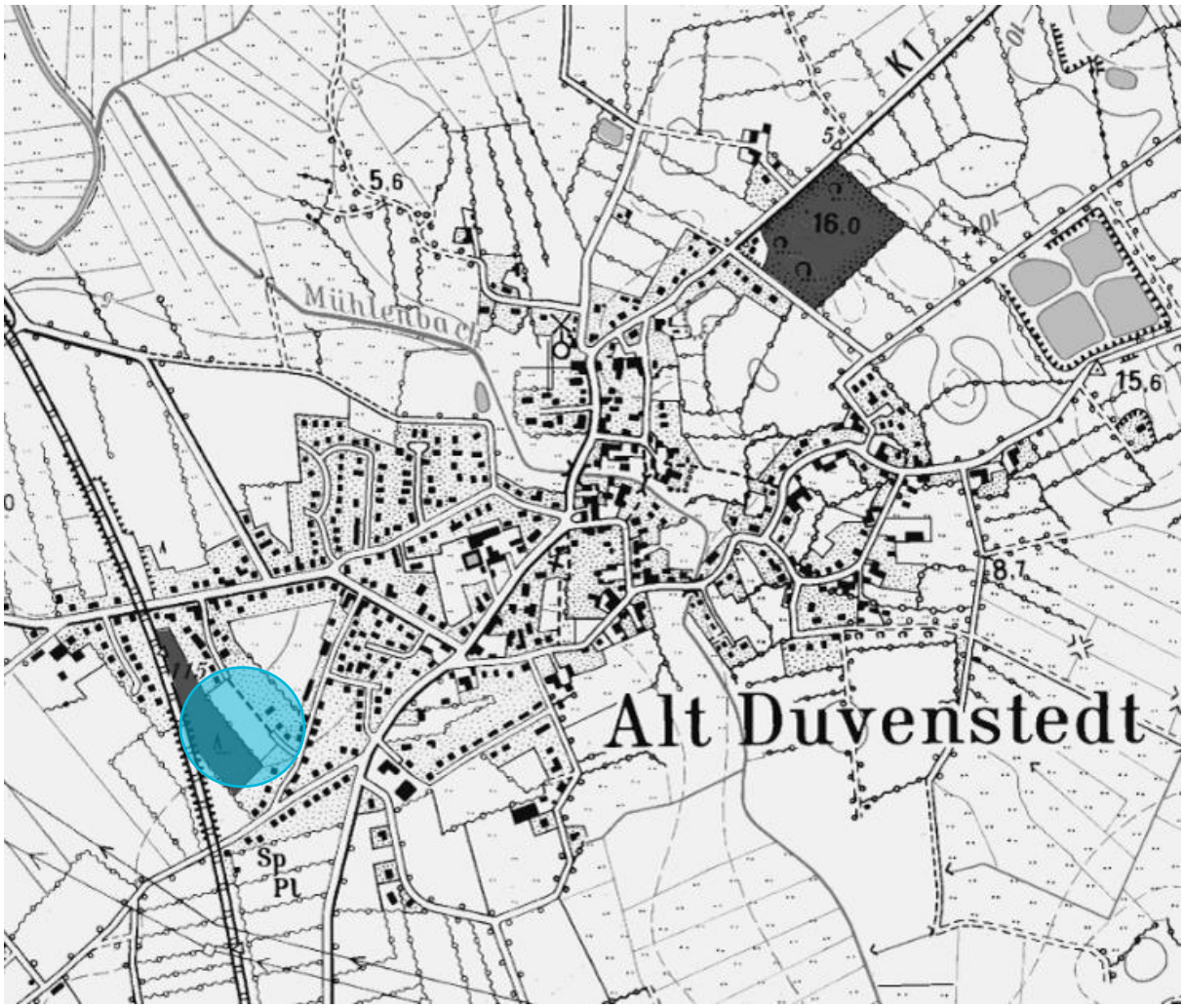

KURZBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 19 „Pappelweg“
der Gemeinde Alt Duvenstedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet südwestlich des ‚Pappelwegs‘, östlich der Bahnlinie ‚Neumünster-Flensburg‘ und nordwestlich der Bebauung des ‚Heidewegs‘ 18a, 20 und 20a

Bearbeitung:

B2K Architekten und Stadtplaner Kühle-Koerner PartG mbB

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 883 980-0 - info@b2k.de

Stand: 04.07.2025

Art des Verfahrens:
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) – Beschleunigtes Verfahren (B-Plan nach §13 b BauGB)

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - **§ 4 (1) BauGB** - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt Begründung

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 4

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN 4

3. STAND DES VERFAHRENS 4

4. FLÄCHENGRÖßE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG 4

5. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN 5

5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 6

5.2 Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte 8

5.3 Planungen auf kommunaler Ebene 9
5.3.1 Landschaftsplan Alt Duvenstedt (Stand 2007) 9
5.3.2 Flächennutzungsplan 10
5.3.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 11
5.3.4 Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (IEGA) 12

6. STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG 12

7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 13

7.1 Art der baulichen Nutzung 13

7.2 Bauweise 13

7.3 Maß der baulichen Nutzung 13
7.3.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe 13
7.3.2 Grundflächenzahl 14
7.3.3 Anzahl der Vollgeschosse 14

7.4 Verkehrserschließung 14

8. LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ 14

8.1 Landschaftspflege 14

8.2 Artenschutz 14

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN 15

10. VER- UND ENTSORGUNG 15

11. ALTLASTEN 16

12. DENKMALSCHUTZ 16

13. KAMPFMITTEL 16

14. WALDABSTAND 16

15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 16

16. BODENORDNENDE MAßNAHMEN 16

1. Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Alt Duvenstedt ist die Ausweisung eines Wohngebietes westlich des 'Pappelweges'. Das Planungsziel ist es, die am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Alt Duvenstedt liegende Grünfläche zur Arrondierung des bebauten Ortsgebietes und zur Schaffung eines einheitlichen Ortsrandes baurechtlich für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Da das Gelände außerhalb des Bebauungszusammenhanges liegt, wird die Fläche rechtlich zurzeit noch als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes können daher keine Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt werden.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 03.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Der § 13b BauGB wurde jedoch zwischenzeitlich beklagt und aufgehoben. Das bedeutet, dass eine Umstellung in das Regelverfahren erforderlich wurde.

Die Gemeinde fasste daher am 20.03.2025 den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 im Regelverfahren. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 27. Oktober 2023 (GVOBl. S. 514) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO) vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024 S. 504).

3. Stand des Verfahrens

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Alt Duvenstedt liegt im Amtsbereich Fockbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Das Gemeindebiet liegt westlich der A 7 in ca. 7 km Entfernung zur Stadt Rendsburg und in 20 km Entfernung zur Stadt Eckernförde. In Alt Duvenstedt leben ca. 1.870 Einwohner (Stand 31.12.2021).

Abbildung 1: Plangebiet im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt im Westen der Gemeinde Alt Duvenstedt südwestlich der Straße 'Pappelweg'. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit eine Grünfläche. Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von wohnbaulich genutzten Flächen umgeben. Nordöstlich grenzt direkt an das Plangebiet die Straße ‘Pappelweg‘ an, über die die Erschließung der Fläche erfolgen soll. Straßenbegleitend verlaufen Fragmente eines Knicks mit einigen ortsbildprägenden Überhältern. Südwestlich des Plangebietes wird das Plangebiet ebenfalls durch einen Knick begrenzt. Daran anschließend befindet sich eine Waldfläche. Weiter westlich des Waldes verläuft die Bahnlinie 'Flensburg - Eckernförde'. Die Fläche liegt im Außenbereich.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 6.600 m².

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. 19 zu berücksichtigen:

5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 (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 enthält für die Gemeinde Alt Duvenstedt die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde Alt Duvenstedt liegt im 'Ländlichen Raum'.
- Die Gemeinde Alt Duvenstedt liegt im 'Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum'
- Alt Duvenstedt liegt im 10 km-Umkreis um den Zentralbereich des Mittelzentrums Rendsburg.
- Der nördliche Bereich des Gemeindegebietes grenzt an einen 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'.

