

KURZBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 18 und der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alt Duvenstedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet südwestlich des Rickerter Weges 1, nördlich und nordwestlich des Rickerter Weges 3, südlich der vorhandenen Bebauung am Künzleweg 2-20 und 9-17 sowie nördlich und nordöstlich der oberhalb des Rickerter Weges liegenden Grünflächen (Flur 16, Flurstücke 63/1, 61/1 und tlw. 64)

Bearbeitung:

B2K Architekten und Stadtplaner Kühle-Koerner PartG mbB

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 596 746-20 - Fax: 04 31 / 596 746-99 - info@b2k.de

Stand: 25.02.2025

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

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	FLÄCHENGRÖÙE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	4
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021	5
5.2	Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte.....	7
5.3	Planungen auf kommunaler Ebene.....	8
5.3.1	Landschaftsplan Alt Duvenstedt (Stand 2007)	8
5.3.2	Flächennutzungsplan	8
5.3.3	Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	9
5.3.4	Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten (IEGA).....	10
6.	STANDORTWAHL.....	11
7.	ART UND MAÙ DER BAULICHEN NUTZUNG	15
8.	VERKEHRSERSCHLIEÙUNG	15
9.	LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ	15
10.	VER- UND ENTSORGUNG	16
11.	ALTLASTEN.....	17
12.	DENKMALSCHUTZ.....	17
13.	KAMPFMITTEL.....	17
14.	BODENORDNENDE MAÙNAHMEN.....	17

1. Anlass und Ziele der Planung

In der Sitzung der Gemeindevertretung Alt Duvenstedt am 05.05.2022 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das Gebiet „südlich der Bebauung Künzleweg und westlich Rickerter Weg“ gefasst.

Grundgedanke hinter dem damaligen Aufstellungsbeschluss war die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung und gewerbliche Nutzung für Lagerflächen sowie Gewerberäume. Der Beschluss sah vor, dass die Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden sollte. Dieses Verfahren wurde jedoch zwischenzeitlich erfolgreich beklagt, sodass die Umstellung des Verfahrens und damit einhergehend ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich waren.

Seitens der Gemeinde wurde die Überlegung angestellt, den Geltungsbereich auf die umliegenden Grundstücke der Straßen 'Künzleweg' sowie 'Rickerter Weg' auszuweiten, da in der Vergangenheit die planungsrechtliche Situation nicht für alle Grundstücke, insbesondere auch entlang der Straße 'Künzleweg', eindeutig seitens des Kreises Rendsburg-Eckernförde bewertet wurde. Zusätzlich zu dem Grundgedanken der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung und gewerbliche Erweiterung für Lagerflächen sowie Gewerberäume kommt nun also noch die Überlegung hinzu, die planungsrechtliche Situation für den gesamten Bereich südlich des 'Künzlewegs' sowie westlich des 'Rickerter Wegs' klarzustellen.

Das Gebiet ist von einer gewissen Nutzungsdurchmischung geprägt. Neben landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Betrieben lassen sich hier auch wohnbauliche Nutzungen und Nutzungen des Gemeinbedarf (gemeindlicher Bauhof) finden. Diese bestehende Durchmischung sowie die geplanten Nutzungen entsprechen einem klassischen Dörflichen Wohngebiet.

Ziel der Planung ist somit die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes, wobei eine gewisse Zonierung bzw. Bündelung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 05.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2024 aufgehoben und ein erweiterter Aufstellungsbeschluss für das Gebiet „südwestlich des Rickerter Weges 1, nördlich und nordwestlich des Rickerter Weges 3, südlich der vorhandenen Bebauung am Künzleweg 2-20 und 9-17 sowie nördlich und nordöstlich der oberhalb des Rickerter Weges liegenden Grünflächen (Flur 16, Flurstücke 63/1, 61/1 und tlw. 64)“ für den Bebauungsplan Nr. 18 und die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __. __. 2024 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 und der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. August 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 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 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. 18 und der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Süden der Gemeinde Alt Duvenstedt südlich der Straße 'Künzleweg' sowie westlich der Straße 'Rickerter Weg'.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen im Nebenberuf, ein Gewerbebetrieb, eine Gemeinbedarfseinrichtung in Form des gemeindlichen Bauhofes sowie mehrere Wohngrundstücke. Das Plangebiet wird im Westen und Süden durch Knicks begrenzt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich mehrere Knicks.

