Nachbarschaft zu schützen. Ausgeschlossene Nutzungen weisen regelmäßig einen erhöhten Flächenbedarf auf oder verursachen Immissionen (insbesondere Lärm, Gerüche und zusätzliches Verkehrsaufkommen), die die Wohnqualität beeinträchtigen können.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (Versorgungsläden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) ermöglichen eine Einzelfallprüfung, ob sich ein Vorhaben städtebaulich verträglich in das Gebiet einfügt.

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

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

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)

Für die Baufläche WA 1 wird die Grundfläche (GR) je Gebäude mit 150 m² festgesetzt.

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

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

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

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

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

7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen

Im Teilgebiet WA 1 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,8 zulässig.

Für das Teilgebiet WA 1 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf 0,8 durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig. Begründet ist dies mit der vorgesehenen kleinteiligen Bebauung mit Häusern auf kleinen Grundstücken, um bedarfsgerechten Wohnraum für Ein-/ Zweipersonenhaushalte - insbesondere für Senioren - zu schaffen. Die höhere bauliche Dichte geht zwangsläufig mit vermehrter Versiegelung einher.

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

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

7.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

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

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

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

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

7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 werden maximale Gebäudehöhen (GHmax) über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) festgesetzt. Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

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

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

Die Rückstauenebene ist die tatsächliche Straßenoberfläche (Fahrbahndecke). Sofern Abwasserabläufe (Schmutz- und Regenwasser) im Gebäude unterhalb der Rückstauenebene liegen, ist eine geeignete Rückstausicherung gegen Austritt von Abwässern im Gebäude vorzusehen. Dieses ist im Bauantrag nachzuweisen.

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

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

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

7.3 Bauweise

7.3.1 Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser

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

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

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Im Teil A Planzeichnung werden Baugrenzen festgesetzt.

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

7.4 Grundstücksgrößen

In dem Teilgebiet WA 1 wird eine Grundstücksmindestgröße von 270 m² je Einzelhaus festgesetzt.

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

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

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

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

In den Teilgebieten WA 2 und WA 4 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen zulässig

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

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

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

7.6 Nebenanlagen und Stellplätze

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

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

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

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

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

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

In der Planzeichnung Teil A sind zwei Müllsammelplätze festgelegt.

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

7.7 Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden für Hauptgebäude und Nebenanlagen gestalterische Festsetzungen getroffen, um ein harmonisches Orts- und Siedlungsbild zu sichern. Zugleich bleibt eine angemessene Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten erhalten, sodass die Bebauung

untereinander und mit der Umgebung abgestimmt, aber nicht monoton wirkt und den Bauherrinnen und Bauherren ein gewisses Maß an Flexibilität bietet

7.7.1 Dachneigung (Geneigtes Dach – GD)

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

Für Nebenanlagen abweichende Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

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

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

7.7.2 Dacheindeckung der Hauptgebäude

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

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

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

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

7.7.3 Dacheindeckung der Nebenanlagen

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

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

Bei den Ausnahmen sind Gründächer aus technischen Gründen nicht möglich.

7.7.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

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

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

7.7.5 Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen

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

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

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

7.7.6 Fassaden

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 sind für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Grau und Anthrazit sowie Putz in den Farben Weiß, Gelb, Grau und Anthrazit zulässig. Für Holzfassaden sind auch naturbelassene Farben zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien in den oben genannten Farben zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

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

7.7.7 Abfangung von Höhenunterschieden

Höhenunterschiede zwischen den privaten Baugrundstücken und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) sind durch Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 oder Abfangungen (Stützmauern, Winkelstützwände, Gabionen, Pflanzsteine/Pflanzringe und Natursteinwälle) mit einer Höhe von maximal 1,50 m abzufangen.

Abfangungen sind zugunsten einer Begrünung mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten.

Die Abfangungen sowie Böschungen zu den öffentlichen Flächen sind zu begrünen oder durch Hecken oder Sträucher zu verdecken (siehe Ziff. 8.2).

Im östlichen Teil des Plangebiets bestehen deutliche Geländesprünge zur bestehenden Bebauung. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Verkehrssicherheit werden diese Höhenunterschiede grundstücksschonend und landschaftsverträglich abgefangen.

7.8 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung Teil A werden Festsetzungen zu Verkehrsflächen getroffen.

Straßenverkehrsfläche

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

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

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

7.9 Grünflächen

In der Planzeichnung Teil A sind Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Gliederungsgrün [GG] sowie Versickerungsgrün [VG] festgesetzt.

Bei dem Gliederungsgrün handelt es sich um Grünflächen entlang der Verkehrsflächen, diese sind öffentlich gewidmet.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsgrün ist eine Fläche für die Regenrückhaltung. Es ist eine Rückstaufläche für den Regenwasserkanal, der sich in der Planstraße A befindet (vgl. Ver- und Entsorgung, Oberflächenwasserentwässerung).

7.10 Grünordnung

Gemäß Teil B Text werden grünordnerische Festsetzungen festgesetzt, diese stehen in Verbindung mit der Planzeichnung Teil A.

7.10.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Erhalt von Knicks

Die zu erhaltenden Knickabschnitte innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sind vor fortbestandsgefährdenden Maßnahmen zu schützen. Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum, Grundwasserabsenkungen und gärtnerische Maßnahmen sind nicht zulässig. Die vorgenannten Unzulässigkeiten gelten auch für die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen (KNS). Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) sind zu beachten.

Erhalt von entwidmetem Knicks

Der als zu erhalten gekennzeichnete Gehölzbestand ist in seiner Eigenart als doppelreihige Hecke auf einem Wall dauerhaft zu erhalten, in seiner Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Knickgehölzen zu ergänzen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

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

Bei vorhabenbedingten Baumaßnahmen im Umfeld der landschaftsbestimmenden Bäume außerhalb des Plangebietes sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zwingend zu beachten. Die Herstellung von Retentionsmulden, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist im Kronentraufbereich dieser Bäume nicht zulässig.