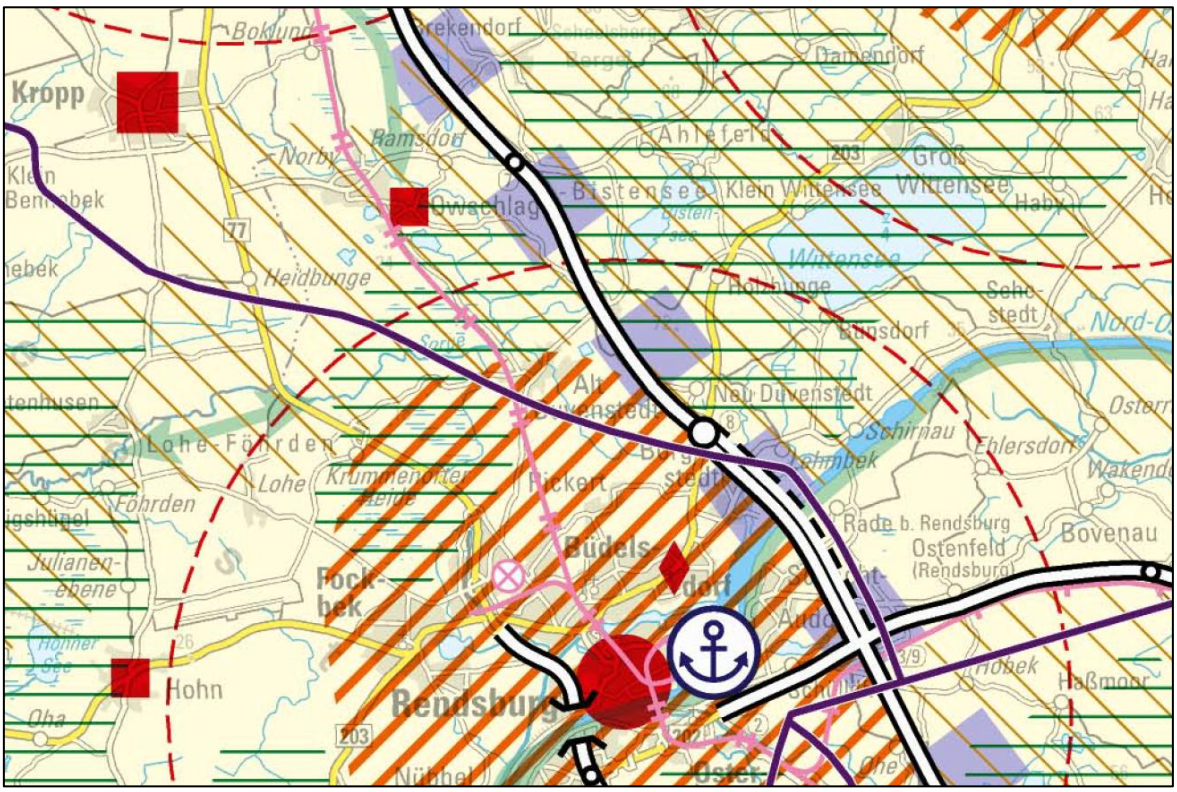

Abbildung 2: Auszug aus der Fortschreibung des LEPs (2021)

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

„Die Stadt und Umlandgemeinden in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben“ (Ziff. 2.4, S. 90, 2G, LEP 2021). „In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und

Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen.“ (Ziff. 3.6, S. 125, 1G, LEP 2021). „Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen.“ (Ziff. 3.6.1, S.129, 2Z, LEP 2021).

In Kap. 3.6.1 des LEP ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte für den Wohnungsbau die Zentralen Orte und Stadtrandkerne (Kapitel 3.1) sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 3.6.1 des LEP festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 130).

Gemäß des LEP hat die Gemeinde Alt Duvenstedt die Aufgabe, die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen. Das Planungsvorhaben dient diesem Zweck. Die Gemeinde Alt Duvenstedt ist kein 'Zentraler Ort' und somit kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung ermöglicht für Gemeinden, die keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau darstellen, bis zum Jahr 2036 eine Zunahme an neuen Wohnungen von maximal 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 (877 Wohneinheiten) festgestellt wurde. Dies bedeutet für die Gemeinde, dass bis zu 88 neue Wohneinheiten in dem Zeitraum bis 2036 gebaut werden können. Davon abzuziehen sind die Baufertigstellungen ab dem 01.01.2021 und vorliegende Bauanträge. In den Jahren 2021, 2022 und 2023 wurden insgesamt 23 Wohneinheiten fertig gestellt, die Zahlen für 2024 liegen noch nicht vor. Es verbleibt der Gemeinde somit ein Kontingent von 65 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036.

Weiterhin befinden sich die Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 18 in Aufstellung. Für den Bebauungsplan Nr. 17 besteht das Planungsziel der Schaffung von Wohnraum für ca. 24 Wohneinheiten. Für den Bebauungsplan Nr. 18 besteht das Planungsziel der Schaffung von bis zu 10 Wohneinheiten.

Nach Abzug der anvisierten Entwicklungen steht der Gemeinde im Ergebnis ein Kontingent von ca. 31 Wohneinheiten für die bauliche Entwicklung bis zum Jahr 2036 zur Verfügung.

Die Gemeinde Alt Duvenstedt befindet sich im Stadt- Umlandbereich zur Stadt Rendsburg. In Kap. 2.4 des LEP ist dazu dargelegt, dass Gemeinden, die sich in Stad- Umlandbereichen befinden, sich bei Bedarf auch über den Rahmen entwickeln dürfen.

Im Jahr 2003 wurde für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ein erster Entwicklungsplan zur Steuerung der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung beschlossen. An diesem Gebietsentwicklungsplan (GEP) sind die 13 Gemeinden, Alt Duvenstedt, Borgstedt, Büdelsdorf, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Osterrönfeld, Rendsburg, Rickert, Schacht-Audorf, Schülp, Schülldorf und Westerrönfeld beteiligt.

Gemäß der 3. Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes standen der Gemeinde Alt Duvenstedt im Zeitraum von 2016 bis zum Jahr 2020 insgesamt 26 Wohneinheiten für eine bauliche Entwicklung im Außenbereich zur Verfügung. In diesem Zeitraum wurde der Bebauungsplan Nr. 15 für insgesamt 10 Wohneinheiten rechtskräftig. Für den Zeitraum von 2021 bis 2025 standen der Gemeinde Alt Duvenstedt gemäß 3. Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes insgesamt 45 Wohneinheiten für eine bauliche Entwicklung im Außenbereich zur Verfügung. In diesem Zeitraum wurde der Bebauungsplan Nr. 16 für insgesamt 5 Wohneinheiten rechtskräftig.

Im Juli 2023 wurde die 4. Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes beschlossen. Nach dieser stehen der Gemeinde Alt Duvenstedt in dem Zeitraum 2023 bis 2026 58 Wohneinheiten auf vier Flächen zur Verfügung. Derzeit befinden sich die Bebauungspläne Nr. 17, Nr. 18 und Nr. 19 auf drei dieser Flächen in Aufstellung.
Für den Bebauungsplan Nr. 19 besteht das Planungsziel der Schaffung von Wohnraum für ca. 5-10 Wohneinheiten.