Nördlich des Plangebiets schließen wohnbaulich genutzte Grundstücke an das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes verläuft der 'Rickerter Weg' und daran sowie auch südlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Flächen an.

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. 31.150 m².

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)

„Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.“ (Ziff. 3.7, S. 136, 1G, 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. Es verbleibt der Gemeinde somit ein Kontingent von 65 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036.

Weiterhin befinden sich die Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 19 in Aufstellung. Für den Bebauungsplan Nr. 17 besteht das Planungsziel der Schaffung von Wohnraum für ca. 24 Wohneinheiten und für den Bebauungsplan Nr. 19 besteht das Planungsziel der Schaffung von Wohnraum für ca. 5-10 Wohneinheiten.

Im Ergebnis steht der Gemeinde bis zum Jahr 2036 für die bauliche Entwicklung ein Kontingent von ca. 31-36 Wohneinheiten 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 Stadt- Umlandbereichen befinden, sich bei Bedarf auch über den Rahmen entwickeln dürfen.

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. 31-36 Wohneinheiten zur Verfügung. Durch die vorliegende Planung soll Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen. Die konkrete Anzahl der Wohnungen stehen zu dem Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch nicht fest.

Durch die hier vorliegende Planung soll einem bereits bestehenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit gegeben werden, seinen Betrieb zu erweitern.

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'.

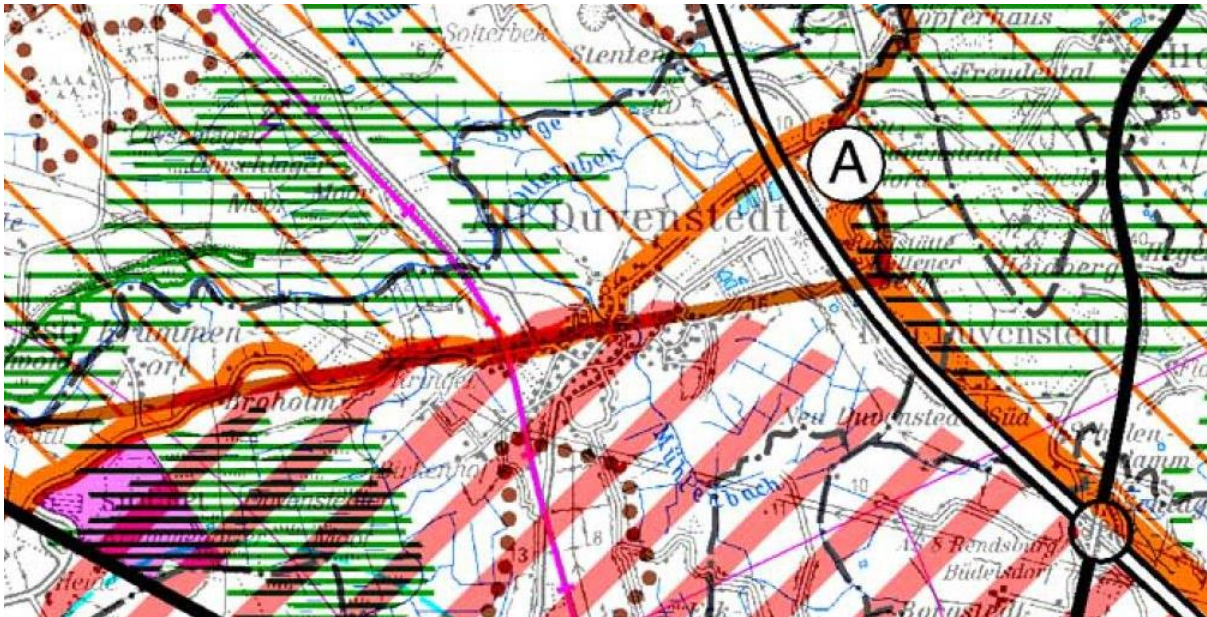


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan III - Schleswig-Holstein Mitte (2000)