Die Gehölzbestände in den für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind in ihrer Eigenart als mehrreihige Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten, in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation (Pflanzqualitäten: Heister: 2x verpflanzt, 150-200, Sträucher: l. Str., 3 Triebe, 40-70) zu ergänzen.

Während der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen der verbleibenden Gehölzbestände sowie des angrenzenden Knicks, ggf. durch frühzeitig zu setzende Schutzzäune, zu unterbinden.

7.10.2 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich

Einzelbaumpflanzungen, feste Standorte

Im Plangebiet sind insgesamt sechs (6) standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualitäten:	Solitärhochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
Baumgruben:	Volumen mind. 12 m ³
Baumscheiben:	mind. 9 m ² offen, wasserdurchlässig Unterpflanzung mit bodendeckenden Gehölzen, Wildstauden oder Gräsern

Pflanzung von zu schneidenden Laubgehölzhecken

Nördlich des Teilgebietes WA 1 ist gemäß der Planzeichnung Teil A eine Laubgehölzhecke auf einem mind. 1,50 m breiten offenen Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist zu schneiden, wobei eine Mindesthöhe von 1,20 m einzuhalten ist. Tiefwurzelnende Heckenpflanzungen sind aufgrund der festgesetzten Leitungsrechte (L1) sowie (GL1) unzulässig.

Artenauswahl:	
geschnitten:	<i>Acer campestre</i> (Feldahorn) <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) <i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn) <i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)
freiwachsend:	Laubsträucher der regionalen Knickvegetation
Pflanzqualitäten:	2 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen

2-reihig, versetzt

Begrünung von Abfangungen (Textvorschlag)

*Abfangungen aus Beton und Stein (Stützmauern, Winkelstützwände, Gabionen, Pflanzsteine/Pflanzringe) zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind vollständig mit Rank- und Kletterpflanzen wie Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii') Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Berg-Waldrebe (*Clematis montana*), Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*), Gemeines Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) oder Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) zu begrünen oder durch Hecken oder Sträucher der Arten Hainbuche, Rotbuche oder Weißdorn zu verdecken.*

7.10.3 Oberflächen

Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Zuwegungen) sowie die offenen Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:

- *als Rasenfläche mit Fahrstreifen,*
- *als Grandfläche / wassergebundene Decke,*
- *mit Rasengitterbauelemente,*
- *mit einem Pflaster mit Sickerfugen und wasserdurchlässigem Fugenmaterial oder*
- *mit versickerungsfähigem Pflaster*

7.10.4 Gestaltung der Gartenbereiche

Die unbebauten Flächen (Gartenflächen) der privaten Wohngrundstücke sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

Alle Festsetzungen zur Grünordnung zielen darauf ab, dass die bestehende Eingrünung weitestgehend erhalten bleibt und dabei möglichst wenig beeinträchtigt wird. Die Vorgaben bzw. Festsetzungen werden sich aus den im Umweltbericht aufgeführten Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben. Der Umweltbericht wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

7.11 Klimaschutz

Nutzung von Solarenergie insbesondere durch Photovoltaik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.13 Anbauverbotszone

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

8. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Dorfstraße (K 53). Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße A, im Plan festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Geplant ist eine Mischverkehrsfläche (Shared Space), die von allen Verkehrsteilnehmern (Fußgänger, Radfahrer, Autofahrer) gleichberechtigt genutzt werden soll.

Alle Baugrundstücke erhalten ihren Zugang über die Planstraße A. Die Stellplätze (privates Parken) sind auf den Grundstücken unterzubringen (vgl. Teil B Text). Die Parkplätze sind straßenbegleitend angeordnet, gegliedert durch zu pflanzende Einzelbäume. Weitere fünf Parkplätze befinden sich im Nordosten des Plangebietes.

Erschlossen wird die Planstraße A über die Dorfstraße (K 53), die Ein- und Ausfahrt liegt im Nordwesten des Plangebietes. Zwecks Erschließung muss der Knick auf eine Breite von ca. 60 m unterbrochen werden.

Eine zweite Zufahrt wird im Nordosten des Plangebietes hergestellt. Diese wird ausschließlich für Müll- und Rettungsfahrzeuge bestimmt sein und mittels Poller von der Planstraße A getrennt werden. Durch die zweite Zufahrt kann auf eine große Wendeanlage mit einem Radius von 20 m verzichtet werden; unverzichtbar jedoch sind jedoch Wendeflächen für den Lieferverkehr (bspw. Post). Hier reichen jedoch kleinere Radien bis 10 m aus. Eine solche Wendefläche wird im Plangebiet ausgewiesen.

Die zweite Zufahrt soll gleichzeitig auch für den Fuß- und Radverkehr genutzt werden. Die Gemeinde prüft im weiteren Werdegang, wie eine Anbindung an den bestehenden Gehweg in der Dorfstraße erfolgen kann. Zwecks dieses Sachverhalts sind links- und rechtsseitig der Zufahrt Gehwege festgesetzt.

Darüber hinaus ist die fußläufige Erreichbarkeit über einen Fuß- und Wanderweg vom Plangebiet über den südlich gelegenen Spielplatz in den Ort gesichert.