Bewertung
Da die Gemeinde Alt Duvenstedt im ländlichen Raum liegt und kein 'ländlicher Zentralort' ist, darf sich der Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde, bis zum Jahr 2036 um max. 10 % erhöhen. Der Gemeinde stehen nach Abzug der Baufertigstellungen seit 2021 sowie den derzeit in Planung befindlichen Bebauungsplänen ca. 31 Wohneinheiten zur Verfügung. Durch die vorliegende Planung sollen 5 Grundstücke für Einfamilien- sowie Doppelhäuser und somit bis zu 10 Wohneinheiten entstehen.

5.2 Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung(s.o.). Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt, weshalb die Regionalpläne sich derzeit in der Fortschreibung befinden. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Alt Duvenstedt lag im Planungsraum III. Für die aktuell laufende Fortschreibung der Regionalpläne wurde das Land in drei Planungsräume aufgeteilt. Alt Duvenstedt liegt dabei im Planungsraum II. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan befinden sich für die Gemeinde Alt Duvenstedt die nachfolgenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde Alt Duvenstedt befindet sich im 'Ländlichen Raum';
- Die Gemeinde Alt Duvenstedt befindet sich im 'Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum';
- Die Gemeinde Alt Duvenstedt liegt im 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung';
- Die Gemeinde Alt Duvenstedt grenzt an ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft',
- Die zu beplanende Fläche grenzt an einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe'.

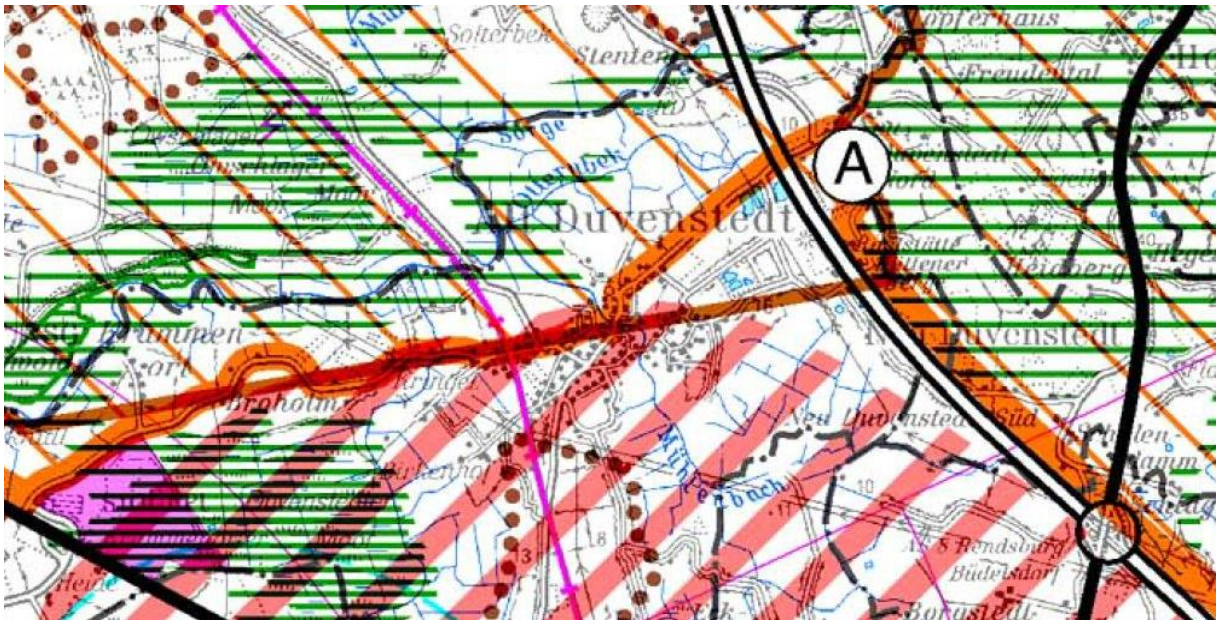

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan III - Schleswig-Holstein Mitte (2000)

Bewertung
Es treten keine im Zusammenhang mit dem Vorhaben relevanten Abweichungen zwischen den Aussagen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes auf.

5.3 Planungen auf kommunaler Ebene

5.3.1 Landschaftsplan Alt Duvenstedt (Stand 2007)

In dem 2007 aufgestellten Landschaftsplan hat die Gemeinde Alt Duvenstedt u. a. festgelegt, dass der Schwerpunkt der weiteren baulichen Entwicklung in der Gemeinde die Ortslage Alt Duvenstedt sein soll. Es wird formuliert, dass die Gemeinde zur Sicherung der mittel- und langfristigen baulichen Entwicklung, anschließend an die bestehende Bebauung, an mehreren Stellen Eignungsflächen ausweisen möchte. Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 19 trifft der Landschaftsplan der Gemeinde Alt Duvenstedt die Aussage, dass es sich hierbei um eine „Eignungsfläche für bauliche Entwicklung“ handelt. Weiterhin stellt der Landschaftsplan einen „gesetzlich geschützten Knick“ nordöstlich sowie südwestlich des Plangebietes dar.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Alt Duvenstedt (2007)

Bewertung
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 entspricht somit dem Landschaftsplan und der kommunalen Strategie zur zukünftigen baulichen Entwicklung.

