



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 ("Langenrade 37") der Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Für das Gebiet westlich der Straße "Langenrade", östlich und nördlich
der Bebauung am "Amselweg" und südlich der Bebauung "Am Hörn"

Bearbeitung:
B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

B2K
dn|ing

Stand: 14.12.2021

Art des Verfahrens:
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Lage, Größe und Nutzung	3
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
3.1.	Rechtliche Grundlagen	4
3.2.	Verfahren nach § 13a BauGB	4
3.3.	Stand des Verfahrens	5
4.	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
4.1.	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2020	6
4.2.	Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte	7
4.3.	Flächennutzungsplanung	8
4.4.	Landschaftsplan	8
4.5.	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1979)	8
5.	Plangebiet / Städtebauliches Konzept	9
5.1.	Standortwahl und Bestandssituation	9
5.2.	Planungskonzept	10
5.3.	Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr	10
6.	Inhalte der Planung	11
6.1.	Art der baulichen Nutzung	11
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	14
6.5.	Verkehrerserschließung, fließender und ruhender Verkehr	14
6.6.	Grünordnung	15
6.7.	Solar- und Photovoltaikanlagen	16
6.8.	Örtliche Bauvorschriften	17
7.	Landschaftspflege und Artenschutz	18
8.	Schattenstudie	19
9.	Ver- und Entsorgung	21
10.	Altlasten	23
11.	Denkmalschutz	23
12.	Kampfmittel	23
13.	Vertragliche Regelungen - Durchführungsvertrag	23
14.	Auswirkungen der Planung	24
15.	Bodenordnende Maßnahmen	25

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Ascheberg (Holstein) ist in Folge ihrer zentralräumlichen und reizvollen Lage am nordwestlichen Ufer des Großen Plöner Sees sowie der engen Verflechtung im Naturraum des Ostholsteinischen Hügellandes ein Ort mit ansteigender Wohnraumnachfrage. Für den Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken wurde im Jahr 2019 der Bebauungsplan Nr. 25 ('Marienhof Ost') aufgestellt. In der Gemeinde gibt es jedoch auch einen großen Bedarf an Wohnungen, insbesondere Mietwohnungen. Mit der vorliegenden Planung sollen drei Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sollen Mietwohnungen geschaffen werden. Es besteht ein großer Bedarf an Mietwohnungen. Mietwohnungen werden von folgenden Personengruppen nachgefragt:

- junge Menschen,
- Singles (unabhängig vom Alter),
- Senioren (u.a. nach der Aufgabe eines Einfamilienhauses),
- Menschen, die nicht in einem Einfamilienhaus mit Garten wohnen möchten,
- Menschen, die sich ein Einfamilienhaus finanziell nicht leisten können.

Die Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Aufgabe, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass bei der Schaffung von Wohnraum der bestehenden Nachfrage Rechnung zu tragen ist. Zur Entlastung des Nachfragemarktes ist im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) die (Re-) Aktivierung vorhandener Wohnbaupotenzialflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Zuge eines entsprechenden Flächenmanagements zu bevorzugen. Dabei soll neben der vorrangigen Entlastung der Nachfrage auch verstärkt das Prinzip der Nachhaltigkeit in die Planungen eingebunden werden und dafür ökologische Grundsätze ebenso Berücksichtigung finden wie ökonomische Notwendigkeiten.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Ascheberg ist die Ausweisung eines Wohngebietes für drei Mehrfamilienhäuser im Bereich des ehemaligen 'Landgasthofes Langenrade', um die städtebaulichen und siedlungspolitischen Ziele der Gemeinde sinnvoll umzusetzen. Der Bereich bietet aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage innerhalb der Siedlungsstruktur die Voraussetzungen für die Realisierung einer attraktiven Nachverdichtung im Innenbereich.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht das Erfordernis zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 'Langenrade 37' im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit der Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern durch die Aktivierung vorhandener innerörtlicher Baulandreserven für den Wohnungsbau.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit den Planungen verbundenen Sach- und Fachfragen (Immissionsschutz, ruhender Verkehr, Freiraum etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Lage, Größe und Nutzung

Die Gemeinde Ascheberg (Holstein) liegt im Kreis Plön am nord-westlichen Ufer des Großen Plöner Sees im Naturpark Holsteinische Schweiz und gehört damit zum Naturraum des Ostholsteinischen Hügellandes. Der Ort liegt nahe der Kreisstadt Plön (ca. 7 km), östlich zwischen

Preetz (ca. 15 km) und Wankendorf (ca. 12 km) und hat knapp 2.930 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet, an der Straße 'Langenrade', östlich und nördlich der Bebauung am 'Amselweg' und südlich der Bebauung 'Am Hörn'. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 3.290 m² auf und grenzt auf allen Seiten an die gewachsene Siedlungsstruktur an. Das derzeitige Grundstück des Landgasthofes (Flurstück 124/195) hat eine Größe von ca. 2.750 m². Das Grundstück wurde von dem leerstehenden Gebäudekomplex des Gasthofes mit mehreren Nebengebäuden eingenommen. 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.

Bei einem Großteil des Plangebietes handelt es sich um Bebaute und versiegelte Fläche (insgesamt ca. 1.915 m²). Damit entspricht die derzeitige gesamte Versiegelung einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,7. In den Randbereichen sind Rasenflächen vorhanden, auf denen weitere Nebengebäude standen und einige Büsche und Bäume wuchsen. An der Straße 'Langenrade' befindet sich eine Magnolie.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Ascheberg (Kreis Plön) für das Gebiet westlich der Straße 'Langenrade', östlich und nördlich der Bebauung am 'Amselweg' und südlich der Bebauung 'Am Hörn' erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 10.06.2021 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3.2. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Das Verfahren nach § 13a BauGB darf angewandt werden, wenn Flächen überplant werden, die im Innenbereich liegen, und wenn es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, um eine Nachverdichtung oder um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine reine Innenbereichsfläche handelt und das anvisierte Vorhaben, die Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen, dem Grundgedanken des § 13a-Verfahrens entspricht. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches;

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 'Langenrade 37'
der Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen;
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung;
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich;
- ✓ Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000m².

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Regelung macht die Gemeinde in dem hier vorliegenden Fall Gebrauch und verzichtet auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

3.3. Stand des Verfahrens

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.06.2021 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.06.2021 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeindevertretung fasste am 05.10.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.10.2021 bis zum 24.11.2021 auf Grundlage des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) und entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BauGB durch eine ersatzweise Veröffentlichung im Internet unter „www.ascheberg-holstein.de“ öffentlich ausgelegt. Als zusätzliches Angebot lagen die Unterlagen während des Auslegungszeitraums im Rathaus der Gemeinde Ascheberg, Langenrade 18, 24326 Ascheberg (Holst.) während folgender Zeiten öffentlich zur Einsichtnahme aus Montag, Donnerstag und Freitag jeweils von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Dienstag von 08:00 bis 12:00 Uhr und zusätzlich von 14:00 bis 18:00 Uhr.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 25.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 zu berücksichtigen:

4.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2020

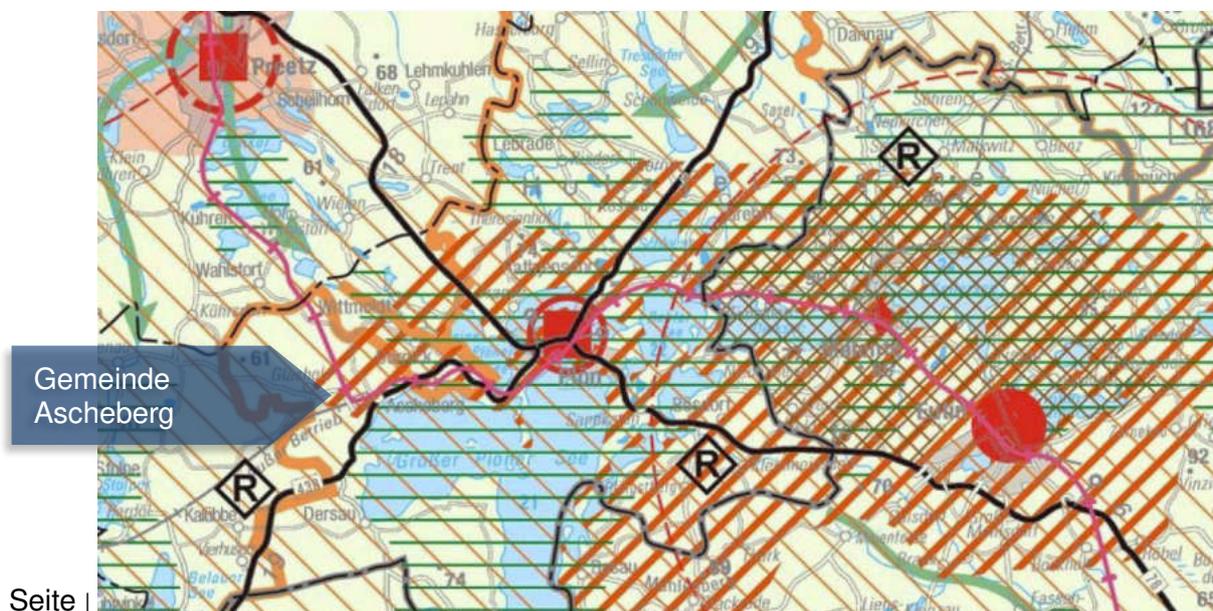
Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes soll die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglichen und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausschöpfen, sodass alle Regionen gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.

Die Ziele und Grundsätze der angestrebten Entwicklung werden in nachgeordneten Regionalplänen konkretisiert. Dadurch werden unterschiedliche Anforderungen an die Entwicklung verschiedener Planungsräume berücksichtigt.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Ascheberg folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Die Gemeinde liegt im *ländlichen Raum*;
- Liegt im *Stadt-Umland-Bereich* mit der Kernstadt Plön (Unterzentrum mit Teilfunktionen von Mittelzentren);
- Liegt in einem *Vorbehaltsraum* für Natur und Landschaft;
- Liegt in einem *Entwicklungsraum* für Tourismus und Verkehr;
- Grenzt an den *Naturpark* Holsteinische Schweiz;
- Wird von einer *ingleisigen Bahnstrecke* (Kiel - Lübeck) durchquert.



Gemäß der raumordnerischen Grundsätze und Ziele sollen die „ländlichen Räume“ Schleswig-Holsteins als „eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt“ werden. Dies gilt im Hinblick auf die Wohnraumversorgung dieser Regionen vor allem vor dem Hintergrund des fortschreitenden Strukturwandels und der demographischen Entwicklung.