Die Sichtverhältnisse an den Ein-/Ausfahrten sind durch Sichtdreiecke gewährleistet. Angesichts der Lage unmittelbar hinter dem Ortseingang beabsichtigt die Gemeinde die Anordnung von Tempo 30; ergänzend wird eine Fahrbahnverengung geprüft.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das öffentliche Netz der Gemeinde Ascheffel gemäß der örtlichen Wasseranschluss- und Benutzungssatzung (jeweils geltende Fassung). Das Netz ist auf eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserversorgung ausgelegt; Feuerlöschanschlüsse können bei Bedarf grundstücksbezogen eingerichtet werden – hierfür sind gesonderte Vereinbarungen mit der Gemeinde bzw. dem zuständigen Versorger erforderlich.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Oberflächenwasserentwässerung (Regenwasser)

Das Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden. Geplant ist eine Leitung im Bereich der Planstraße A, die im Bereich der nordöstlichen Zufahrt an die örtliche Regenwasserleitung angeschlossen werden soll. Aufgrund der geringen Einleitmenge kann nur gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden. Daher ist ein entsprechendes Rückhaltevolumen im Leitungsverlauf eingeplant. Bei Starkregenereignissen kann das Regenwasser bis hin in das geplante Regenrückhaltebecken zurückgestaut werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Freigefälle an die öffentliche Kanalisation. Die Leitung wird in der Planstraße A liegen und im Bereich der nordöstlichen Zufahrt an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Dorfstraße angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage der Gemeinde eingeleitet.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Ascheffel gehört zum Glasfaserausbaubereich des Breitbandzweckverbandes der Ämter Hüttener Berge, Dänischenhagen und Dänischer Wohld. Im Plangebiet kann ein Glasfaseranschluss über den regionalen Anbieter Fiete.Net hergestellt werden.

Versorgung mit Elektroenergie

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

Müllentsorgung

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

Gasversorgung

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

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE

10.1 Altlasten

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

10.2 Boden

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

10.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es wird aber auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10.4 Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Ascheffel nicht zu den besonders betroffenen Gemeinden hinsichtlich Bombenabwürfen im Zweiten Weltkrieg. Daher ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet unwahrscheinlich, und eine Untersuchung in Bezug auf

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

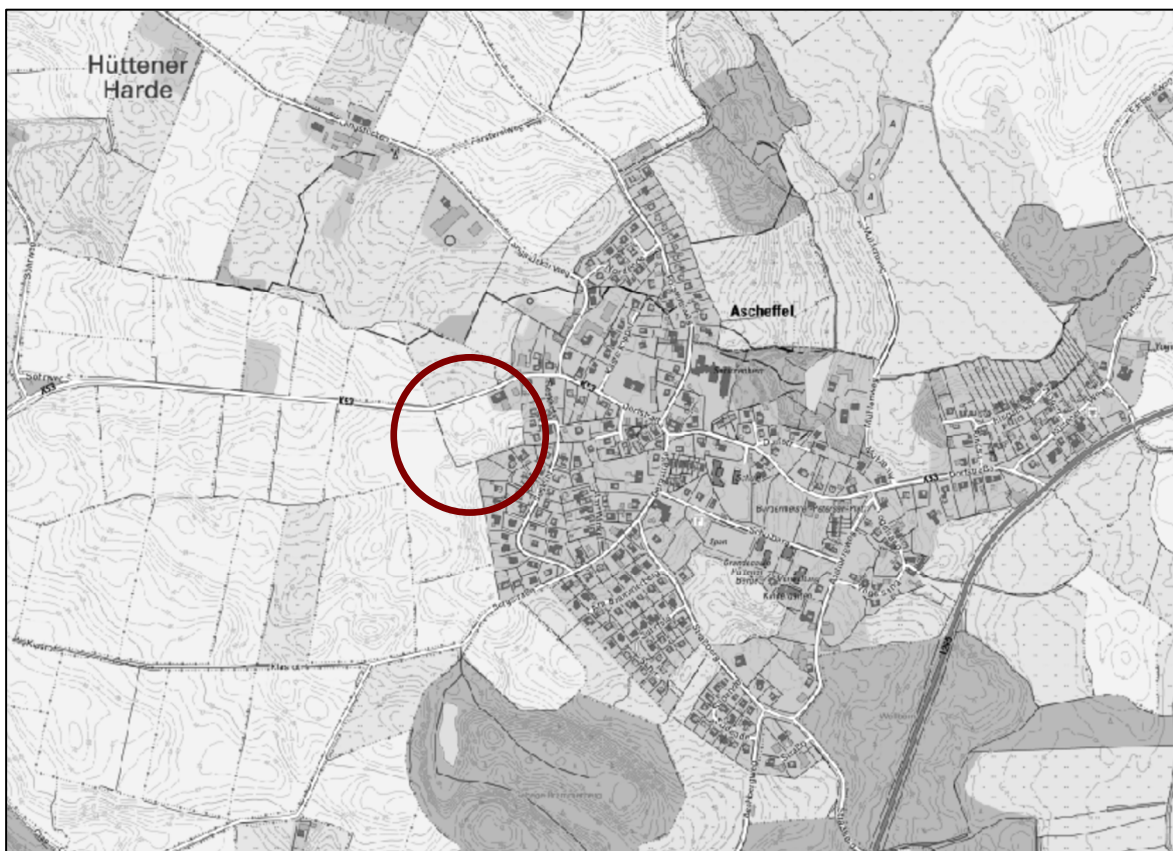
11. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Mit der Planung wird eine innerörtliche Fläche bebaut und durch die Planung wird ein neues Wohnbaugebiet geschaffen. Dies hat Auswirkungen für die Anwohner:innen, deren Grundstücke im Umfeld des geplanten Neubaugebietes liegen. Die zusätzliche Bebauung kann von den betroffenen Anwohnern als Verschlechterung ihrer Wohnqualität wahrgenommen werden. Allerdings kann von dem Allgemeinen Wohngebiet keine erhebliche Störung auf benachbarte Wohngebiete ausgehen. Die verkehrliche Erschließung ist über die 'Dorfstraße' gesichert, der zusätzliche entstehende Verkehr kann problemlos aufgenommen werden.