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. 18 trifft der Landschaftsplan der Gemeinde Alt Duvenstedt für den Plangeltungsbereich die Aussage einer „Eignungsfläche für bauliche Entwicklung“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 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.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alt Duvenstedt wird das Gebiet des Plangeltungsbereiches zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Lediglich das Grundstück an der Straßenecke 'Künzleweg' und 'Rickerter Weg' wurde als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Gemeinde plant auf einem Teilstück des Geltungsbereiches eine wohnbauliche, sowie gewerbliche Entwicklung und für die bestehenden Nutzungen die planungsrechtliche Sicherung durch die Darstellung eines Dörflichen Wohngebietes. Dementsprechend ist eine 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, Schülup, Schülldorf und Westerrönfeld beteiligt.

Im Jahr 2023 wurde die 4. Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplans beschlossen. Darin wird die Entwicklung des Wohnraumbedarfs für die Jahre 2023 bis 2031 betrachtet.

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.

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.

Gemäß dieser Fortschreibung stehen der Gemeinde Alt Duvenstedt in den kommenden Jahren bis 2032 insgesamt 197 Wohneinheiten für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung, davon 58 Wohneinheiten im Zeitraum von 2023 bis zum Jahr 2026. Im Zeitraum von 2027 bis zum Jahr 2031 ist die Entwicklung von 82 Wohneinheiten vorgesehen. Ab dem Jahr 2032 sieht der Gebietsentwicklungsplan für die Gemeinde Alt Duvenstedt eine Entwicklung von 57 Wohneinheiten vor.

Die Realisierung der vorgesehenen Wohneinheiten wird im Gebietsentwicklungsplan auf konkrete wohnbauliche Entwicklungsflächen aufgeteilt. Der nördliche Teil des Plangebietes ist der Entwicklungsfläche „Rickerter Weg Nord“ zugeordnet, auf der bis 2026 eine Entwicklung von 10 Wohneinheiten vorgesehen ist. Eine südliche Teilfläche des Plangebiets, auf der momentan Landwirtschaftlicher Nebenerwerb angesiedelt ist, gehört zur Entwicklungsfläche „Rickerter Weg/Künzleweg“. Hier wird in den Jahren 2027-2031 die Entwicklung von 82 Wohneinheiten vorgesehen. (siehe GEP 2023, Anhang 4)