5.3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Ursprungsflächennutzungsplan der Gemeinde Alt Duvenstedt wurde am 30.12.1976 beschlossen. Flächen, welche durch den Ursprungsflächennutzungsplan oder den Änderungen als wohnbauliche Entwicklungsflächen dargestellt wurden, wurden bereits alle vollständig überplant und entwickelt.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alt Duvenstedt wird das Gebiet des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

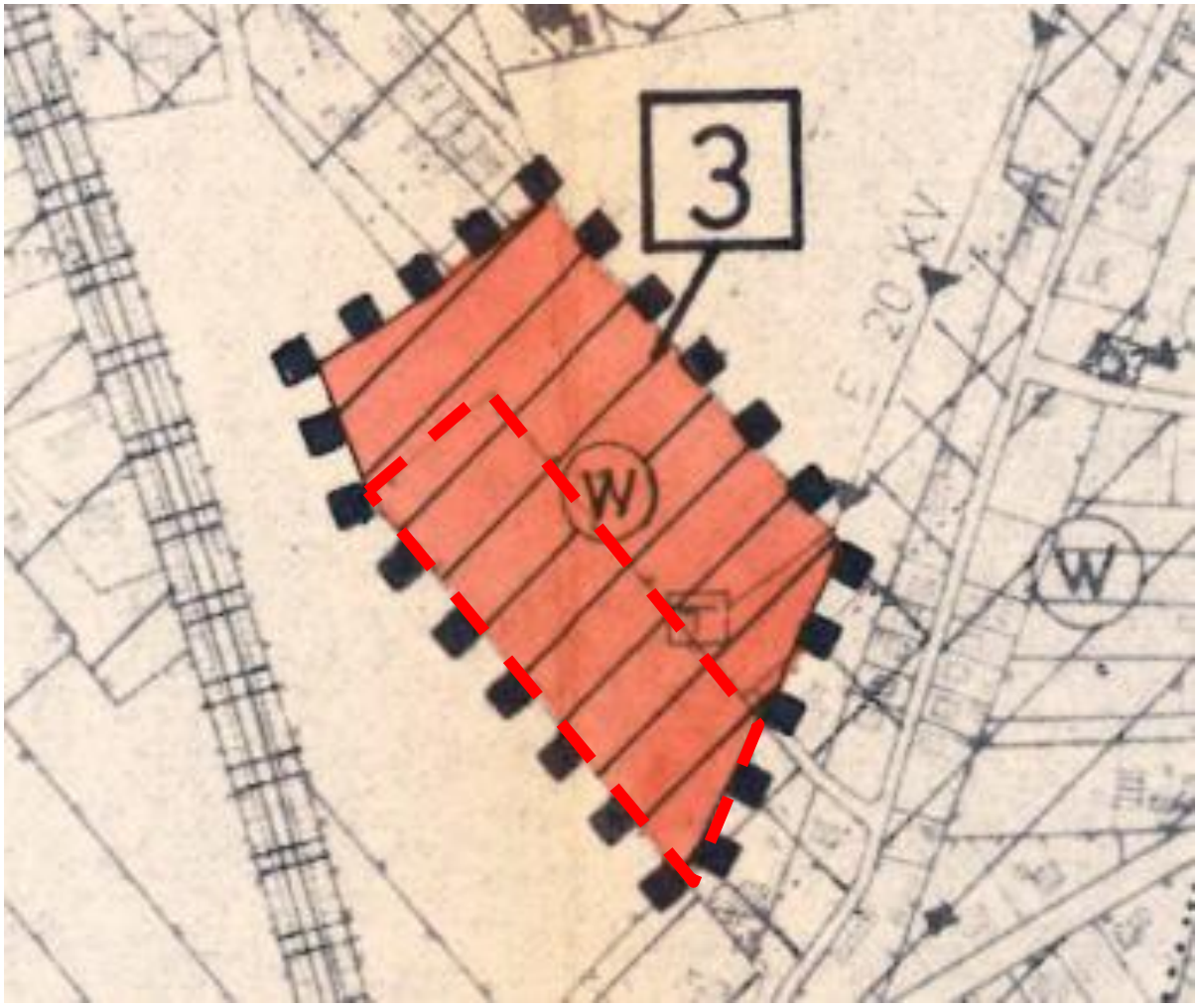

Abbildung 5: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alt Duvenstedt (2007)

Bewertung

Für die hier vorliegende Planung ist ein Wohngebiet vorgesehen, welches den Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alt Duvenstedt entspricht. Somit ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

5.3.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Im Jahr 2003 wurde für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ein erster Entwicklungsplan zur Steuerung der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung beschlossen. An diesem Gebietsentwicklungsplan (GEP) sind die 13 Gemeinden, Alt Duvenstedt, Borgstedt, Büdelsdorf, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Osterrönfeld, Rendsburg, Rickert, Schacht-Audorf, Schülp, Schülldorf und Westerrönfeld beteiligt.
Der Gebietsentwicklungsplan wurde mehrmals fortgeschrieben. Die aktuelle 4. Fortschreibung aus dem Juli 2023 gilt für den Entwicklungszeitraum 2023 bis 2031.
Die Aufgabe der Entwicklungsagentur besteht darin, eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburgs sicherzustellen, um eine Konkurrenz zwischen den Städten und den angrenzenden Stadtumlandbereichen zu vermeiden.