Die Gemeinde Ascheberg liegt zudem in einem „Stadt- und Umlandbereich“ des ländlichen Raumes mit dem Unterzentrum Plön, welches hier die Teilfunktion eines Mittelzentrums übernimmt. Diese Stadt- und Umlandbereiche sollen als „regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt“ werden umso „Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum“ geben zu können“. Durch den hohen Anteil an Einpendlern haben diese Bereiche zudem einen erhöhten Bedarf an Arbeitsplätzen, Infrastruktur und vor allem auch Wohnraum. Da Ascheberg somit trotz fehlender zentralörtliche Einstufung eine besondere Funktion für die Wohn- und / oder Gewerbeentwicklung einnimmt, erlaubt der LEP eine Wohnbauentwicklung über den vorgegebenen Rahmen von 10% hinaus (Zi. 2.3, 1 G, LEP 2010).

Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (Stand 2020) ist bereits zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Ascheberg ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem LEP 2010.

Laut LEP hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Mit der Überplanung einer innerörtlichen, erschlossenen und versiegelten Fläche zur Realisierung von Wohnraum entspricht die Gemeinde Ascheberg dem Innenentwicklungsgebot des LEP.

4.2. Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte

Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“ beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der kreisfreien Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde.

Für die Gemeinde Ascheberg ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Die Gemeinde ist Bestandteil des *Stadt- und Umlandbereiches* Plön;
- Ist dem *Nahbereich* Plön zugehörig;
- Ist ein anerkannter *Erholungsort*;
- Liegt in einem Gebiet mit Bedeutung für *Tourismus und Erholung*.

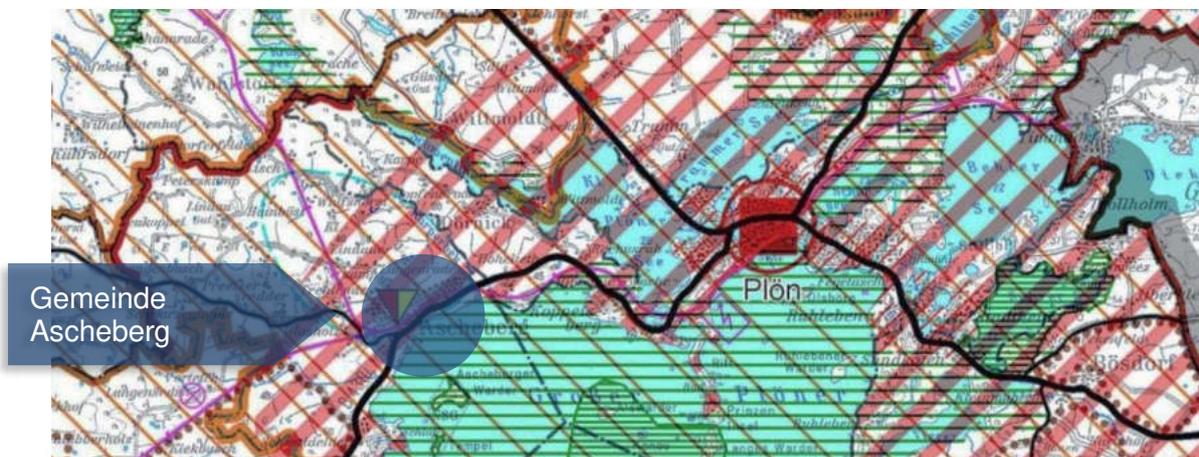


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum III (2000)

4.3. Flächennutzungsplanung

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.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ascheberg von 2011 wird der gesamte Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 kann daher vollständig aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.4. Landschaftsplan

Die Gemeinde Ascheberg verfügt über einen Landschaftsplan. Die Beschlussfassung zur Aufstellung des Landschaftsplanes erfolgte 1995. Das Verfahren wurde im März 1999 abgeschlossen. Seitdem hat sich die Rechtslage im Naturschutz mit der Umsetzung der der EU-Vogelschutzrichtlinie / FFH-Richtlinie in nationales Recht, der Änderung des BNatSchG und der mehrfachen Änderung des LNatSchG (zuletzt 2015) in wesentlichen Punkten geändert.

Aufgrund der o. g. Umstände ist der Landschaftsplan der Gemeinde Ascheberg für die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange nur noch bedingt geeignet.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Inhalten des Landschaftsplanes und die Erarbeitung eines Kompensationskonzeptes (Anlage zum Flächennutzungsplan), das die des Zielaussagen des Landschaftsplanes ergänzt bzw. partiell ersetzt.

4.5. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1979)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Dieser Bereich ist als „Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen – Gaststätte“ festgesetzt. Es gelten folgende weitere Festsetzungen:

- maximal zwei Vollgeschosse,
- offene Bauweise,
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,04,
- Geschossflächenzahl von 0,8,
- Satteldächer mit Dachneigung 25° - 35°,
- Nebengebäude auch mit Flächendächern,
- Fläche für Stellplätze oder Garagen (13 St.),
- Rote und braune Verblender für Fassaden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 werden für den Plangeltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgehoben. Es gelten zukünftig die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Ascheberg (2011)

5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

5.1. Standortwahl und Bestandssituation

In § 1 Abs. 5 BauGB werden die Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Hierbei ist ein Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Das bedeutet, dass Freiflächen oder Konversionsflächen, die im Innenbereich liegen und die keiner Nutzung unterliegen, bevorzugt für die bauliche Entwicklung genutzt werden sollen.

Im Landesentwicklungsplan (2010) ist in Kapitel 2.5.2 'Wohnungsentwicklung in den Gemeinden' das raumordnerische Ziel festgelegt, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat (siehe 6 Z, Seite 46). Die Innenentwicklung umfasst hierbei alle baulich bisher nicht genutzten Flächen, die innerhalb des Siedlungsgebietes liegen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bereits versiegelt, erschlossen und bebaut. Der Geltungsbereich umfasst ein Bestandsgrundstück, das intensiv baulich genutzt wurde und zu ca. 70 % versiegelt war. Das Grundstück wurde von dem leerstehenden Gebäudekomplex des Gasthofes mit mehreren Nebengebäuden eingenommen. Die für die bauliche Nutzung vorgesehene Fläche wurden seit geraumer Zeit nur noch ungenügend genutzt. Die vormalige Gebäudenutzung ist beendet und der Bestand war dementsprechend hinsichtlich der Bausubstanz und der Gebäudequalität als minderwertig einzustufen. Abgesehen von einer Magnolie an der Straße 'Langenrade' wurde das Baufeld im Winter 2020/2021 vorschriftsgemäß außerhalb der Brutzeiten (gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar) freigemacht. Die Gebäude wurden abgerissen und die Gehölze im Gartenbereich gerodet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 soll eine Revitalisierung der Fläche im Zuge einer innerörtlichen Nachverdichtung zugunsten einer künftigen Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden.

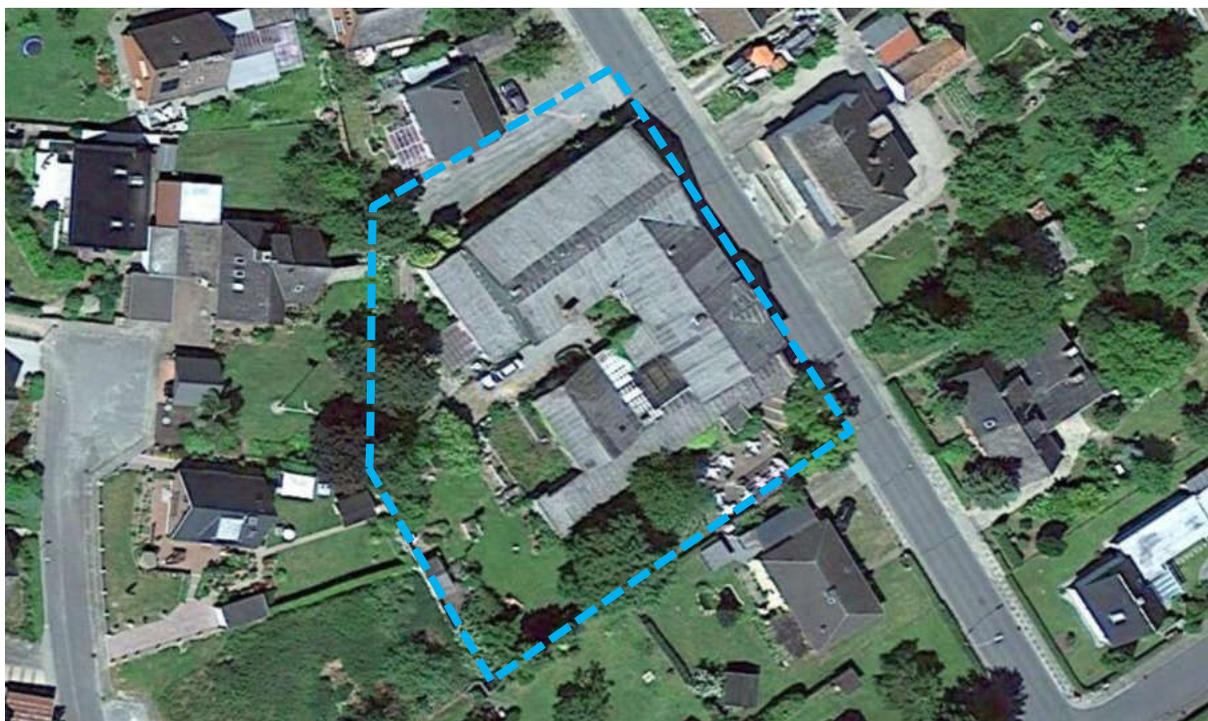


Abbildung 4: Luftbild mit Umgrenzung des Grundstücks

5.2. Planungskonzept

Die Planung sieht vor, auf dem Grundstück drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 21 Wohnungen zu errichten. Die Gebäude sollen maximal 10,50 m hoch werden und zwei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss haben. An der 'Langenrade' sind zwei Gebäude mit jeweils drei Wohnungen in den Erd- und Obergeschossen sowie zwei weiteren Wohnungen in den Dachgeschossen vorgesehen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ein kleineres Gebäude mit jeweils zwei Wohnungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sowie einer weiteren Wohnung im Dachgeschoß errichtet werden. Durch Wohnungsgrößen zwischen 50 m² und 130 m² sollen sowohl Singles und Senioren wie auch Familien als Zielgruppe angesprochen werden. Die Wohnungen sollen vermietet werden.

Eine innerörtliche Nachverdichtung geht stets mit einer (vor allem auch optischen) Veränderung einher. Durch eine hochwertige Gestaltung der Gebäude sowie durch den teilweisen Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen können die optischen Veränderungen für die Bewohner der umliegenden Grundstücke auf ein verträgliches Maß reduziert und ein gestalterisch positiver Sichteindruck geschaffen werden. Durch den Entfall der derzeit ungenutzten Gesamtsituation innerhalb des Plangebietes kommt es objektiv zu einer Aufwertung des Siedlungsbildes.