12. ANLAGEN

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

**Kurzbericht zur Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 9
und zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Ascheffel**



UMWELTBERICHT
KURZFASSUNG FÜR SCOPING
§ 2a BauGB

Bearbeitung:
FRANKE`S Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand: Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	BESTAND	2
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3.	UMWELTBELANGE	6
3.1	Zu erwartende Eingriffe	6
3.2	Artenschutz	8
3.3	Standortalternativen	8

1. BESTAND

Das Plangebiet schließt sich westlich an den bestehenden Ortsrand an. Die nördliche Grenze bildet die Dorfstraße (Kreisstraße K 53). Östlich und südöstlich des Plangebietes erstreckt sich die Ortslage. Bei den angrenzenden Grundstücken handelt es sich um Wohnbebauung (Einfamilienhäuser). Im Westen und Südwesten sowie im Norden jenseits der Straße schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an.

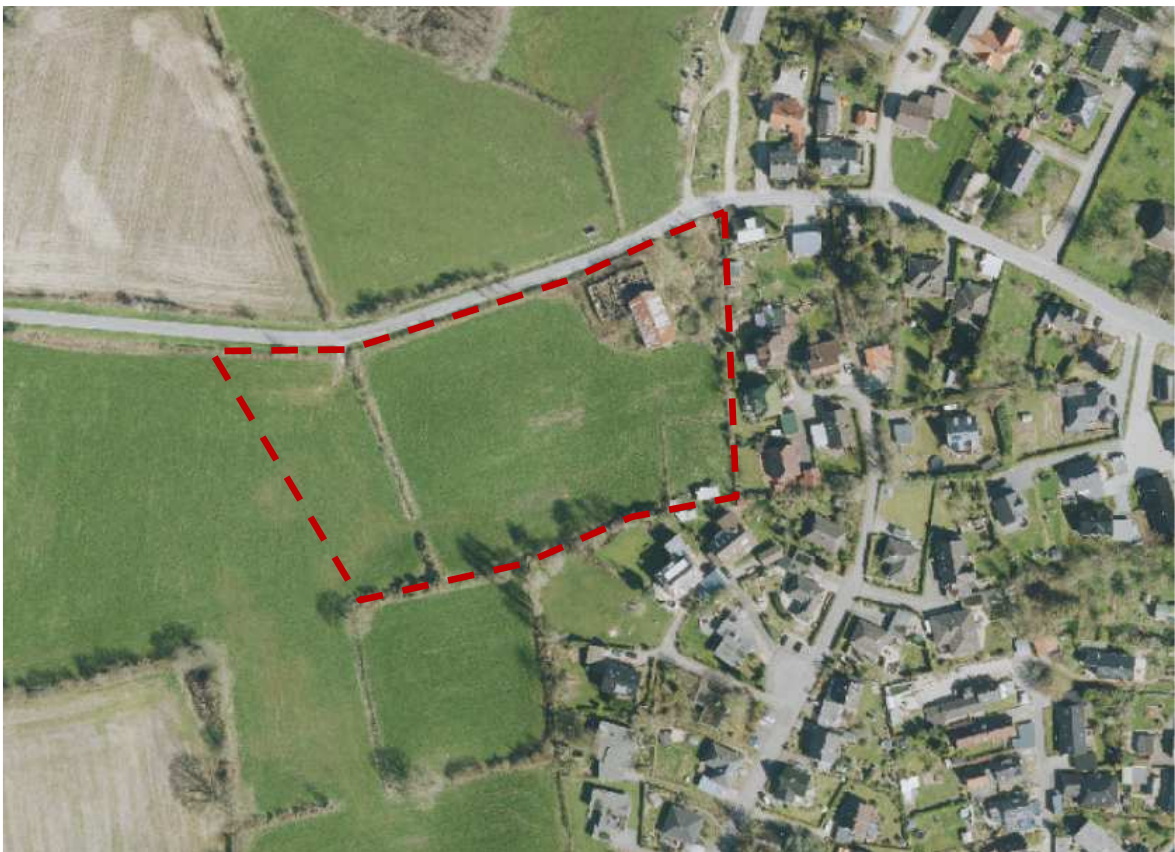
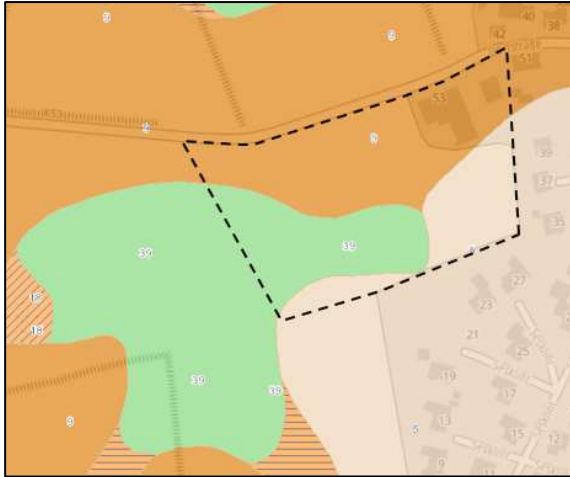


Abb. 1: Luftbild

aus DANord

Der Geltungsbereich weist eine stark bewegte Geländestruktur mit einem Hochpunkt im Südosten und deutlichem Gefälle nach Norden und Westen auf. Im südwestlichen Teil des Plangebietes existiert eine lokale Geländesenke. Die Höhendifferenz vom Hochpunkt zur Straße beträgt rd. 5 m. Zwischen dem Hochpunkt und der nahegelegenen Senke liegen rd. 7 m Höhendifferenz.



In einem Teilbereich des Plangebietes (grüne Signatur) stehen Niedermoorböden an. Dabei handelt es sich um bautechnisch schwierige und naturschutzfachlich schützenswerte Bodenverhältnisse. Das Umfeld weist die Bodentypen Braunerde und Para-braunerde auf.