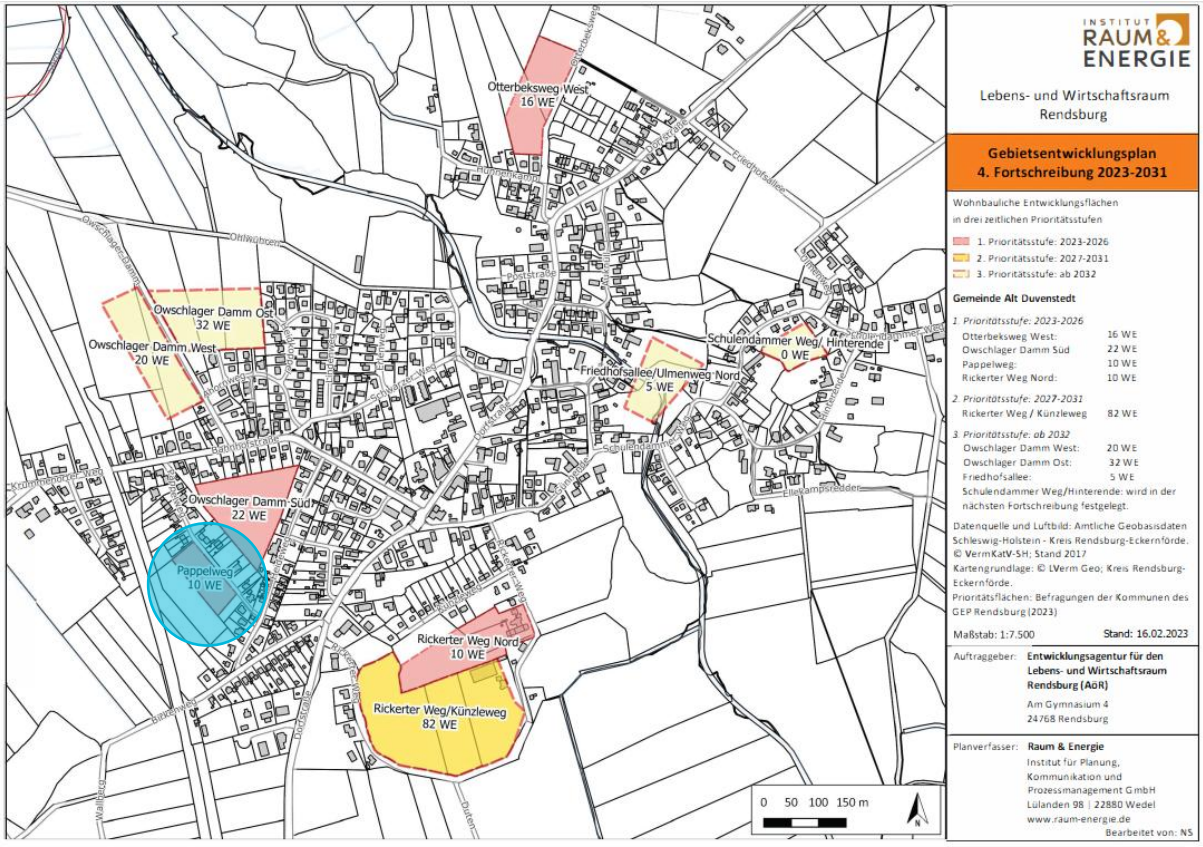

Abbildung 6: Gebietsentwicklungsplan – 4. Fortschreibung 2023-2031 – GEP-Entwicklungskarte mit Kennzeichnung der Fläche

Wie in Kapitel 3.6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021) dargelegt wurde, wird durch den Landesentwicklungsplan (LEP) das Maß der baulichen Entwicklung festgelegt, indem die Anzahl der Wohneinheiten genannt wird, die bezogen auf den Wohnungsbestand (Stand 31.12.2020) bis 2036 gebaut werden können (Alt Duvenstedt 10 %). Durch die Kooperation innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburgs besteht jedoch die Möglichkeit, über den eigentlichen Entwicklungsrahmen der einzelnen Gemeinden hinaus zu wachsen. Der Gebietsentwicklungsplan (Stand Juli 2023) legt für die Gemeinde Alt Duvenstedt einen Entwicklungsrahmen von 58 Wohneinheiten in den Jahren von 2023 bis 2026 fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 ist im Gebietsentwicklungsplan als Fläche 1. Prioritätsstufe (Entwicklung bis 2026) mit 10 Wohneinheiten gekennzeichnet.