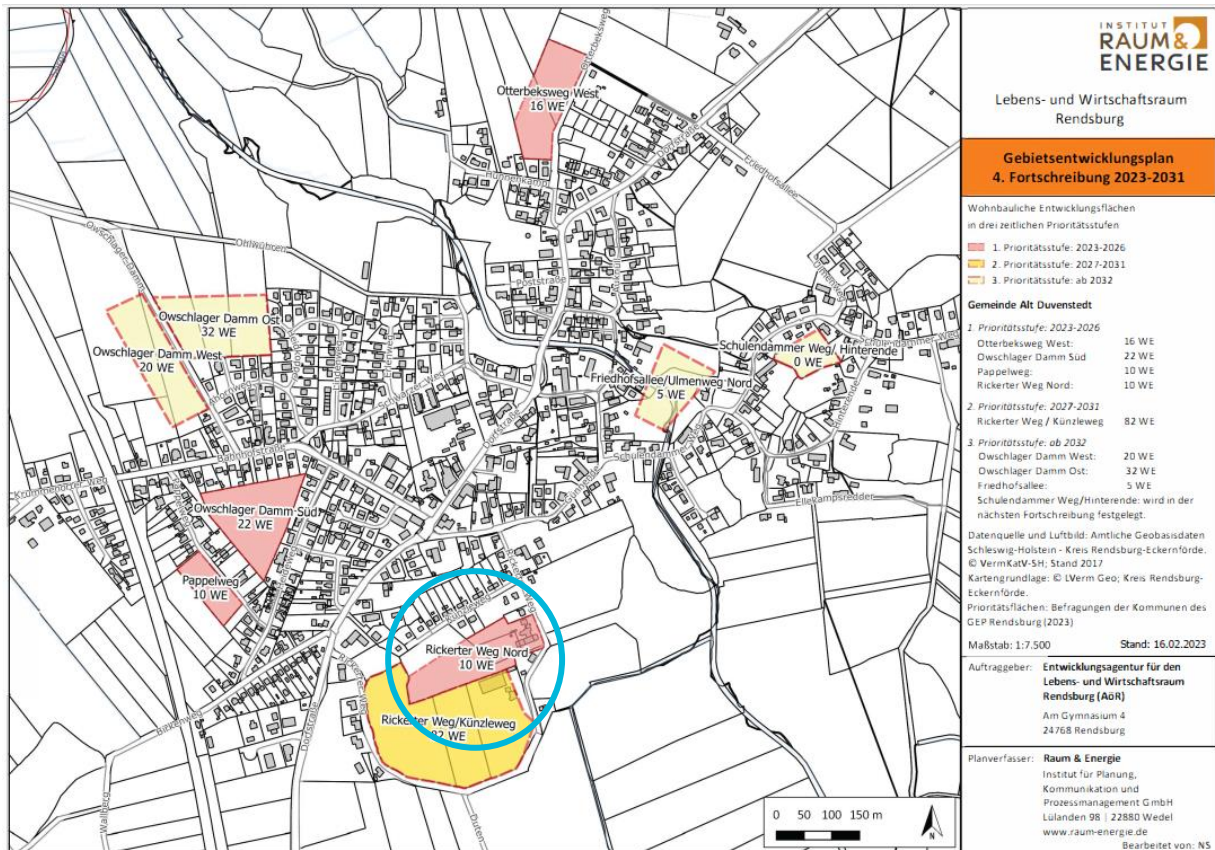


Abbildung 4: Gebietsentwicklungsplan – 4. Fortschreibung 2023-2031 – GEP-Entwicklungskarte

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 Innenbereich wurden 13 Entwicklungspotentiale festgelegt.

Auf Grundlage des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens hat die Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg am 05.04.2017 die Änderung des Gebietsentwicklungsplanes für die Gemeinde Alt Duvenstedt beschlossen. In der 1. Priorität der Bauflächen im Außenbereich wurden weiterhin 26 Entwicklungspotentiale festgelegt. Ein Teil der Fläche mit der höchsten Priorität (I₁) wurde zwischenzeitig bebaut (B-Plan 15). Weiterhin wurde bereits die Fläche II₃ der zweiten Priorität bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 16 planungsrechtlich überplant und zwischenzeitig bebaut.

Die hier vorliegende Planung wurde damals im Zuge des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens als Fläche 7 erfasst.