Abb. 4: Auszug Bodenkarte 1:25.000

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

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Natura 2000

Es sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

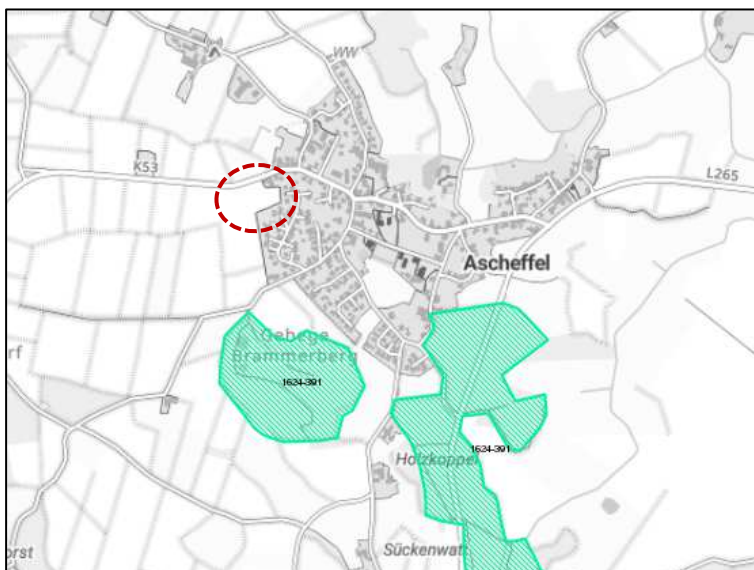


Abb. 5: Natura 2000-Gebiete aus: Umweltportal SH

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2020)

Der Landschaftsrahmenplan trifft im Kartenwerk für das Plangebiet und sein direktes Umfeld folgende Aussagen.

Karten 1 und 3: keine

Karte 2:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung – gesamtes Gemeindegebiet
- Historische Kulturlandschaft, hier: Knicklandschaft – großräumig westlich der Ortslage
- Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge – gesamtes Gemeindegebiet mit Ausnahme der Ortslage – das Plangebiet ist großenteils vom Landschaftsschutz ausgenommen, im westlichen Teil gibt es eine Überschneidung des Geltungsbereiches mit dem Landschaftsschutzgebiet, wobei ein großer Teil des Überschneidungsbereiches im B-Plan für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist.

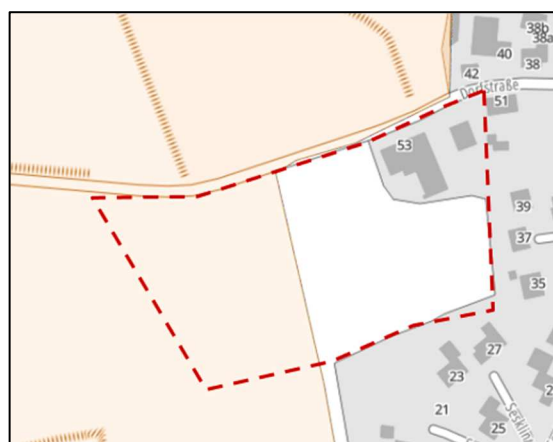
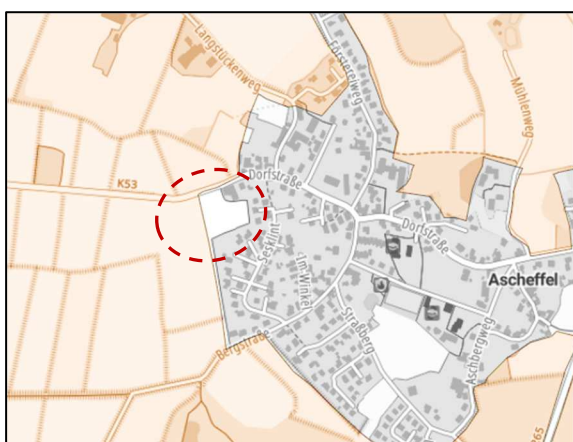


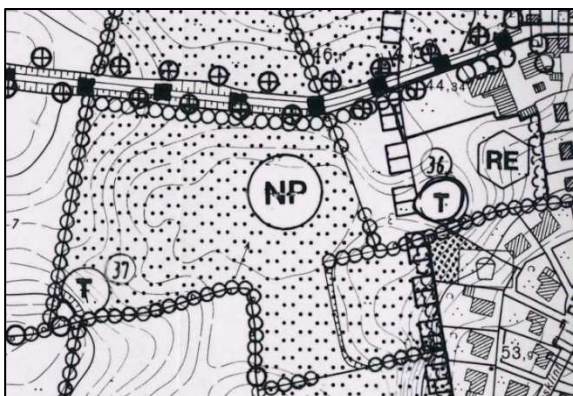
Abb. 6: Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

aus Umweltportal SH

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird für den zur Bebauung vorgesehen Teil des Überschneidungsbereiches mit dem LSG eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Die geplante Ausgleichsfläche könnte auch im Landschaftsschutz verbleiben.

Landschaftsplan Ascheffel 2001

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Hofstelle und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorhandenen Knickstrukturen sowie eine Baumreihe vor dem Hofgebäude sind dokumentiert. Im Bereich der Geländesenke hat zum Zeitpunkt der Landschaftsplanbearbeitung ein Kleingewässer existiert. Im Rahmen der Biotopkartierung wurde es strukturreiches Gewässer mit Ufergehölzen und in Teilbereichen beweidetem Ufer beschrieben. Das Umfeld war auf einer Fläche von ca. 1 ha als Feuchtgrünland ausgeprägt.