5.3. Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zu- und Abfahrt von der Straße 'Langenrade' im Osten aus. Wesentliche durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Belastungen sind nicht zu erwarten – die vorhabenbedingten Quell- und Zielverkehre entsprechen den mit einer innerörtlichen Nachverdichtung einhergehenden Zunahme, welche innerhalb des geschlossenen Siedlungsgefüges aufgrund seiner Geringfügigkeit hinzunehmen sind.

Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück selbst ist eine Beeinträchtigung des öffentlichen Straßen- und Parkraumes nicht zu erwarten

Pkw-Stellplätze

Die Vorhabenplanung beinhaltet eine ebenerdige, offene Stellplatzanlage. Die Zu- und Abfahrt ist ausreichend dimensioniert für einfachen Begegnungsverkehr und erfolgt ausschließlich von der 'Langenrade' aus am östlichen Rand des Plangebietes. Durch die von der Straße aus deutlich zurückgesetzte Lage der Bebauung wird eine ausreichende Einsehbarkeit zum Schutz von Fußgängern gewährleistet.

Alle erforderlichen Stellplätze für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit 21 Wohneinheiten werden auf dem privaten Grundstück (innerhalb der zu errichtenden offenen Stellplatzanlage) nachgewiesen. Im Bebauungsplan ist die Lage der Zu- und Abfahrt verbindlich festgelegt. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der sehr guten verkehrlichen Anbindung wird ein Stellplatzschlüssel von 1 bis 2 Stellplätzen je Wohneinheit angenommen, deren Sicherung Gegenstand des Durchführungsvertrages ist.

Verkehrsaufkommen

Gemäß dem vorhabenbezogenen Entwurf wird die Errichtung von rund 21 Wohneinheiten beabsichtigt. Für die Abschätzung des zukünftigen täglichen Verkehrsaufkommens wurden folgende Faktoren angesetzt:

21	WE (Wohneinheiten)	[1]
2	Einwohner / WE	[2]
3,1	Wege / Einwohner	[3]
35%	Anteil Wege außerhalb des Wohnortes (> 5 km)	[4]

50%	Anteil Motorisierter Individualverkehr (MIV): Bewohner	[5]
50%	Anteil Motorisierter Individualverkehr (MIV): Besucher	
1,5	Besetzungsgrad	[6]
5%	Besucheranteil	[7]
0,1	Kfz-Fahrten / Einwohner: Wirtschaftsverkehr	[8]
50%	Koppelungs- und Mitnahmeeffekt	

- [1] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Bordesholm: ‚Vorhabenplanung‘
 [2] Statista (2020): ‚Durchschnittliche Anzahl der Haushaltsmitglieder in Deutschland 2018; Schleswig-Holstein‘
 [3] infas Institut (2019): ‚Mobilität in Deutschland (S.28); Tabelle 3: ländliche Region, Mittelstadt‘
 [4] infas Institut (2019): ‚Mobilität in Deutschland (S.74); Abbildung 43: ländliche Region, >5 km‘
 [5] infas Institut (2019): ‚Mobilität in Deutschland (S.47); Abbildung 18: ländliche Region, Mittelstadt‘
 [6] infas Institut (2019): ‚Mobilität – Kurzreport (S.7); Abs. 3, Pkw-Besetzungsgrad‘
 [7] FGSV (2006): ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens für Gebietstypen‘
 [8] FGSV (2006): ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens für Gebietstypen‘

Anhand der o.g. Werte und Faktoren wurden die Anzahl der möglichen Nachfragegruppen und ihrer Wege sowie die sich daraus ergebenden Kfz-Fahrten ermittelt:

21	WE (Wohneinheiten)
2	Einwohner / WE
42	Einwohner / Gesamt
130	Wege (3,1 / Einwohner)
111	Wohnort-bezogene Wege (85%)
7	Wege Besucher (5% der Einwohnerwege)
2	Wege Wirtschaftsverkehr (0,1 pro Einwohner abzgl. 50% Koppelungs- und Mitnahmeeffekt)
120	Wege / Gesamt (24h)
65	Kfz-Fahrten Bewohner (50%)
3	Kfz-Fahrten Besucher (50%)
2	Kfz-Fahrten Wirtschaftsverkehr (100%)
70	Kfz-Fahrten / Gesamt (24h)

6. Inhalte der Planung

Der **Entwurf** bildet die Grundlage für die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da die Planung das Ziel verfolgt, Baugrundstücke drei Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

Es wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Es wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Explizit werden zudem Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind vor allem aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar. Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen und daher auch nicht zugelassen.

Insgesamt kann mit den vorgenommenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Umgebungsbebauung, die durch die Planung ergänzt wird, Rechnung getragen werden. Das Vorhaben der geplanten primären Wohnnutzung entspricht der vorrangigen gemeindlichen Zielsetzung zur Wohnraumschaffung. An diesem Standort Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Ferienwohnungen zuzulassen, entspricht nicht der Intention der Gemeinde, da diese Planung darauf abzielt, für den örtlichen Bedarf Wohnraum in Form von Mietwohnungen zu schaffen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Dem Bebauungsplan liegt ein Entwurf für die Hochbauplanung zugrunde. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung beziehen sich auf diesen Entwurf. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige maximale Anzahl der (Voll-)Geschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt und geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen und den Obergrenzen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes. Damit wird die städtebauliche Dichte in den gewünschten Maßen gehalten und gleichzeitig eine wirtschaftlich und gestalterisch sinnvolle Grundstücksausnutzung gewährleistet. Die GRZ orientiert sich zudem an den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, die bisher für das Grundstück gegolten haben (GRZ = 0,4).

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Für die neuen Wohnungen möchte die Gemeinde Stellplätze in ausreichender Anzahl schaffen, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht zu erhöhen. Diese erfordern zusammen mit ihrer Zufahrt, den Zuwegungen zu den Gebäuden, Fahrradstellplätzen und einer Nebenanlage für die Unterbringung der Haustechnik/Heizungsanlage eine Fläche von ca. 860 m² Größe. Bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu 0,7 für den gesamten Plangeltungsbereich ist sowohl die Errichtung von drei Wohngebäuden als auch die Unterbringung der erforderlichen Stellplatzflächen, Zufahrten und Nebenanlagen möglich. Die geplante Gesamt-GRZ von 0,7 entspricht der aktuellen gesamten Versiegelung des Grundstückes. Es kommt damit durch das Vorhaben zu keiner zusätzlichen Versiegelung.

Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) differenziert, bezogen auf das Geländenniveau festgesetzt, das von Westen nach Osten ansteigt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (GH max ü.NHN) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika.

Die maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (GH max ü.NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Treppenräume o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 0,75 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückversetzt angeordnet werden.

Abgeleitet aus den Planungsüberlegungen erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GHmax) von 53,00 m bzw. 54,00 m (festgesetzt als Höhe über Normal-Höhen-Null) für die Möglichkeit zur Errichtung einer entsprechenden Geschossigkeit in Verbindung mit der beabsichtigten Ausbildung eines Satteldaches oder eines Flachdaches. Dies entspricht einer realen maximalen Gebäudehöhe von rund 10,50 m. Die Gebäudehöhe ist für die Ausbildung eines Satteldaches erforderlich. Bei der Ausbildung von Flachdächern kann die gewünschte Wohnfläche auch mit einer Gebäudehöhe von 9,50 m bis 10,00 m hergestellt werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Zusammenspiel mit den gestalterischen Vorgaben, ein stimmiges Erscheinungsbild sicherzustellen und zugleich die seitens der Gemeinde beabsichtigte Aussagekraft der geplanten Bebauung zu unterstreichen.

Mit der festgelegten maximalen Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse; auf den Gebäuden wird ein weiteres (Nicht-Voll-)Geschoss als Dach- oder „Staffelgeschoss“ ausgebildet) und der maximalen Gebäudehöhe entsteht trotz der Volumina der geplanten Baukörper und ihrer baulichen Merkmale im Vergleich zur direkten Umgebung, ein stimmig den Planungsgedanken angepasster Quartierseindruck. Die Gemeinde hält die geplante Gebäudehöhe angesichts des großen Bedarfes an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde für vertretbar, auch wenn die Gebäudehöhe die der Nachbarbebauung übersteigt.

Technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes noch keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 0,75 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-) Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen werden.

Durchführungsvertrag: Im Durchführungsvertrag können innerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen weitere Vorgaben für die Gebäudehöhe getroffen werden. Z.B. kann festgelegt werden, dass die Gebäude nur eine Höhe von 9,60 m haben dürfen.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt (Gebäude bis max. 50 m Fassadenlänge). Mit der Planung soll die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern zugelassen werden, da in der Gemeinde Bedarf an Wohnformen in Mehrfamilienhäusern besteht. Die offene Bauweise ermöglicht die Umsetzung dieser Planungsziele.

Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baufenster umfassen jeweils einen Bauplatz. Durch die Einzelbaufenster werden die Gliederung des Gebiets und die Verteilung der Baukörper weitestgehend festgelegt, da die Gemeinde aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes einen geregelten Rahmen für die Bebauung geben möchte. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände unter den einzelnen Baukörpern und zu benachbarten Bebauungen gewährleistet.

Überschreitung von Baugrenzen

In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO durch Kellerniedergänge und um maximal 1,50 m auf einer Länge von maximal 6,50 m überschritten werden. Die Bauteile müssen zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Mit der Festsetzung soll ermöglicht werden, dass für den Fall, dass ein Gebäude unterkellert werden soll, ein entsprechender Kellerniedergang mit einer begrenzten Größe realisiert werden kann, ohne die Gebäude in ihrer Größe reduzieren zu müssen.

6.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

In dem allgemeinen Wohngebiet sind in den Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und BFL 2) jeweils maximal acht (8) Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. In der Baufläche 3 (BFL 3) sind maximal fünf (5) Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Um zu vermeiden, dass eine höhere Dichte an Wohneinheiten, als von der Gemeinde beabsichtigt, entsteht werden die Wohneinheiten, die in den drei Mehrfamilienhäusern entstehen können, auf insgesamt 21 begrenzt.

6.5. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt an der 'Langenrade'. Die Erschließung soll über die Straße erfolgen. Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser erfolgt über eine private Zufahrt mit einer Breite von 6,00 m, die von der 'Langenrade' abzweigt.