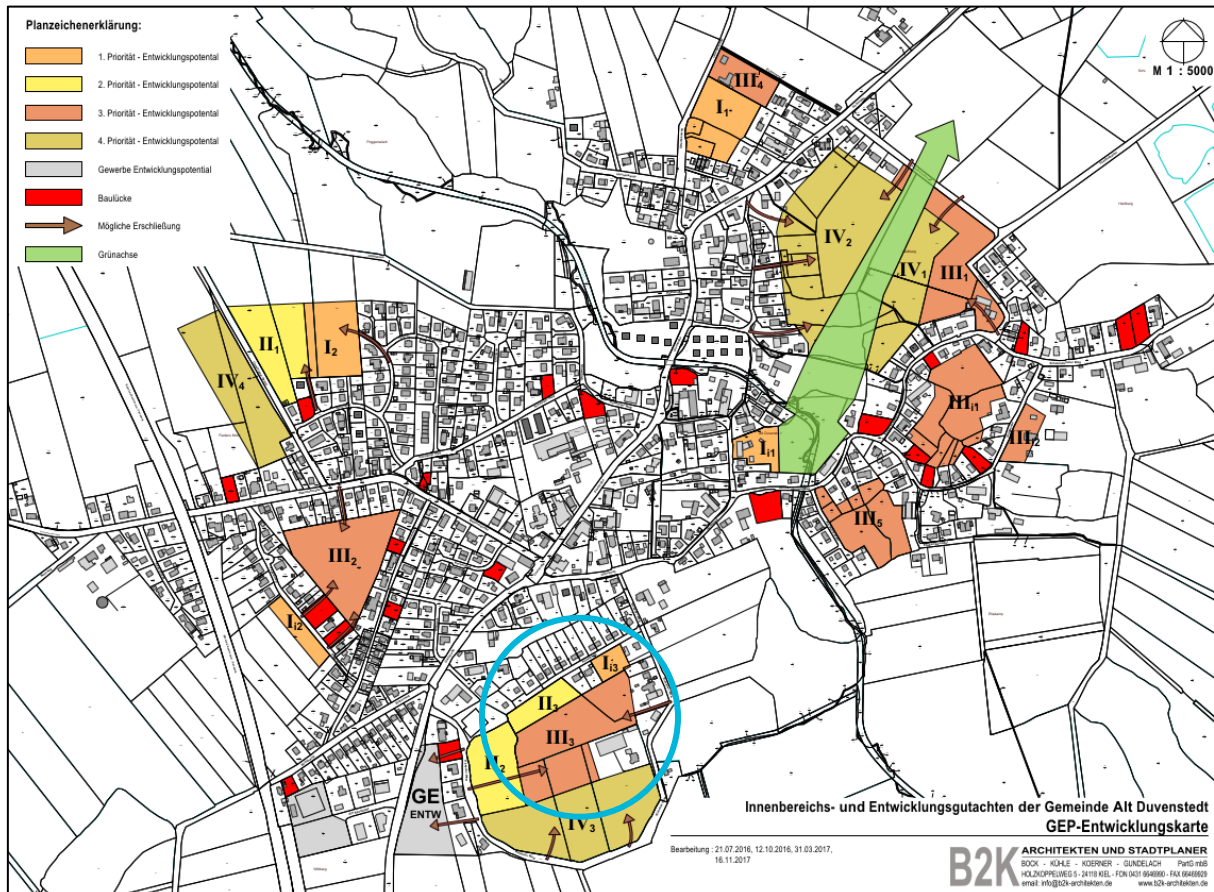


Abbildung 5: Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten der Gemeinde Alt Duvenstedt - GEP-Entwicklungskarte

6. Standortwahl

Wie bereits im Kapitel 5.3.4 erläutert, hat die Gemeinde im Jahr 2017 die bereits vorhandene Erhebung der Innenentwicklungspotentiale überprüfen und aktualisieren lassen. Hierbei wurden zum einen die Siedlungspotentiale im Innenbereich und zum anderen mögliche Bauflächen im Außenbereich untersucht.

Die nachfolgenden Ausführungen, insbesondere die Nummerierung der Bauflächen, beziehen sich auf das Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten. Die Lagepläne des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens sind der Begründung als Anlagen beigefügt.

Die Bebaubarkeit von Restflächen sowie Baulücken 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 67 Wohneinheiten gemäß LEP-Fortschreibung (2021).

In der Hauptortslage Alt Duvenstedt wurden die folgenden Außenbereichsflächen für eine bauliche Entwicklung untersucht:

Fläche 1

Status: Fläche Außenbereich im Innenbereich

Standort: Östlich der Straße 'Am Mühlenbach'

Bewertung: geeignet

Begründung: Die Fläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Östlich der Fläche befindet sich eine kleinere landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung. Es ist bei Weiterbetrieb der Pferdehaltung mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Der Landschaftsplan stellt für die Fläche 1 eine 'Eignungsfläche für bauliche Entwicklung' dar.