Neben dem Erhalt der Knicks und Bäume sowie des Kleingewässers bestehen die dargestellten Entwicklungsziele in der Eingrünung des westlichen Ortsrandes, der Anpflanzung von Straßenbäumen entlang der Dorfstraße und dem Erhalt der Dauergrünlandnutzung auf dem westlichen Flurstück (7/1).

Abb. 7: Auszug Landschaftsplan

3. UMWELTBELANGE

3.1 ZU ERWARTENDE EINGRIFFE

Unvermeidbare **Eingriffe** entstehen durch die zu erwartende Versiegelung bislang unversiegelter Böden im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen. Für den Wohnhausneubau incl. Nebenanlagen sowie den Straßen- und Wegebau werden Grünlandflächen versiegelt bzw. befestigt. Aufgrund des stark bewegten Geländes sind im Zuge der Bauarbeiten erhebliche Bodenbewegungen zur Herstellung ebener Bauflächen und einer für die Oberflächenentwässerung und die Schutzwasserableitung geeigneten Gefällesituation zu erwarten. Voraussichtlich werden die Profilierungserfordernisse nahezu das gesamte Wohngebiet betreffen. In einzelnen Baufenstern, insbesondere im Osten des Plangebietes, sind Höhendifferenzen von bis zu 3 m auszugleichen. Eine Minimierung ist durch differenzierte, am natürlichen Geländeverlauf orientierte Höhenfestsetzungen für den Straßenverlauf und die Fußbodenhöhen der Gebäude möglich. Limitierender Faktor sind dabei jedoch die Anforderungen der Entwässerung.

Unter anderem sind Moorböden von der Planung betroffen. Die zentrale Niedermoorsenke wird von baulicher Nutzung freigehalten und in die Grünflächen- und Entwässerungskonzeption eingebunden. Auf der westlich angrenzenden Fläche überschneiden sich geplante Baumaßnahmen mit der Niedermoordarstellung der Bodenkarte. In diesem Bereich wird ggf. in erhöhtem Umfang Bodenaustausch für die Herstellung einer Bebaubarkeit der Fläche erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens wird die tatsächliche Ausdehnung des Moorbodens durch Bodensondierungen ermittelt und im Rahmen der Kompensationsermittlung berücksichtigt.

Die langjährige Bodennutzung durch die Landwirtschaft hat im Plangebiet den Bodentyp und das Gefüge des anstehenden Bodens verändert, so dass eine Intensivierung der Nutzung bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig angesehen werden kann. Die Niedermoorbereiche und Standorte mit oberflächennahem Grundwasserstand fließen als Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft in die Bilanzierung ein.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Das im Landschaftsplan dokumentierte Kleingewässer in der Senke existiert nicht mehr.

Mit den geplanten Flächenversiegelungen kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des oberflächlichen Niederschlagsabflusses und damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des **Wasserhaushaltes** wurden bereits im Vorwege die Möglichkeiten zur örtlichen Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers aus Dachflächen und befestigten Flächen geprüft. Umfangreichere Versickerungsmaßnahmen scheiden aufgrund der Bodenverhältnisse aus, so dass eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung in die Vorflut vorgesehen ist. Das Ingenieurbüro Meyer GmbH aus Eckernförde hat das Entwässerungskonzept erarbeitet, welches zusammengefasst dargestellt wie folgt vorgesehen ist:

Entwässerungskonzept Regenwasser

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Das Regenwasser wird im Plangebiet gesammelt und über die gemeindliche Regenentwässerung in der Dorfstraße und Försterweg zum Mühlenteich abgeleitet. Vom Mühlenteich aus fließt das Wasser über ein offenes Gewässer der Hüttener Au bei Gewässer Station 8+060 zu. Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt vor Einleitung in die bestehenden Regenwasserkanäle in einer Kombination aus Stauraumkanal und Rückhalteraum. Der Regenwasserabfluss wird mit einer schwimmergesteuerten Drossel auf max. 5 l/s begrenzt.

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

Mit den geplanten Baumaßnahmen ist der Verlust einer **Dauergrünlandfläche** verbunden. Ascheffel hat aufgrund der topographischen Situation und der Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes kaum Möglichkeiten für eine Siedlungserweiterung, so dass keine Alternativstandorte ohne Grünlandverlust zur Verfügung stehen (vgl. Kap. Standortalternativen).

Der **Knickbestand** auf den Flurstücksgrenzen soll weitgehend erhalten werden. Entlang der Dorfstraße muss im Bereich der herzustellenden Erschließungsstraße ein Teilabschnitt beseitigt werden, um den Einmündungsbereich in geeigneter Breite und mit ausreichender Einsehbarkeit der Straße herstellen zu können. Die ökologische Funktionsfähigkeit der verbleibenden Knicks und somit der unbeeinträchtigte Fortbestand der Biotope soll durch die Festsetzung von Knicksaumstreifen gewährleistet werden. Die Knickbeseitigung ist durch Knickersatz zu kompensieren. Sollten Knicksaumstreifen nicht oder nicht vollständig realisierbar sein, sind die Funktionsbeeinträchtigungen oder die Entwidmung der betroffenen Knicks ebenfalls durch Knickersatz auszugleichen.

Der **Ausgleich** für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt auf dem Flurstück 7/1 im westlichen Teil des Plangebietes. Die inhaltliche Ausarbeitung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Mit dem Erhalt der Knicks als landschaftstypische Gehölzstrukturen soll neben dem Biotopschutz auch die Einbindung des geplanten Wohngebietes in das **Landschaftsbild** gewährleistet werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Vorhabengebietes und der bewegten Topographie sind außerdem regelnde Festsetzungen zu Gebäude- und Geländehöhen erforderlich, um die geplante Bebauung orts- und landschaftsverträglich an das bestehende Siedlungsgefüge anzubinden. Auffällige Böschungskanten zur Landschaft sollen vermieden werden. Auf den östlichen Grundstücken wird eine bauliche Geländeabfangung voraussichtlich nicht vermeidbar sein. Im weiteren Verfahren wird auf Grundlage der fortgeschrittenen Erschließungsplanung und der sich daraus ergebenden Zwangspunkte für die Geländehöhen geprüft, ob eine geländeangleichende Profilierung der westlichen, für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Fläche sinnvoll zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes beitragen kann.