Die private Zufahrt, die von der 'Langenrade' in das Gebiet führt, mündet in eine Stellplatzanlage für 27 Anwohnerstellplätze mit einer Aufweitung zum Wenden. Weitere drei Stellplätze können direkt von der Straße 'Langenrade' angefahren werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind insgesamt mindestens 30 Stellplätze auf dem privaten Grundstück herzustellen. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der sehr guten verkehrlichen Anbindung wird ein Stellplatzschlüssel von 1 bis 2 Stellplätzen je Wohneinheit angenommen, deren Sicherung Gegenstand des Durchführungsvertrages ist. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Zusätzlich werden straßenbegleitend vier öffentliche Parkplätze an der Straße 'Langenrade' hergestellt. Diese öffentlichen Parkplätze an der Straße existieren bereits. Da die Zufahrt und die Gehweg-Situation sowie die Grundstücksverhältnisse im Zuge der Planung neu geordnet werden sollen, werden die öffentlichen Parkplätze verschoben und nördlich und südlich der neuen Zufahrt angeordnet.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen, verkehrsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die aufgeführten baulichen Anlagen sind ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Alle anderen Bereiche sind hiervon ausgeschlossen, um die Anordnung der Stellplätze, Zufahrten und weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück klar zu regeln und zusammenhängende unversiegelte Bereiche zu erhalten.

Für die Herstellung der Deckschichten sowie den Unterbau für folgende bauliche Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), sowie deren Zufahrten dürfen nur Materialien und/oder Bauausführungen verwendet werden, die eine Wasserdurchlässigkeit gewährleisten (Rasenklinker, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, großfugige Pflasterungen, Kies etc.). Diese Festsetzung trägt dazu bei, den Versickerungsanteil von Regenwasser innerhalb des Baugebiets zu erhöhen, um eine Abflussreduzierung und damit den weitestgehenden Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts zu bewirken. So wird den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein) entsprochen, neben klassische Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regenrückhalte- und Regenklärbecken) und Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung (z.B. Dachbegrünung, Baumpflanzungen) auch Maßnahmen zur Förderung Versickerung in die Planung zu integrieren.

6.6. Grünordnung

Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung gekennzeichnet Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist als Ersatz ein Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Baumart zu pflanzen. Auf dem Grundstück soll eine Magnolie an der südöstlichen Grundstücksecke erhalten bleiben.

Baumpflanzungen

An den festgesetzten Standorten sind mindestens drei (3) Einzelbäume (als Straßenbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind zusätzlich an den festgesetzten Standorten mindestens fünf (5) Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von jeweils 6 m² haben. Die Baumstandorte einschließlich der Baumscheiben (Grünfläche öffentlich oder privat) dürfen um maximal drei Meter verschoben werden. Es ist von den folgenden Baumarten eine Baumart auszuwählen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*). Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 14-16 cm Stammumfang. Die Baumpflanzungen dienen der Begrünung des Wohngebietes und des Straßenraumes mit standortgerechten, heimischen Bäumen.

Grundstücksbegrünung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Flächen für Erschließung, Terrassen, Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

Die nicht durch das Vorhaben versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein Grünanteil gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrünten Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Frei- und Erlebnisflächen für die Bewohner Rechnung trägt. Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und gesellschaftliche Debatte ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen. Die Festsetzung verdeutlicht, was auch § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig Holstein (LBO SH) aussagt:

(1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Unter Begrünung und Bepflanzung fallen die (Neu-)Anlage von Rasenflächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, das Anlegen von Beeten, bei vorhandener erhaltenswerter Vegetation auch deren Belassung. Kombinationen zwischen gärtnerischer Begrünung oder Bepflanzung und naturnaher Belassung sind möglich. Andere zulässige Verwendungen der Fläche sind beispielsweise Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen. (Vgl. Möller / Bebensee 2017: LBO SH 2016 mit Kurzkomentierung)

Gibt es demnach kein Erfordernis, einen Bereich durch eine andere zulässige Verwendung zu nutzen, so ist eine Versiegelung nicht zulässig und muss der Bereich begrünt oder bepflanzt werden. Sogenannte Schottergärten mit entsprechendem Unterbau sind damit beispielsweise nicht zulässig. Dies dient der Reduzierung der Belastung der Ökologie, der Erhöhung der Lebensqualität sowie dem Erhalt des Wasserhaushalts, des Mikroklimas und der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

6.7. Solar- und Photovoltaikanlagen

Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Dachfläche zulässig. Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch Solar- und Photovoltaikanlagen um maximal 1,50 m überschritten werden. Überkragende Anlagen sind unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen, da die Nutzung von regenerativen Energien gefördert werden soll. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO₂-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung und den damit zusammenhängenden Klimawandel ist. Allerdings werden Vorgaben zur Positionierung auf den Dachflächen gemacht, um Störungen des Ortsbildes auszuschließen. Frei auf dem Gelände positionierte Anlagen werden ausgeschlossen. Nur auf dem Dach (parallel) angebrachte Anlagen sind zulässig. Auch die gleichzeitige Begrünung und Installation von PV-Anlagen ist technisch möglich (siehe Abbildungen 5 und 6).





Abbildungen 5 und 6: Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern

6.8. Örtliche Bauvorschriften

Der Anspruch an ein optisch verträgliches und ansehnliches Quartier erfordert Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung der Gebäude hinsichtlich Materialität, Farben, Fassaden, Dächern und den damit zusammenhängenden Fragestellungen.

So soll gemäß Bebauungsplan zwar eine moderne Architektursprache zulässig sein, gleichzeitig wird mit den gestalterischen Regelungen eine atypische Wahrnehmung des Quartiers vermieden. Im Zusammenspiel mit den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Qualitätssicherung des bebauten Raumes sichergestellt.

Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Fassaden der Hauptgebäude Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rot-braun, Braun, Weiß, Beige und Grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig.

Auf Grundlage der Vorhabenplanung sind für die Außenwände der baulichen Hauptanlagen (Hauptgebäude) nur bestimmte Farbgebungen zulässig, was einen möglichst verträglichen Gesamteindruck des Quartiers gewährleisten und zugleich genügend Spielraum für die individuelle Ausgestaltung durch die Objektplaner lassen soll. Die Festsetzungen sind dazu bestimmt, dem Ortsbild innerhalb des Gebietes einen gewissen Rhythmus zu ermöglichen, ohne individuelle Wünsche unmöglich zu machen. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewohner darstellt, soll mit der Festsetzung auch erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie für die Nachbarschaft keine optischen Beeinträchtigungen ergeben.

Dachform und Dachneigungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude nur Flachdächer (FD) und/oder geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von maximal 25° Grad zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.

Über die zulässige maximale Dachneigung wird ausgeschlossen, dass auf den Hauptgebäuden steiler geneigte Dächer entstehen, da die Unterbringung der gewünschten Wohnungszahl und -größe bei der maximalen, als vertretbar angesehenen Gebäudehöhe nur mit einer flachen Dachform erzielt werden kann. Die festgesetzte Dachneigung gilt für die Hauptdächer.

Untergeordnete Bauteile wie Gauben dürfen abweichende Dachneigungen haben. Die Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und größeren Nebenanlagen sollen Gründächer haben, weshalb auch für diese die geringe Dachneigung gilt.

Durchführungsvertrag: Im Durchführungsvertrag können innerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen weitere Vorgaben für die Gebäudehöhe getroffen werden. Z.B. kann festgelegt werden, dass nur Gebäude mit Flachdach errichtet werden dürfen.

Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind für geneigte Dächer nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit und Grau zulässig. Glasierte Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Zudem sind extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind für Flachdächer nur extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen bis 30 m³ sind auch abweichende Dacheindeckungen als die der Hauptgebäude zulässig. Nebenanlagen ab 30 m³ umbautem Raum, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind mit Gründächern auszuführen.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, zurückhaltende Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die angrenzende Bebauung). Für die Dacheindeckungen, sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung und die Durchgrünung des Geltungsbereiches, zusätzlich auch Gründächer zulässig. Glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ausgeschlossen, weil von ihnen eine Blendwirkung ausgeht, die von den Nachbarn als störend empfunden werden kann. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind, weil sie nur matt glänzen, zulässig. Wenn Flachdächer gebaut werden, sollen diese aus ökologischen Gründen extensiv begrünt sein. Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und kleinere Nebenanlagen dürfen auch andere Dachmaterialien gewählt werden, da von ihnen keine Fernwirkung ausgeht. Für Stellplätze (sog. Carports), Garagen, größere Nebenanlagen werden Gründächer festgesetzt, um den Abflussfaktor des Oberflächenwassers zu verringern und damit verbunden das erforderliche Stauraumvolumen des Regenwasserkanals zu senken.

7. Landschaftspflege und Artenschutz

Die vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern entfallen die Notwendigkeiten einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Die Umweltbelange sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB jedoch auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Die für die bauliche Nutzung vorgesehene Fläche wurden seit geraumer Zeit nur noch ungenügend genutzt. Die vormalige Gebäudenutzung ist beendet und der Bestand war dementsprechend hinsichtlich der Bausubstanz und der Gebäudequalität als minderwertig einzustufen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 soll eine Revitalisierung der Fläche

im Zuge einer innerörtlichen Nachverdichtung zugunsten einer künftigen Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Geltungsbereich umfasst ein Bestandsgrundstück, das intensiv baulich genutzt wurde und zu ca. 70 % versiegelt war. Die geplante Versiegelung von 0,7 entspricht der aktuellen Versiegelung des Grundstückes. Es kommt damit durch das Vorhaben zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Es werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch zukünftig Freiflächen zur Verfügung stehen und die Anpflanzung neuer Bäume sowie die gärtnerische Anlage der verbleibenden Freiflächen ebenso gewährleistet wie der Ausschluss von Steingärten o.ä.

Abgesehen von einer Magnolie wurde das Baufeld im Winter 2020/2021 vorschriftsgemäß außerhalb der Brutzeiten (gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar) freigemacht. Der ehemalige Landgasthof wurde abgerissen und die Gehölze im Gartenbereich gerodet. Die Brachfläche soll nun einer Wohnbebauung zugeführt werden.

8. Schattenstudie

Eine Verschattungswirkung ist grundsätzlich sowohl ein Belang, der sich einerseits auf die gesunden Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und andererseits auf die Eigentumsgarantie im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG auswirken kann, und deshalb in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Der konkrete Abwägungsvorgang muss zunächst diesen Belang erkennen, dann die Auswirkungen ausreichend ermitteln und letztlich dürfen die widerstreitenden Belange nicht fehlgewichtet werden.

Eine Verschattung ist dann rücksichtslos und unzumutbar, wenn sie das Maß der erforderlichen Besonnung unterschreitet. Gesunde Wohnverhältnisse erfordern ausreichende Besonnung und Belüftung.