Anmerkung: Die Fläche 1 umfasst mehrere Flurstücke mit zum Teil unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen. Die Eigentümer dieser Fläche haben zum Teil nicht geantwortet und sich zum Teil gegen eine Bebauung ausgesprochen.

Bewertung

Die Fläche ist als 'Außenbereich im Innenbereich (Außenbereichszunge)' zu bewerten und stellt somit eine geeignete Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Aufgrund der Aussagen der Grundstückseigentümer steht diese Fläche jedoch derzeit nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Fläche 2

Status: Fläche Außenbereich im Innenbereich

Standort: Nördlich der Bebauung der Straße 'Hinterende' und südlich der Bebauung des 'Schulendammer Weges'

Bewertung: bedingt geeignet

Begründung: Die Fläche 2 befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde. Es handelt sich bei der Fläche um einen sogenannten 'Außenbereich im Innenbereich (Außenbereichsinsel)'. Die Fläche wird bis auf wenige Ausnahmen komplett von einer Bebauung umschlossen, ist jedoch aufgrund ihrer Größe nicht nach § 34 BauGB zu bewerten. Eine Erschließung der Fläche ist über die Baulücken ID 23 und ID 25 möglich. Die Fläche wird derzeit als Schafswiese genutzt.

Der Landschaftsplan stellt für die Fläche 2 eine 'Fläche für die Landwirtschaft' dar.

Anmerkung: Die Fläche weist eine Vielzahl verschiedener Grundstückseigentümer auf. Die Eigentümerbefragung hat ein sehr differenziertes Meinungsbild der Grundstückseigentümer aufgezeigt. Einige Grundstückseigentümer stehen einer baulichen Entwicklung positiv gegenüber, einige haben sich gegen eine bauliche Entwicklung ausgesprochen und einige Eigentümer haben nicht geantwortet. Eine gesamtheitliche Entwicklung der Fläche ist jedoch nur dann möglich, wenn alle Grundstückseigentümer einer baulichen Entwicklung positiv gegenüberstehen.

Bewertung

Aufgrund der nur schwer herzustellenden Erschließung und der Aussagen der Grundstückseigentümer wird die Fläche als bedingt geeignet eingestuft. Derzeit steht die Fläche aufgrund der Aussagen der Eigentümerbefragung nicht zur Verfügung.

Fläche 7

- Status: Fläche im Außenbereich
Standort: Südlich der Bebauung des 'Künzelweges' und westlich der Bebauung des 'Rickerter Weges'
Bewertung: geeignet
Begründung: Die Fläche 7 befindet sich am südlichen Siedlungsrand südlich der Bebauung des 'Künzelweges'. Die Fläche wird zum Teil als Gartengrundstück und zum Teil als Wiese genutzt.
Der Landschaftsplan stellt für die Fläche 7 eine 'Eignungsfläche für bauliche Entwicklung' dar.
Anmerkung: Für die Fläche 7 wurden zwei Grundstückseigentümer angeschrieben. Ein Eigentümer hat geantwortet, dass Bauwilligkeit mit Verkaufsbereitschaft besteht, und der zweite Eigentümer hat eine Bauwilligkeit angegeben. Für die Fläche 7 befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 18 in Aufstellung.

Bewertung

Für den nördlichen Randbereich der Fläche 7 wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 16 als Satzung beschlossen und bereits vollständig bebaut. Für die Restfläche wurde der Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt.