Mit der Realisierung von Wohnbauflächen im Plangebiet entsteht zusätzlicher **Erschließungsverkehr**, welcher über die Dorfstraße abzuwickeln ist. Hinsichtlich der verkehrssicheren Anbindung der Planstraße an die Dorfstraße sind Abstimmungen mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr (LBV SH) erfolgt und in die Planung eingeflossen. Die Einmündung wurde aufgrund der ungenügenden Sichtverhältnisse am östlichen Gebietsrand im Westen des Plangebietes angeordnet. Für die Müllentsorgung wird über eine zweite Zufahrt in das Gebiet eine Möglichkeit zur Durchfahrt hergestellt, so dass auf eine für Müllfahrzeuge dimensionierte Wendeanlage im Verlauf der Planstraße verzichtet werden kann. Über diese - für den übrigen Verkehr gesperrte - Entsorgungszufahrt im Osten wird gleichzeitig für Fußgänger und Radfahrer eine Anbindung an die Dorfstraße geschaffen. Der Rad- und Fußweg entlang der Dorfstraße wird bis zu dieser Anbindung verlängert. Der B-Plan sieht dafür optional auf beiden Straßenseiten der Dorfstraße einen Fußweg vor. Im Rahmen der Umsetzung wird geprüft, welche Wegeführung die für Fußgänger sicherste Variante zur Querung der Dorfstraße darstellt. Vorhabenbedingte Verkehrsbeeinträchtigungen werden nicht erwartet.

Eine detaillierte Umweltprüfung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt nach Durchführung des Scoping-Verfahrens im Zusammenhang mit einer genauen Flächenbilanzierung. Auf dieser Grundlage werden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dokumentiert.

3.2 ARTENSCHUTZ

Zur Feststellung der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen streng geschützte Tierarten wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialbegehung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass das Untersuchungsgebiet im Bereich der Knicks und der Einzelbäumen auf Nachbargrundstücken sowie der Gebäude ein Potenzial für Brutvögel (**Gehölzbrüter, Gebäudebrüter**) bietet. Das Stallgebäude weist aufgrund des Eulenlochs im Süden und des relativ unversehrten Heubodens insbesondere ein hohes Potenzial für die **Schleiereule** auf. Aufgrund mehrerer Nachweise von Schleiereulen in der Umgebung ist eine Nutzung des Heubodens durch Schleiereulen nicht auszuschließen. Darüber hinaus bietet das Grünland ein hohes Potenzial für **Offenlandbrüter** (Kiebitze, Feldlerchen oder auch Wachteln). Für Koloniebrüter liegen keine Hinweise vor. Ein Vorkommen von Rauchschwalben kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Es befinden sich keine möglichen Quartierbäume für **Fledermäuse** im Untersuchungsgebiet. Das ehemalige Stallgebäude bietet jedoch im Dachbereich Potenzial für Wochenstuben und andere Sommerquartiere. Die Verschalung auf der Süd- und Ostseite des Gebäudes kann als Winterquartier nicht sicher ausgeschlossen werden. Im Umfeld des Plangebietes gibt es mehrere Amphibiennachweise, die nächstgelegenen (Kammolch, Moorfrosch) an einem etwa 300 m entfernten Gewässer am Nordrand des südlich vom Plangebiet gelegenen Waldes. Für das Plangebiet selbst existiert ein Nachweis vom Laubfrosch, welcher jedoch aus dem Jahr 1993 stammt, als im Gebiet noch ein Gewässer vorhanden war. Heute bietet das Plangebiet aufgrund fehlender Gewässer kein Potenzial mehr für Laichplätze von **Amphibien**. Von einer besonderen Bedeutung des Plangebietes als Sommerlebensraum von Amphibien ist ebenfalls nicht auszugehen, da es auf dem direkten Weg vom Laichgewässer am Wald zum Untersuchungsgebiet viele ähnlich ausgestattete Grünländer gibt.

Durch den im Rahmen des Vorhabens erfolgenden Abriss des Gebäudebestandes, die bauliche Beanspruchung der Grünlandfläche und die Gehölzbeseitigungen gehen Lebensraumstrukturen für potenziell vorkommende Brutvögel und Fledermäuse verloren. Eine Betroffenheit von Amphibien und von weiteren Arten der FFH-Anhangliste IV kann aufgrund der Lebensraumausstattung ausgeschlossen werden. Bei weitgehendem Erhalt des Gehölzbestandes und Neuanpflanzungen im Rahmen des Ausgleichs kann für die vorkommenden Arten das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen und artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für gebäudebezogene Arten wird ggf. die Schaffung von Ersatzquartieren notwendig.

3.3 STANDORTALTERNATIVEN

Die Gemeinde Ascheffel liegt zwischen zwei Landschaftsschutzgebieten. Die Ortslage ist allseits von den Grenzen der beiden LSG eingefasst, so dass nur sehr kleinflächige Potenziale für Siedlungsentwicklungen, welche ohne Konflikte mit dem Landschaftsschutz zu entwickeln sind, zur Verfügung stehen. Darüber hinaus besteht in der Gemeinde Ascheffel aufgrund der stark bewegten Topographie und der umgebenden Landschaftsstrukturen

allein in westlicher Richtung die Möglichkeit, einer etwas umfangreicheren Siedlungs-entwicklung. Im Übrigen begrenzen Waldflächen, Steilhänge und Geländesenken mit ihrer besonderen Vegetationsausprägung sowie die Landesstraße den Entwicklungsraum. 2021 hat das Amt Hüttener Berge für acht amtsangehörige Gemeinden, deren Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung durch die bestehenden Landschaftsschutzgebiete stark eingeschränkt sind, ein Informelles Planungskonzept zur Siedlungsentwicklung¹ erstellt. Der Entwicklungshorizont beträgt ca. 20 Jahre. Die Realisierbarkeit der in diesem Zusammenhang angestrebten Entlassungen aus dem Landschaftsschutz wurde im Planungsprozess mit den Vertretern des Naturschutzbeirates und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt.