Bei baulichen Veränderungen und Neubauten sollte insbesondere in den Wintermonaten eine Reduktion der Besonnung umliegender Wohngebäude durch verschattende Bauten um ein Drittel (33 %) oder mehr vermieden werden (vgl. Hess. VGH, Urteil vom 23. April 2015 - 4 C 56711 3.N -, Juris Rn. 82). Darüber hinaus sollte nicht nur die relative Reduktion der Besonnung in diesem Rahmen bleiben, sondern auch sichergestellt sein, dass die Besonnung absolut betrachtet ausreichend ist. Die DIN 5034-1, kann als Grenze zur gesundheitlichen Beeinträchtigung bei der Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB herangezogen werden. Sie definiert wohnhygienische Mindeststandards. Für eine repräsentative Aussage über die Besonnung im Jahresverlauf werden drei für das Jahr signifikante Betrachtungszeitpunkte ausgewählt. Diese sind der 21. Juni als Tag mit dem höchsten Sonnenstand, der längsten Sonnenscheindauer und dem geringsten Schattenwurf sowie die Tag- und Nachtgleichen (21. März, 23. September), die den mittleren jährlichen Schattenverlauf abbilden. Zudem wird für den repräsentativen Zeitpunkt der minimalen Sonneneinstrahlung durch Vorgabe der DIN 5034 der 17. Januar definiert. Nach DIN 5034-1 ist am Stichtag 17. Januar in mindestens einem Aufenthaltsraum eine Besonnungsdauer von einer Stunde sowie zu den Tag- und Nachtgleichen eine Besonnungsdauer von vier Stunden nachzuweisen.

Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes ist eine Verschattungswirkung im Grundsatz hinzunehmen, wenn die Gebäude, von denen Schattenwürfe auf die Nachbargrundstücke ausgehen, die in der Landesbauordnung geregelten Abstandsflächen einhalten (siehe Hess. VGH, Urt. v. 23. April 2015 - 4 C 56711 3.N -, Juris Rn. 82). Auch aus dem Gebot der Rücksichtnahme lässt sich nicht entnehmen, dass alle Fenster eines Hauses das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden (vgl. OVG Münster, Urteil vom 06.07.2012 - 2 D 27/11.NE-, Juris Rn. 63 ff.).

Dem Abwägungsgebot wird in den vorliegenden Fall genüge getan, da die zu erwartende Verschattungswirkung der geplanten Wohnhäuser gegenüber der Nachbarbebauung erkannt, ausreichend ermittelt und nicht fehlgewichtet wird. Die Verschattungsbelange wurden gesehen und ausreichend ermittelt. Um die Verschattungswirkung der neuen Baukörper auf die benachbarten Bebauung im Vergleich zu dem ehemaligen Baukörper zu simulieren wurde eine Schattenstudie angefertigt. Diese stellt die zu erwartende Verschattung für den 17. Januar in Anlehnung an die DIN 5034-1 („Tageslicht in Innenräumen" Ausgabe Oktober 1999) dar. Insoweit werden die Vorbelastung und die Belastung durch die geplante Bebauung gegenübergestellt. Danach ist für keines der benachbarten Wohnhäuser eine unzumutbare Verschlechterung der Besonnungssituation zu erwarten.

Veränderung der Besonnungssituation am Stichtag 17. Januar durch den Neubau

Wohnhaus	Besonnungssituation (schattenfreie Zeiten) der Fassaden am 17. Januar					
	Bestand Zeitraum	Neubau Zeitraum	Bestand Dauer	Neubau Dauer	Veränderung in Stunden	Veränderung prozentual
Langenrade 35	Kein Einfluss durch die Neubauten / keine Veränderung					
Langenrade 36 Westfassade	10:50 - 13:15	10:50 - 13:00	02:25 h	02:10 h	- 00:15 h	- 10,24 %
Langenrade 37a Südfassade	14:15 - 15:25	14:25 - 15:25	01:10 h	01:00 h	- 00:10 h	- 14,29 %
Langenrade 38 Westfassade	10:45 - 13:00	10:45 - 13:50	02:15 h	03:05 h	+ 00:50 h	+ 37,04 %
Langenrade 40 Westfassade	10:30 - 12:30 13:30 - 15:00	10:30 - 13:00	03:30 h	02:30 h	- 01:00 h	- 26,19 %
Übrige Nachbarhäuser	Keine negativen Auswirkungen durch die Neubauten.					



Abbildung 7: Gegenüberstellung Bestandsgebäude und Neubauten, 17. Januar

Veränderung der Besonnungssituation am Stichtag 21. Juni durch den Neubau

Wohnhaus	Besonnungssituation (schattenfreie Zeiten) der Fassaden am 21. Juni					
	Bestand Zeitraum	Neubau Zeitraum	Bestand Dauer	Neubau Dauer	Veränderung in Stunden	Veränderung prozentual
Langenrade 35 Westfassade	13:00 - 19:45	13:00 - 18:45	06:45 h	05:45 h	- 01:00 h	- 14,81 %
Amselweg 2 Nordfassade	16:15 - 20:35	16:15 - 20:00	04:20 h	03:45 h	- 00:35 h	- 13,46 %
Amselweg 8 Ostfassade	04:50 - 11:00	06:15 - 11:00	06:10 h	04:45 h	- 01:25 h (früher Morgen)	- 22,97 %
Übrige Nachbarhäuser	Keine negativen Auswirkungen durch die Neubauten.					



Abbildung 8: Gegenüberstellung Bestandsgebäude und Neubauten, 21. Juni

Die Simulationsergebnisse zeigen, dass zu den Tag- und Nachtgleichen die Besonnungssituation der Wohngebäude trotz der Neubauten unverändert bleibt. Auf keines der benachbarten Wohngebäude geht eine verschattende Wirkung von den geplanten Bauten aus.

Auch an dem Stichtag 17. Januar und am 21. Juni wird die geforderte Mindestbesonnungsdauer an den benachbarten Wohngebäuden erreicht. Die in der Landesbauordnung geregelten Abstandsflächen werden einhalten. Die nach der DIN 5034-1 nachzuweisende Mindestbesonnungsdauer von einer Stunde in mindestens einem Aufenthaltsraum am Stichtag 17. Januar wird auch weiterhin bei allen benachbarten Wohnhäusern eingehalten. Die prognostizierte Verschattung liegt für alle betroffenen Gebäude in einem unkritischen und zumutbaren Bereich. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass das gemeindliche Interesse, bedarfsgerechte, Mietwohnungen zu schaffen, die Verschattung der Nachbargebäude rechtfertigt.

9. Ver- und Entsorgung

Energie- und Wasserversorgung

Die Gemeinde Ascheberg betreibt und unterhält zur Erfüllung ihrer Aufgabe der öffentlichen Wasserversorgung in ihrem Gebiet eine öffentliche Wasserversorgungseinrichtung. Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas erfolgt ortsüblich durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Da es sich bei der Fläche um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, sind Anschlüsse für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Abwasser) grundsätzlich bereits vorhanden.

Gegebenenfalls sind die bestehenden Anlagen, sofern notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in Wohngebieten erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von maximal 300 m. Für eine optimale Versorgung im Brandfall sollten Hydranten in Wohngebieten in einem Höchstabstand von 100 m errichtet werden, wodurch die Feuerwehr die Hilfefrist (Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft) einhalten kann. Es können auch Löschteiche oder andere offene Gewässer, Zisternen oder Bohrbrunnen mit einem Höchstabstand untereinander von 100 m dienen.

Da es sich bei der Fläche um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, wird die Löschwasserversorgung grundsätzlich als unproblematisch angesehen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung von Schmutzwasser liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Plön AöR und erfolgt über das Klärwerk in Plön. Angesichts der bereits vorhandenen Erschließungs- und Umgebungssituation des Plangebietes ist von dem Vorhandensein eines betriebsfertigen und ausreichend dimensionierten Abwasserkanals in der 'Langenrade' auszugehen.

Gegebenenfalls sind die bestehenden Anlagen auf dem Grundstück selbst, sofern notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen. Dies ist im Zuge der nachgeordneten Bauausführungsplanung zu prüfen. Eine bauliche Abstimmung hat mit den Stadtwerken Plön zu erfolgen.

Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde ist zur Niederschlagswasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz verpflichtet. Da es sich bei der Fläche um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, wird die mögliche Ableitung des Oberflächenwassers grundsätzlich als unproblematisch angesehen. Die Gemeinde ist für die Beseitigung zuständig und leitet das anfallende Regenwasser in das bestehende Kanalsystem ein. Gemäß Satzung besteht prinzipiell ein Anschlussrecht für jeden Grundstückseigentümer. Gegebenenfalls sind, bei Anschluss an die bestehenden Anlagen diese, sofern notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 01.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu richten und sicherzustellen, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert wird.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der geringen Größe des Grundstückes und der bereits in gleichem wie dem geplanten Maße vorhandenen Versiegelung, ist es nicht möglich, größere Flächen für die Verdunstung oder Versickerung des Niederschlagswassers vorzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass keine direkte Einleitung in ein Gewässer erfolgen wird. Die geplante Gesamt-GRZ von 0,7 entspricht der aktuellen gesamten Versiegelung des Grundstückes. Es kommt damit durch das Vorhaben zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Es wird zu keiner Erhöhung der Einleitungsmenge in die Kanalisation kommen.

Vielmehr wird eine Verbesserung der Situation erwirkt, da folgende Maßnahmen zur Abflussreduzierung, sowie zur Erhöhung des Versickerungs- und Verdunstungsanteils innerhalb des Baugebiets vorgesehen sind und im B-Plan festgesetzt werden:

- Derzeitige Versiegelung durch Asphalt und verfugtes Pflaster wird durch Materialien und/oder Bauausführungen ersetzt, die eine Wasserdurchlässigkeit gewährleisten (Rasenklinker, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, großfugige Pflasterungen, Kies etc.),
- Nebenanlagen ab 30 m³ umbautem Raum, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind mit Gründächern auszuführen,
- auf den Hauptgebäuden sind extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig, im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, die Dachflächen als Gründächer auszuführen,
- nicht überbaute Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Flächen für Erschließung, Terrassen, Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen,
- unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig,
- es sind insgesamt mindestens acht Bäume im Plangebiet zu pflanzen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind durch den Vorhabenträger erforderliche Nachweise vorzulegen und/oder Abstimmungen der Entwässerungsplanung mit der zuständigen Kreisbehörde zu führen. Dies wird im Durchführungsvertrag bindend fixiert.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch das Amt für Abfallwirtschaft des Kreises Plön organisiert. In der Gemeinde Ascheberg gilt gemäß § 16 (8) der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Abfallbehälter (Bio- und Restabfall, Papier, Gelber Sack) die Hofplatzentsorgung. Diese Behälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20,00 m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt.

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ist ein Müllsammelplatz angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) vorgesehen.

10. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Plön zu informieren.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen weder oberirdischen Kulturdenkmale noch befindet sich das Plangebietes innerhalb von archäologischen Interessengebieten.

Dennoch gilt gemäß § 15 DSchG: 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.

12. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Ascheberg nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

13. Vertragliche Regelungen - Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Planung wird zwischen der Gemeinde Ascheberg und den Vorhabenträgern bzw. Eigentümern mit Zustimmung der Gemeindevertretung ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, in dem sich die Vorhabenträger bzw. Eigentümer u.a. zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Tragen der Planungs-

und Erschließungskosten verpflichten. Es werden mögliche Vertragsstrafen definiert, wirtschaftliche Sicherheiten (welche zur Durchführung des Vorhabens vonnöten sind) benannt und die Rechtsnachfolge geklärt.

Der Durchführungsvertrag regelt überdies die Durchführung des Vorhabens in Art (Allgemeines Wohngebiet) und Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,4, Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7 durch Stellplätze, Zufahrten etc., Gebäudehöhe von max. 9,60 m, jeweils maximal acht Wohneinheiten je Wohngebäude in BFL 1 und 2 sowie maximal fünf Wohneinheiten je Wohngebäude in BFL 1) sowie in Gestaltung (u.a. Fassaden- und Dachmaterialien und –farben, Dachneigung und Dachformen) und Ausführung der Bauvorhabens einschließlich der zugehörigen Erschließung gemäß des Lage- und Funktionsplanes (Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes), die Herstellung erforderlicher Stellplätze (mind. 30 Stück) und Vorgaben zum Schutz der Umwelt (insbesondere Begrünung der Grundstücksflächen, Herstellung von Gründächern, Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten, Stellplätzen usw., Erhalt und Pflanzung von Bäumen, Regelungen zur Pflanzqualität etc.). Die Anlagen des noch zu erstellenden Durchführungsvertrages liegen den Planunterlagen bei.

14. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird auf dem Grundstück des ehemaligen 'Landgasthofes Langenrade' die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung im Innenbereich und Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen geschaffen, um die städtebaulichen und siedlungspolitischen Ziele der Gemeinde sinnvoll umzusetzen. Es soll eine Revitalisierung der Fläche zugunsten einer künftigen Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Planung im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage an Wohnraum in Schleswig-Holstein ist der Wohnungsneubau prioritäres Ziel der Stadt- und Gemeindeentwicklung. Die Umwandlung der untergenutzten Flächen und die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes wirken sich insgesamt positiv aus.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sollen ca. 21 Wohneinheiten entstehen. Das Areal des Bebauungsplanes ist aufgrund angrenzender Wohnbebauungen, vorhandener verkehrlicher Infrastruktur und der untergenutzten und leerstehenden Bestandssituation für eine wohnbauliche Nachverdichtung geeignet. Die Umsetzung ist daher ein wichtiger Baustein zur Erhöhung des Wohnangebotes der Gemeinde sowie zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele im regionalen Zusammenhang.

Mit den geplanten Bebauungen wird eine qualitativ hochwertige Erweiterung des örtlichen Wohnens ermöglicht. Die Auswirkungen von Neubauten (innerhalb des Plangebietes) lässt sich durch die Analysen der Einwohnermeldestatistiken verdeutlichen: Neue Häuser mit drei oder mehr Wohnungen verbessern gleichfalls das Angebot in diesem Segment. Dadurch verringert sich der Druck auf das preiswertere Segment signifikant, jeder fünfte Neubau führt sogar direkt zu einer freien Wohnung innerhalb dieser Preislage. (Vgl. 'Analyse & Konzepte'; Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH. Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente vom 26.03.2015; S.77)

Die 'Langenrade 37' beseitigt den vorhandenen und für jedermann gut sichtbaren städtebaulichen Leerstand.

Die Erschließung ist von der Straße 'Langenrade' aus gesichert. Innerhalb des Plangebietes wird eine ausreichend große Anzahl an privaten Stellplätzen angelegt werden. Dadurch wird es auf den angrenzenden Straßen zu keiner Zunahme des ruhenden Verkehrs kommen. Mit der Beplanung von räumlich integrierten Flächen, so wie es mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden soll, wird im Vergleich zu peripheren Lagen motorisierter Verkehr vermieden und

damit gesamtörtlich betrachtet, verkehrsbedingte Belastungen durch Luftschadstoffe verringert. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen für Natur und Umwelt zu erwarten.

Die neuen Baukörper werden im Winter und Sommer eine Verschattungswirkung auf Teile der Nachbarbebauung entfalten. Im Frühling und Herbst bleibt die Besonnungssituation der Wohngebäude trotz der Neubauten unverändert. Die nach der DIN 5034-1 nachzuweisende Mindestbesonnungsdauer von einer Stunde in mindestens einem Aufenthaltsraum am Stichtag 17. Januar wird auch weiterhin bei allen benachbarten Wohnhäusern eingehalten. Die prognostizierte Verschattung liegt für alle betroffenen Gebäude in einem unkritischen und zumutbaren Bereich.

Die Vorgaben des LEP sowie weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt.

15. Bodenordnende Maßnahmen

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

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 'Langenrade 37'
der Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Diese Begründung wurde am 14.12.2021 gebilligt
durch den Beschluss der Gemeindevertretung.

Ascheberg, den 17.01.2022

Gemeinde Ascheberg


Bürgermeister/in

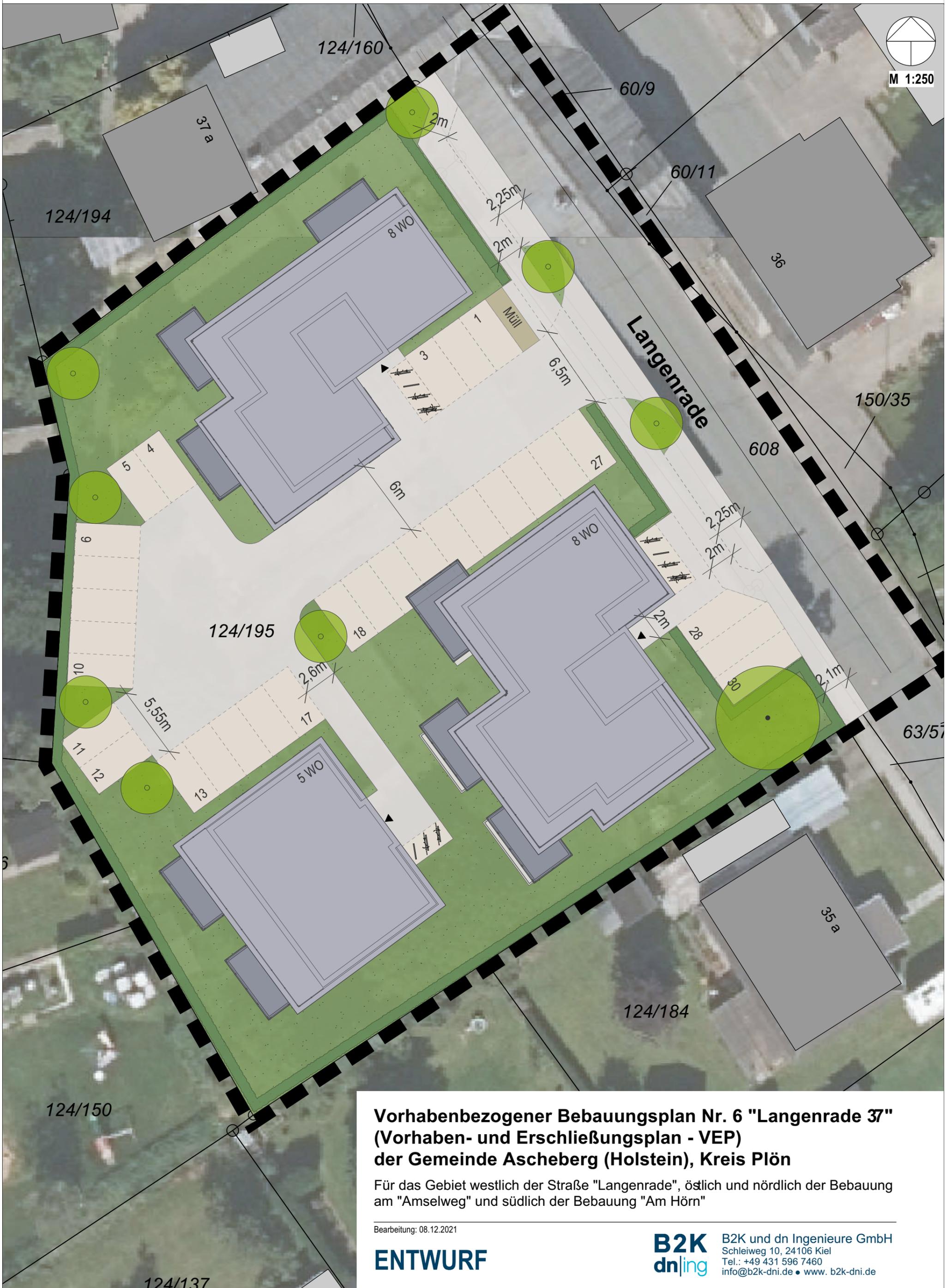


Aufgestellt: Kiel, den 14.12.2021

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

Lage- und Funktionsplan (Anlage zum Durchführungsvertrag)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Langenrade 37" (Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP) der Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Für das Gebiet westlich der Straße "Langenrade", östlich und nördlich der Bebauung am "Amselweg" und südlich der Bebauung "Am Hörn"

Bearbeitung: 08.12.2021

ENTWURF

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de



B2K
dn|ing
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner



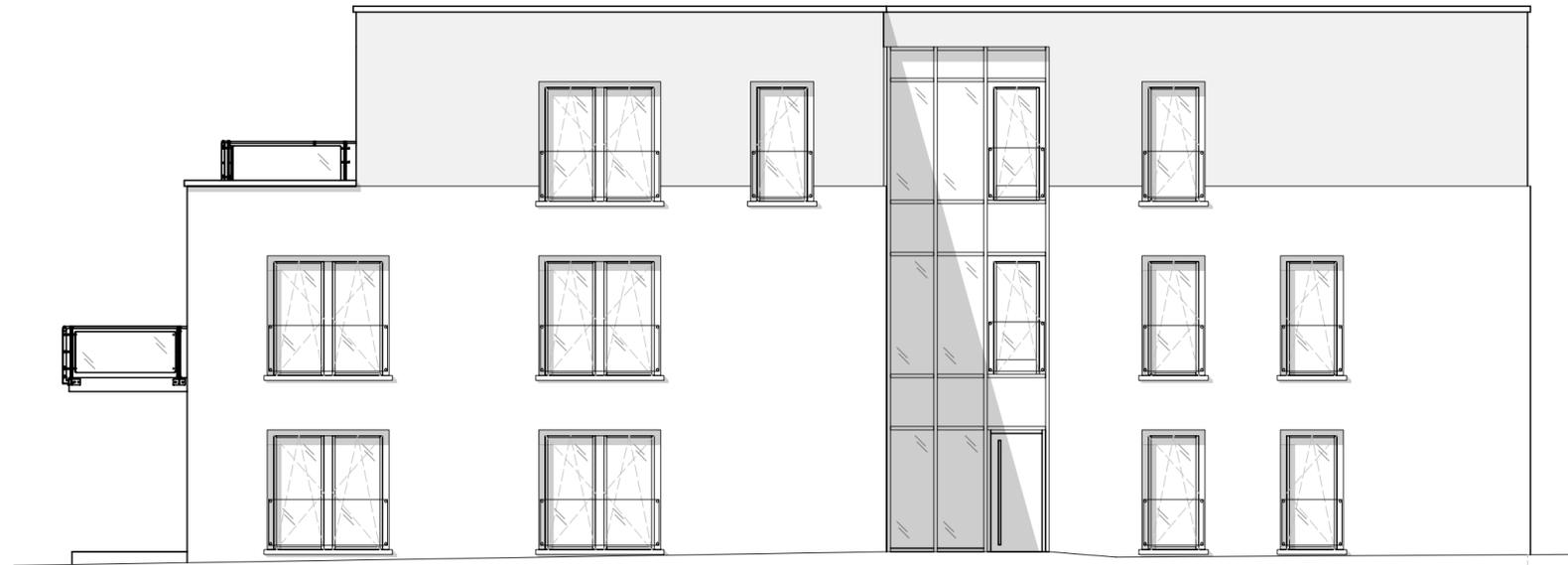
B2K
dn|ing
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner



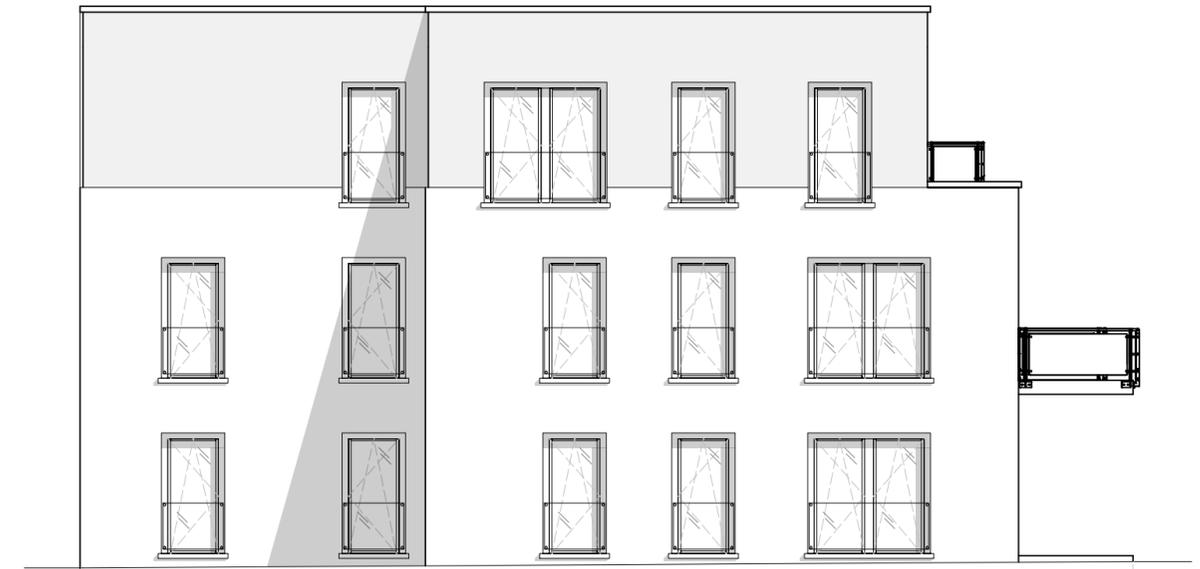
B2K
dn|ing
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner



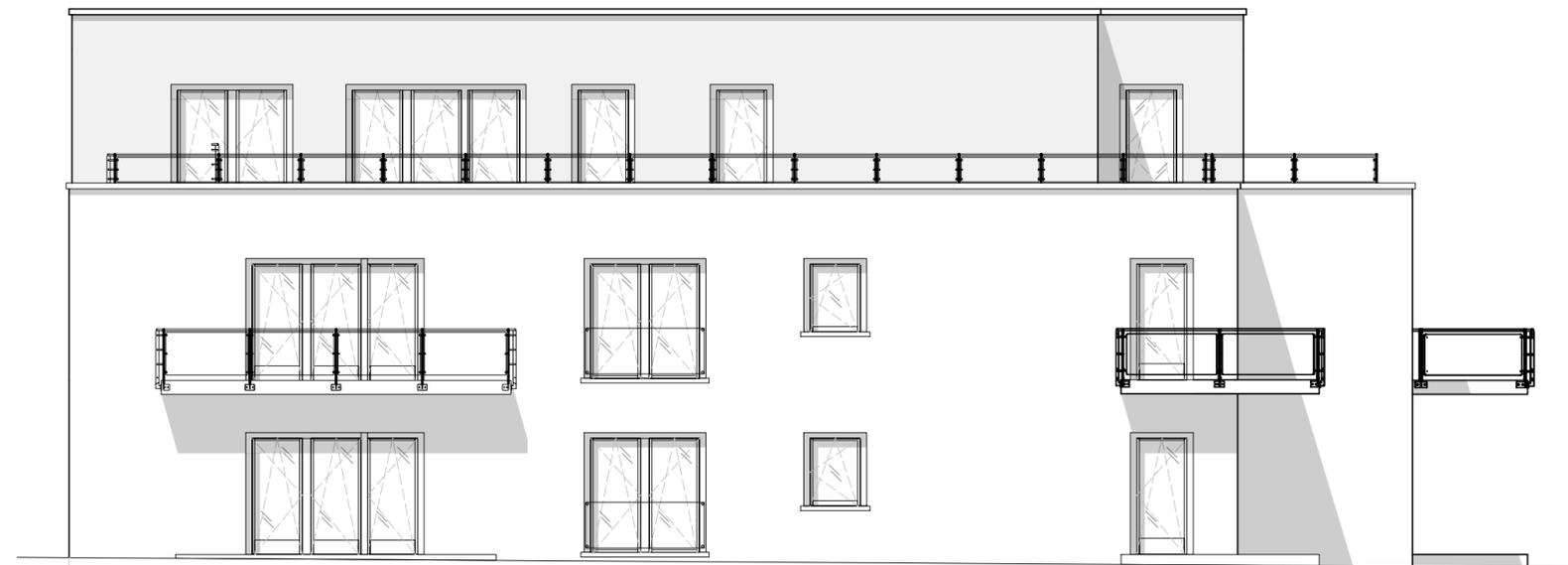
B2K
dn|ing
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner



G01
ANSICHT SÜD



G01
ANSICHT OST



G01
ANSICHT NORD

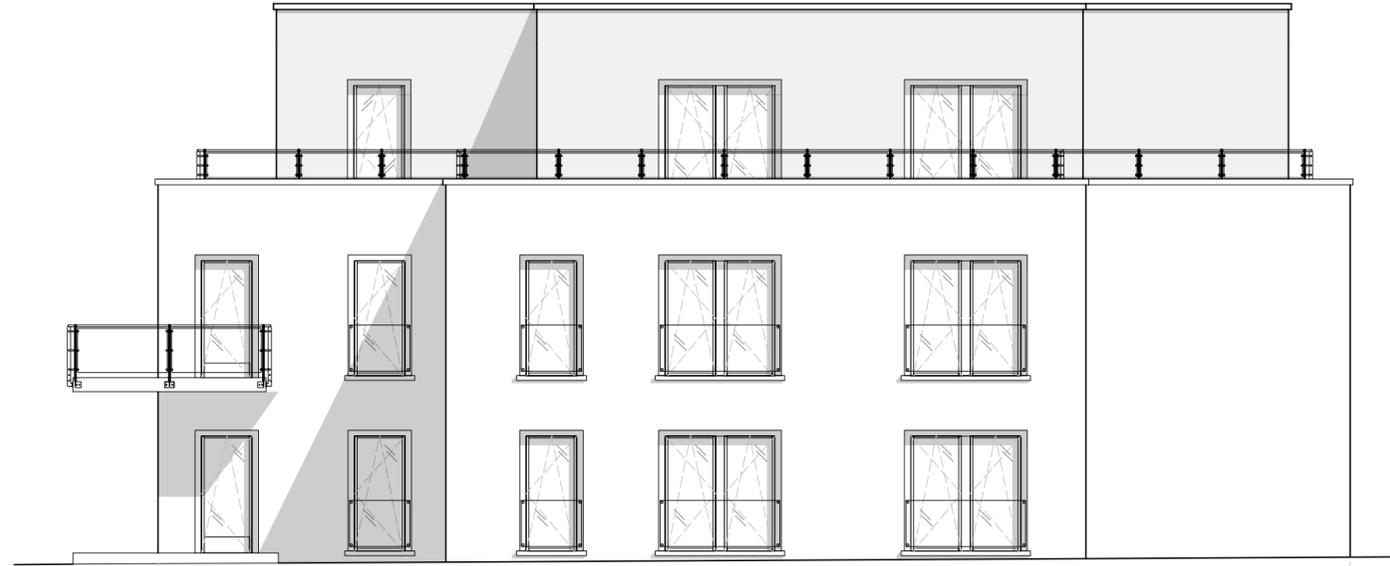


G01
ANSICHT WEST

Bauvorhaben "Langenrade 37"
Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Ansichten Gebäude 1
 Stand: 07.10.2021 Maßstab: 1:100

B2K dn|ing B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 746 0
 info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de



G02
ANSICHT SÜD



G02
ANSICHT OST



G02
ANSICHT NORD



G02
ANSICHT WEST

Bauvorhaben "Langenrade 37"
Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Ansichten Gebäude 2
 Stand: 07.10.2021 Maßstab: 1:100