Fläche 8

- Status: Fläche im Außenbereich
Standort: Südlich der Bebauung der 'Bahnhofstraße' und westlich der Bebauung des 'Heideweges'
Bewertung: geeignet
Begründung: Die Fläche 8 befindet sich im westlichen Bereich der Gemeinde Alt Duvenstedt. Es handelt sich bei der Fläche um einen 'Außenbereich im Innenbereich (Außenbereichsinsel)'. Die Fläche wird bis auf wenige Ausnahmen komplett von einer Bebauung umschlossen, ist jedoch aufgrund ihrer Größe nicht nach § 34 BauGB zu bewerten. Eine Erschließung der Fläche ist über die Baulücken ID 13 und ID 14, sowie über ein freies Grundstück ausgehend von der 'Bahnhofstraße' möglich. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt. Der Landschaftsplan stellt für die Fläche 8 eine 'Fläche für die Landwirtschaft' dar.

Bewertung

Geeignete Entwicklungsfläche im 'Außenbereich im Innenbereich (Außenbereichsinsel)', die derzeit jedoch nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

Fläche 9

- Status: Fläche im Außenbereich
Standort: Westlich des 'Pappelweges'
Bewertung: bedingt geeignet
Begründung: Die Fläche befindet sich am westlichen Siedlungsrand, westlich der Straße 'Pappelweg'. Die Fläche wird als Wiese genutzt. Westlich der Fläche befindet sich eine Gehölzfläche. Weiterhin befindet sich westlich der Fläche 9 die Bahnlinie Neumünster – Flensburg. Durch die Nähe zur Bahnstrecke ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Der Landschaftsplan stellt für die Fläche 9 eine 'Eignungsfläche für bauliche Entwicklung' dar. Gemäß der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche als 'eingeschränkte Wohnbaufläche' dargestellt.

Anmerkung: Der Eigentümer der Fläche hat bei der Befragung der Grundstückseigentümer eine Bauwilligkeit mit Verkaufsbereitschaft angegeben.

Bewertung

Für die Fläche 9 befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 19 in Aufstellung.

Fläche 10

Status: Fläche im Außenbereich

Standort: Nördlich der Straße 'Rotdornring'

Bewertung: geeignet

Begründung: Die Fläche befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich, nördlich der Straße 'Rotdornring'. Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Fläche 10 grenzt an die beiden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 11. In diesen wurde eine Erschließung in westlicher sowie nördlicher Richtung vorgesehen. Der Landschaftsplan stellt für die Fläche 10 eine 'Eignungsfläche für bauliche Entwicklung' dar.

Anmerkung: Es wurden drei Grundstückseigentümer bezüglich deren Bauwilligkeit angeschrieben. Zwei antworteten, dass eine Bauwilligkeit besteht, und ein Eigentümer hat keine Antwort zurückgesendet.

Bewertung

Die Fläche 10 stellt eine geeignete Arrondierungsfläche im Außenbereich dar, steht aber derzeit nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Fläche 14

Status: Fläche im Außenbereich

Standort: Östlich der Straße 'Otterbeksweg'

Bewertung: geeignet

Begründung: Die Fläche befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich, östlich der Straße 'Otterbeksweg'. Es handelt sich hierbei um eine Wiese, die durch Knicks durchbrochen wird. Der Landschaftsplan stellt für die Fläche 14 eine 'Eignungsfläche für bauliche Entwicklung' dar.

Anmerkung: Die Fläche weist eine Vielzahl verschiedener Grundstückseigentümer auf. Die Eigentümerbefragung hat ein sehr differenziertes Meinungsbild der Grundstückseigentümer aufgezeigt. Einige Grundstückseigentümer stehen einer baulichen Entwicklung positiv gegenüber, einige haben sich gegen eine bauliche Entwicklung ausgesprochen und einige Eigentümer haben nicht geantwortet.

Bewertung

Für den mittleren Bereich der Fläche 14 wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 15 als Satzung beschlossen und bereits vollständig bebaut. Die restlichen Flächen stehen derzeit nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Fazit

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, auf einem Teilstück des Geltungsbereiches eine wohnbauliche, sowie gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen und für die bestehenden Nutzungen die planungsrechtliche Situation zu sichern.

Die hier vorliegende Fläche war zum Zeitpunkt der Erstellung des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens im Jahr 2017 bereits Bestandteil der Erhebung.