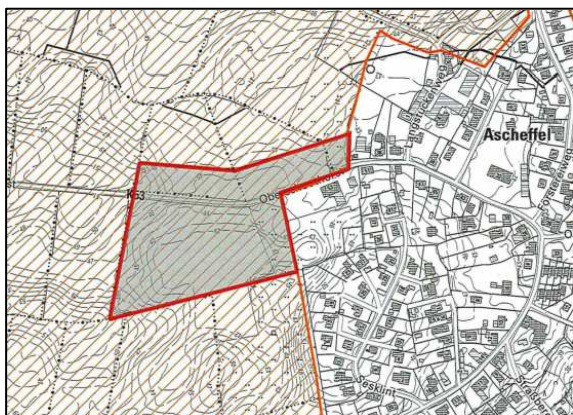


Abb. 8: Potenzialflächenabgrenzung des Naturschutzbeirates (2018)

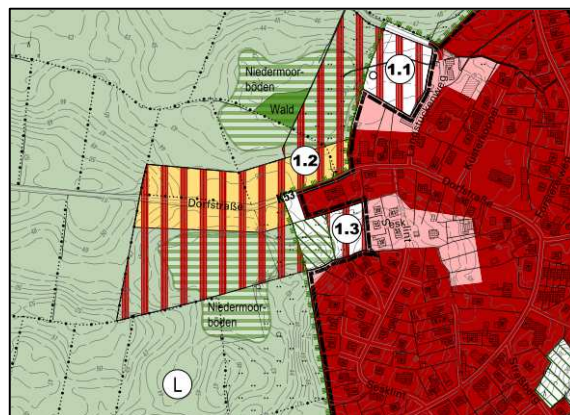


Abb. 9: Auszug Entwicklungskonzept (2021)

Im Rahmen dieser Abstimmung wurde für die Gemeinde Ascheffel seitens des Naturschutzbeirates die Zustimmung zur wohnbaulichen Entwicklung am westlichen Ortsrand entlang der Dorfstraße signalisiert und eine Potenzialfläche abgegrenzt. Aufgrund des anmoorigen Untergrundes im südlichen Teil der vorgeschlagenen Fläche sieht die Gemeinde das Entwicklungspotential vorrangig im nördlichen Teil (gelbe Signatur). Die untere Naturschutzbehörde hat in ihrer zusammenfassenden Stellungnahme (2022) für die Potenzialfläche 1.2 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

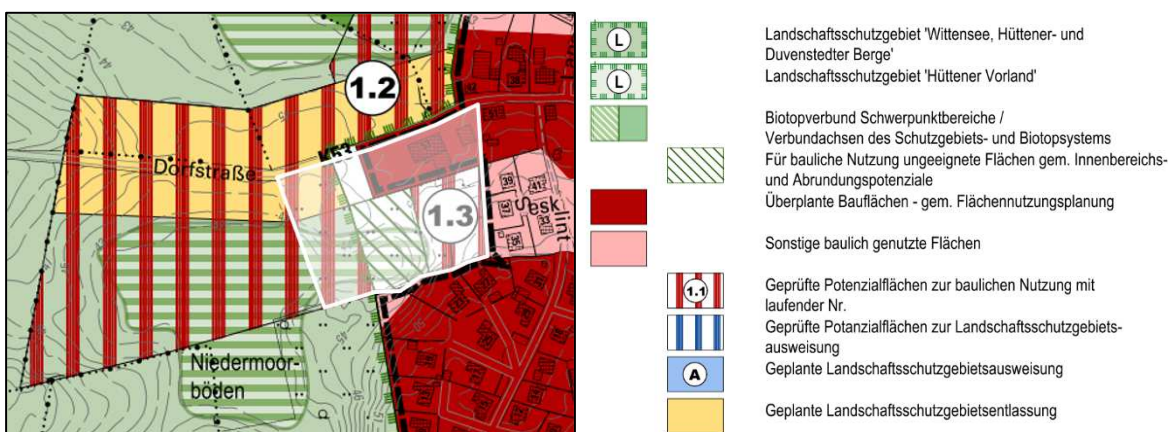


Abb. 10: Lage des geplanten Wohngebietes (ohne Ausgleichsfläche)

Der Geltungsbereich für das geplante Wohngebiet umfasst eine bestehende Siedlungsfläche, eine mögliche Erweiterungsfläche außerhalb des LSG und eine in Aussicht gestellte Erweiterungsfläche innerhalb des LSG sowie Flächen, die aufgrund der Moorböden im

¹ Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (Aug. 2021) – Informelles Planungskonzept Siedlungsentwicklung Amt Hüttener Berge

Entwicklungskonzept nicht für eine Bebauung vorgesehen sind und im Rahmen der Bauleitplanung z.T. als Freiflächen berücksichtigt werden sollen. Der B-Plan Nr. 9 ordnet sich somit in die Entwicklungsziele für die Gemeinde ein und wird als geeigneter Standort für eine Wohnbauentwicklung angesehen.

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Ascheffel, den

Unterschrift/ Siegel

.....

- Bürgermeister Jörg Harder -

Aufgestellt: Kiel, den 24.10.2025