5.3.4 Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (IEGA)

Als Grundlage für die potentielle wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Alt Duvenstedt wurde im Jahr 2011 durch das „Büro für Standortplanung“ aus Hamburg eine Erhebung der Innenentwicklungspotentiale durchgeführt. Im Jahr 2017 hielt die Gemeinde Alt Duvenstedt aufgrund bereits entwickelter Flächen im Innenbereich und einer weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnraum eine Aktualisierung der Innenbereichsanalyse für notwendig. Diese erfolgte durch das Büro „B2K Architekten und Stadtplaner“ aus Kiel.

Das IEGA zeigt in erster Linie Baulücken und Umnutzungspotentiale im Innenbereich auf, kennzeichnet aber auch Entwicklungsflächen im Außenbereich, um Planungsaussagen vorbereitend für eine mögliche Flächennutzungsplanänderung darzustellen.

Im IEGA wurden 25 Baulücken gem. § 34 BauGB identifiziert. Hiervon kamen sechs Baulücken aufgrund vorliegender Hemmnisse für eine wohnbauliche Entwicklung nicht in Frage. Zudem wünschen nur die Eigentümer von 7 Baulücken eine kurz- oder mittelfristige Umsetzung von insgesamt 7 bis 10 Wohneinheiten. Das vorhandene Innenentwicklungspotential aus Baulücken wurde daher in dem Gutachten als gering eingestuft und festgehalten, dass auf weiteren Bauflächen im Innen- oder Außenbereich eine bauliche Entwicklung erfolgen sollte.

Das IEGA benannte und bewertete 14 Flächen im Außenbereich der Gemeinde Alt Duvenstedt. Für die Bauflächen im sogenannten Außenbereich im Innenbereich wurden 13 Entwicklungspotentiale festgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde im IEGA als bedingt geeignete Arrondierungsfläche im Außenbereich bewertet. Sie wurde in der Entwicklungskarte des IEGA als Fläche Nr. 9 gekennzeichnet.

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Die Bebaubarkeit von Restflächen innerhalb der Gemeinde Alt Duvenstedt beschränkt sich auf wenige private Grundstücke, deren Bebaubarkeit in nächster Zukunft außerhalb der Planungshoheit der Gemeinde liegt. Dem gegenüber steht ein mögliches Entwicklungspotential von 65 Wohneinheiten gemäß LEP-Fortschreibung (2021). Somit ist die Ausweisung einer Straßenrandbebauung für 5 Wohnbaugrundstücke zu vertreten. Die Wahl fiel auf diesen Standort, weil dieser folgende Vorzüge aufweist:

- die günstige Lage innerhalb der Ortslage aufgrund der Nähe zum Ortszentrum;
- die vorhandene Erschließung und Infrastruktur im Pappelweg;
- ortsarrondierende Wirkung und Lückenschluss;
- die Verfügbarkeit der Fläche.

Die Ausweisung des Wohngebietes dient der Befriedigung des tatsächlich anstehenden örtlichen Bedarfs nach Wohnraum. Der Bedarf ergibt sich durch die Anfragen bei der Gemeinde, die von Bauwilligen in den zurückliegenden Jahren gestellt wurden.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19

Es wird für die frühzeitige Beteiligung ein **Vorentwurf** vorgelegt. Der Vorentwurf enthält Aussagen zu der geplanten Bebauung. Es gibt erste Aussagen zu den Festsetzungen.

Die Ausarbeitung der Planung und die abschließende Erarbeitung der Festsetzungen werden erst auf der **Ebene des Entwurfs** erfolgen. Eine Begründung der Festsetzungen wird ebenfalls erst auf der Ebene des Entwurfs erarbeitet werden.

Der **Entwurf** wird die Grundlage für die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bilden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Für das 'Allgemeine Wohngebiet' wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- nicht störenden Handwerksbetriebe.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Teil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

7.2 Bauweise

Es werden die folgenden Bauweisen festgesetzt:

- Doppelhäuser,
- Einfamilienhäuser.

Die Bauformen Einfamilienhäuser sowie Doppelhäusern existieren in der direkten Nachbarschaft des Plangebietes. Somit fügen sich die geplanten Bauformen der Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser in die vorhandene Siedlungs- und Baustruktur der Umgebung ein.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe

- Für die Doppelhäuser und Einfamilienhäuser wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt.
- Für die zulässigen Gebäudehöhen werden Höhenbezugspunkte (HBP) festgesetzt, von denen die zulässigen Gebäudehöhen zu bemessen sind.

7.3.2 Grundflächenzahl

- Für die Doppelhäuser und Einfamilienhäuser wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

7.3.3 Anzahl der Vollgeschosse

- Für alle Bauflächen wird festgesetzt, dass Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sind.

7.4 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße ‘Pappelweg‘. Es ist kein Bau einer zusätzlichen Erschließungsstraße erforderlich. Der ‘Pappelweg‘ ist durch einen Klappfallpfosten abgesperrt und kann somit nicht durchfahren werden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt somit teils aus der nordwestlichen Richtung des ‘Pappelwegs‘ und teils aus der südöstlichen Richtung des ‘Pappelwegs‘.