Der Gewerbetreibende hat den Wunsch nach zusätzlichen Gewerbeflächen zur Weiterentwicklung seines Betriebes sowie die Möglichkeit der Schaffung von Wohnraum gegenüber der Gemeinde geäußert.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die nachfolgend genannten Festsetzungen stellen einen Vorentwurfsstand dar:

Dem Planungsziel entsprechend ist für den Plangeltungsbereich die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) vorgesehen. Diese Festsetzung entspricht sowohl der tatsächlichen Realnutzung (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Gemeinbedarf) als auch den zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten (primär Wohnen und Gewerbe).

Für die Wohngebietsflächen sowie Gewerbegebietsflächen werden Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,4 und 0,6 angestrebt.

Für die zulässigen Gebäudehöhen werden entweder Höhenbezugspunkte (HBP) oder alternativ maximal zulässige Gebäudehöhen [GH max.] durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. HNN.) festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden einerseits entsprechend der Bestandssituation und andererseits entsprechend der neu geplanten wohnbaulichen sowie gewerblichen Nutzung festgesetzt. Diesbezüglich wird im Zuge der weiteren Planung voraussichtlich eine weitere Differenzierung bzw. Abweichung erfolgen, wenn die entsprechenden Bedarfe genauer bekannt sind.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) trägt dem Umstand Rechnung, dass innerhalb der Erweiterungsfläche der gewerblichen Nutzung Gebäudekörper von über 50 m Länge möglich sein sollen. Für die Wohnnutzungen sowohl im Bestand als auch für die Planung wird voraussichtlich eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

8. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der bestehenden Nutzungen erfolgt über die Straßen 'Künzleweg' sowie 'Rickerter Weg'. Für die geplanten wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich wird voraussichtlich, ausgehend von der Straße 'Rickerter Weg' eine Erschließungsstraße mit einer Wendeanlage errichtet werden.

9. Landschaftspflege und Artenschutz

Gemäß 4 (1) BauGB dient die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Scoping-Unterlage für die Umweltprüfung. Die Behörden und die TöB werden aufgefordert, zum Umfang der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

Für die frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgt eine Kurzbeschreibung des Vorhabengebietes aus denen die Grundzüge der Planung entnommen werden können.

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich lässt sich in zwei wesentliche Bereiche unterteilen. Einerseits sind hier die bereits bebauten Bereiche zu benennen. Es lassen sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen im Nebenerwerb, ein Gewerbebetrieb, eine Gemeinbedarfseinrichtung in Form des gemeindlichen Bauhofes sowie mehrere Wohngrundstücke finden. Die Wohngrundstücke entlang der Straße 'Künzleweg' sind von knickähnlichen Strukturen mit teilweise sehr großen Überhängen eingerahmt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden als Hausgärten genutzt und werden von Rasenflächen sowie einigen Bäumen eingenommen.

Der Teilbereich für die geplanten wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten wird im Nordosten, Westen und Süden durch Knicks begrenzt. Auch innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich mehrere Knicks.

Die einfassenden Gehölzstrukturen sollen vor allem entlang der südlichen sowie westlichen Plangebietsgrenze erhalten bleiben. Inwiefern die Knickstrukturen erhalten bleiben können, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, wird sich im weiteren Verfahren zeigen. Für Knickbeseitigungen und für den ökologischen Funktionsverlust verbleibender Knickabschnitte ist der erforderliche Knickersatz zu berücksichtigen und voraussichtlich extern zu erbringen.

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf streng geschützte Arten sind im Rahmen einer faunistischen Erfassung zu überprüfen und in einem Artenschutzbericht zu dokumentieren.

Eine detaillierte Umweltprüfung erfolgt nach Durchführung des Scopingverfahrens im Zusammenhang mit einer genauen Flächenbilanzierung. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dokumentiert.

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 zum Teil in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern 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. Bodenordnende Maßnahmen

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

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung
gebilligt.

Alt Duvenstedt, den

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den __.__.____

B2K
Architekten | Stadtplaner