8. Landschaftspflege und Artenschutz

8.1 Landschaftspflege

Die Fläche umfasst eine Grünlandfläche. Sie wird im Nordosten und Südwesten von Knicks (gesetzliche geschützte Biotope) begrenzt. Im Norden wird die Fläche durch einen Gehölzstreifen von der vorhandenen Bebauung abgeschirmt. Im Süden des Plangeltungsbereiches verläuft eine Heckenpflanzung. Im Südwesten befindet sich eine Waldfläche. Daran schließt westlich die Bahnlinie 'Flensburg - Eckernförde' an.
Der nordöstliche Knick stellt sich als ein ca. 94 m langes Fragment eines ursprünglich größeren Knicks dar, der bereits heute durch mehrere Durchbrüche unterbrochen wurde. Auf diesem Knickabschnitt stocken zwei Eichen mit einem Stammdurchmesser von einmal ca. 40 cm und einmal ca. 80 cm. Ein weiterer Knick verläuft am südwestlichen Plangebietsrand zwischen dem Plangebiet und der Waldfläche und der daran anschließenden Bahnlinie 'Flensburg - Eckernförde'.

Der vorhandene Knick an der Nordostseite zwischen dem Plangebiet und der Straße 'Pappelweg' (insgesamt ca. 94 m Länge) muss an drei Stellen für die Erschließung der Grundstücke durchbrochen werden. Insgesamt entfallen dadurch ca. 20,00 m Knick. Da mit einem Funktionsverlust des Knicks zu rechnen ist, wird der gesamte Knick an der Nordostseite (94 m) entwidmet und als entfallend gewertet.

8.2 Artenschutz

Durch die vorhandenen Knicks an den Rändern des Plangebietes ist ein Vorkommen von Vogelarten zu erwarten, die sich an den Menschen angepasst haben und die im Umfeld von menschlichen Siedlungen häufig vorkommen. In der Strauchschicht der Knicks können folgende Vogelarten vorkommen: Amsel, Fitis, Zaunkönig, Rotkelchen, Heckenbraunelle, Grünfink, Zilpzalp, Klappergrasmücke und Mönchsgrasmücke. Die Grünfläche ist nicht als Bruthabitat für Offenlandbrüter (u.a. Feldlerche, Kiebitz) geeignet, da diese i.d.R. einen Abstand von 50 bis 100 m zu Knicks einhalten.

Die Knicks im Nordosten und im Südwesten verlaufen direkt an der Grenze des Plangeltungsbereiches. Der Knick im Südwesten wird erhalten und durch einen privaten Knickschutzstreifen von 5m Breite geschützt werden. Der Knick an der Nordostseite (ca. 94 m Länge) wird künftig teilweise auf privaten Wohngrundstücken liegen. Der Knick wird entwidmet. Es werden

für die Erschließung der Grundstücke mehrere Knickdurchbrüche erforderlich sein. Es sind Gehölzentfernungen durch die neuen Eigentümer möglich und zulässig. Es werden sich Störungen für die im Knick lebenden Vogelarten ergeben. Die Störungen können zu der Aufgabe von einigen Brutplätzen führen. Da im Plangebiet ausschließlich allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten vorkommen, werden sich durch die Aufgabe von einigen Brutplätzen keine Verschlechterungen für die günstigen Erhaltungszustände der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten ergeben.

9. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Um ein optisch verträgliches Gesamtbild des Plangebiets, zu gewährleisten, sind Aussagen und Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Gebäude erforderlich. Dies betrifft u.a. Farben und Materialität der Fassaden und Dächer. Dies geschieht zusammen mit den Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung und ist im weiteren Verfahrensverlauf abzustimmen.

Darüber hinaus sollen im weiteren Verfahrensverlauf Regelungen zu Photovoltaik und Gründächern getroffen werden.

10. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Rendsburg GmbH.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung erfordert 96 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.
Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung
Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Wirtschaftsraum Rendsburg.

Regenwasserbeseitigung
Die Gemeinde ist für die Beseitigung des Regenwassers zuständig.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet
Die Gemeinde ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Die Gemeinde ist zudem Mitglied im 'Zweckverband für die Breitbandversorgung im mittleren Schleswig-Holstein'. Der Ausbau der Breitbandversorgung (Glasfasernetz) des Gemeindegebietes erfolgt durch die Marke nordischnet der GVG Glasfaser GmbH.

Versorgung mit Elektroenergie
Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas
Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Müllentsorgung
Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

11. Altlasten

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu informieren.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

13. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Alt Duvenstedt nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

14. Waldabstand

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz ist ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Innerhalb des Waldabstandes dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

15. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die Schaffung eines Wohngebietes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Planung sieht vor, dass am westlichen Siedlungsrand zusätzliche 5 Baugrundstücke geschaffen werden. Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Straße 'Pappelweg' sichergestellt. Die Planung wird voraussichtlich zu keinen Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnnutzung der angrenzenden Wohngebiete führen.

16. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.