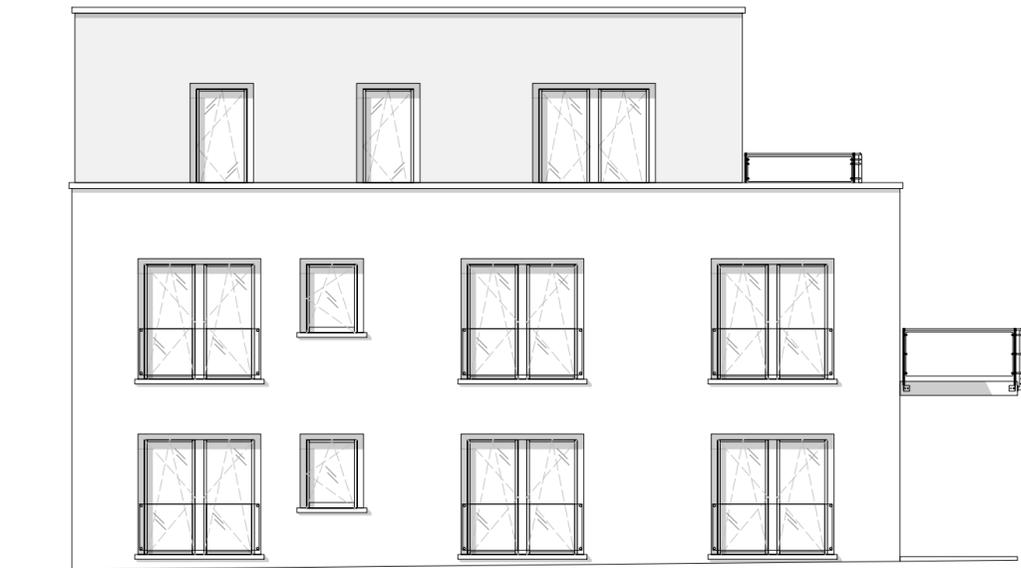
B2K dn|ing B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 746 0
 info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de



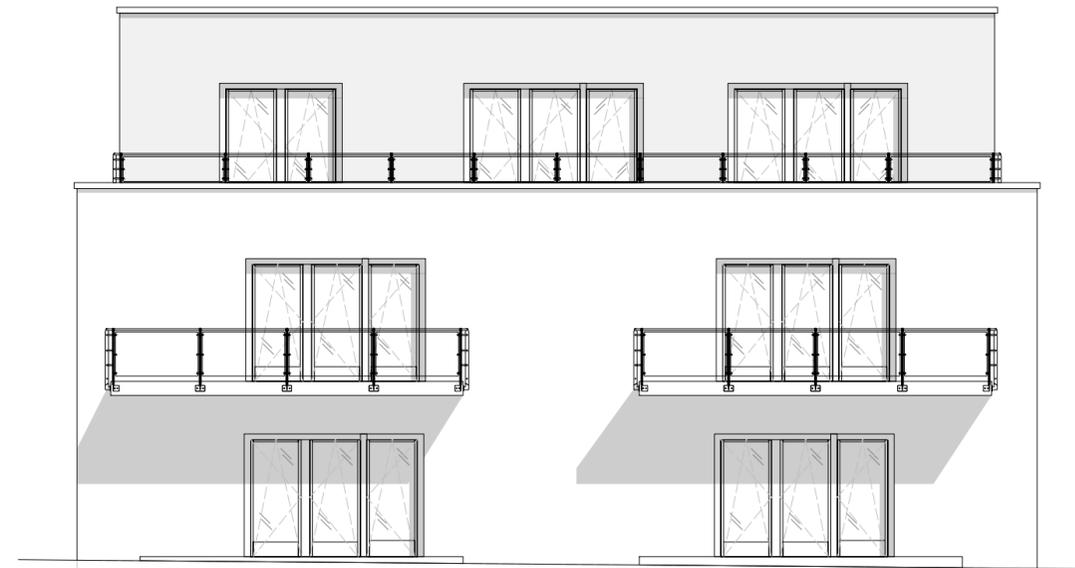
G03
ANSICHT SÜD



G03
ANSICHT OST



G03
ANSICHT NORD

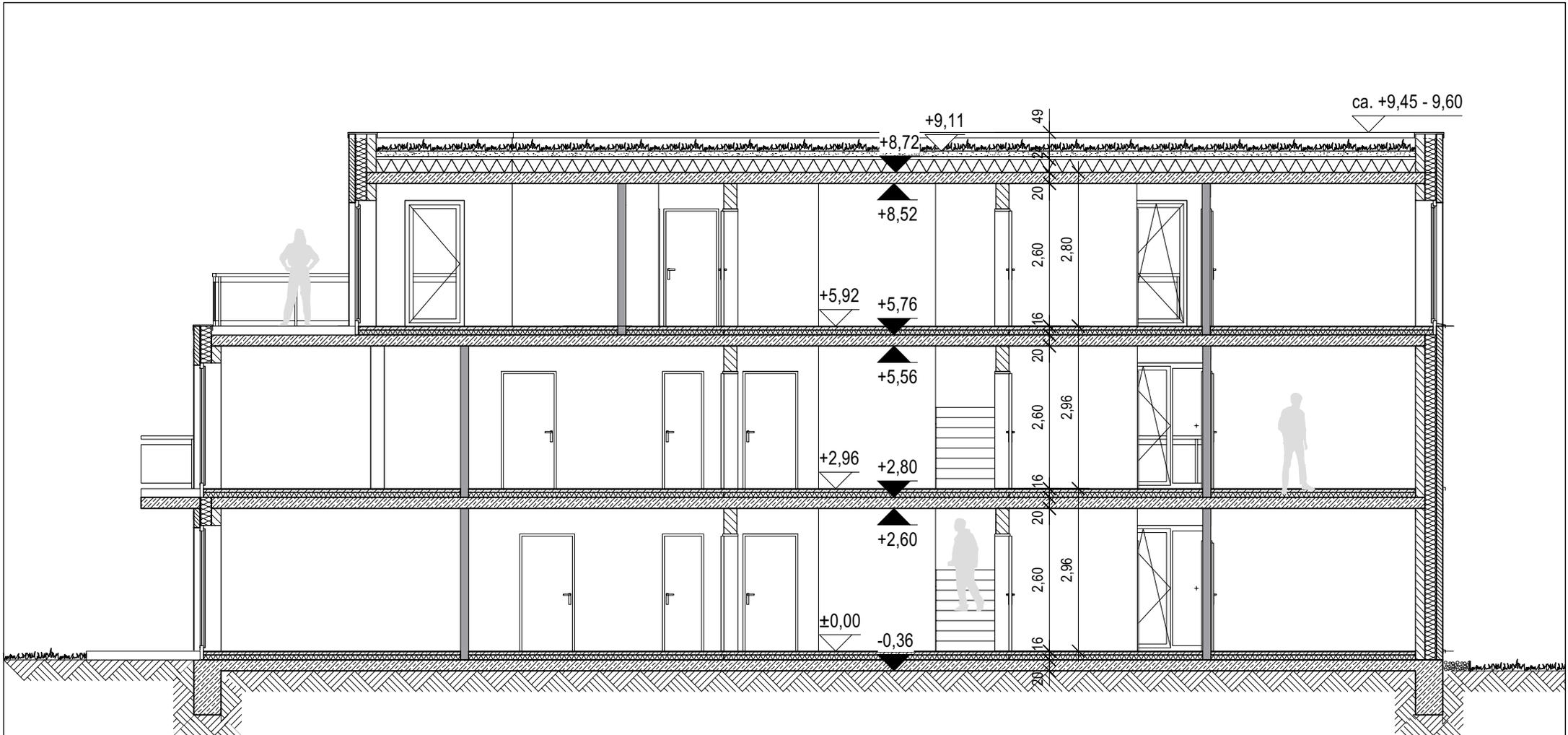


G03
ANSICHT WEST

Bauvorhaben "Langenrade 37"
Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Ansichten Gebäude 3
Stand: 07.10.2021 Maßstab: 1:100

B2K
dn|ing
B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de



Bauvorhaben "Langenrade 37"
Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

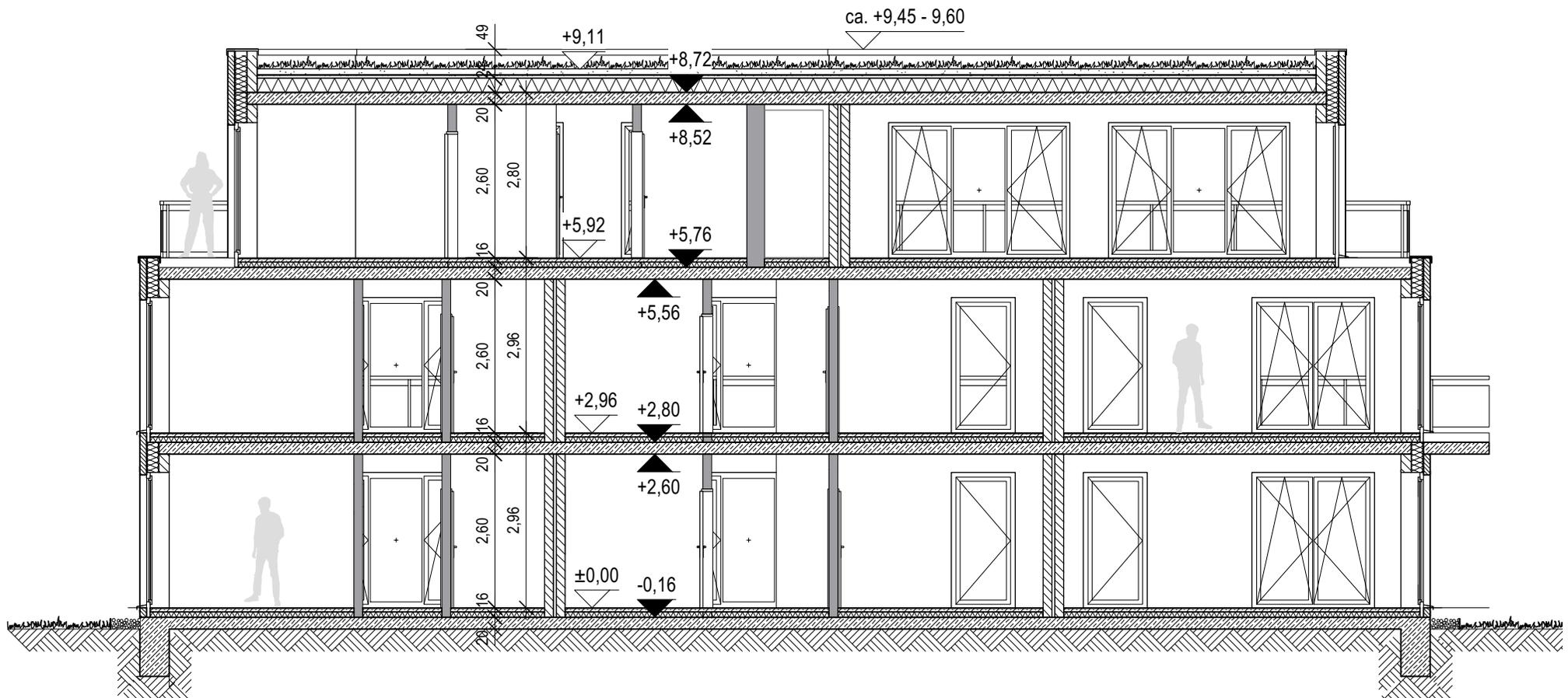
Schnitt Gebäude 1

Stand: 07.10.2021

Maßstab: 1:100

B2K
 dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 746 0
 info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de



Bauvorhaben "Langenrade 37"
Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

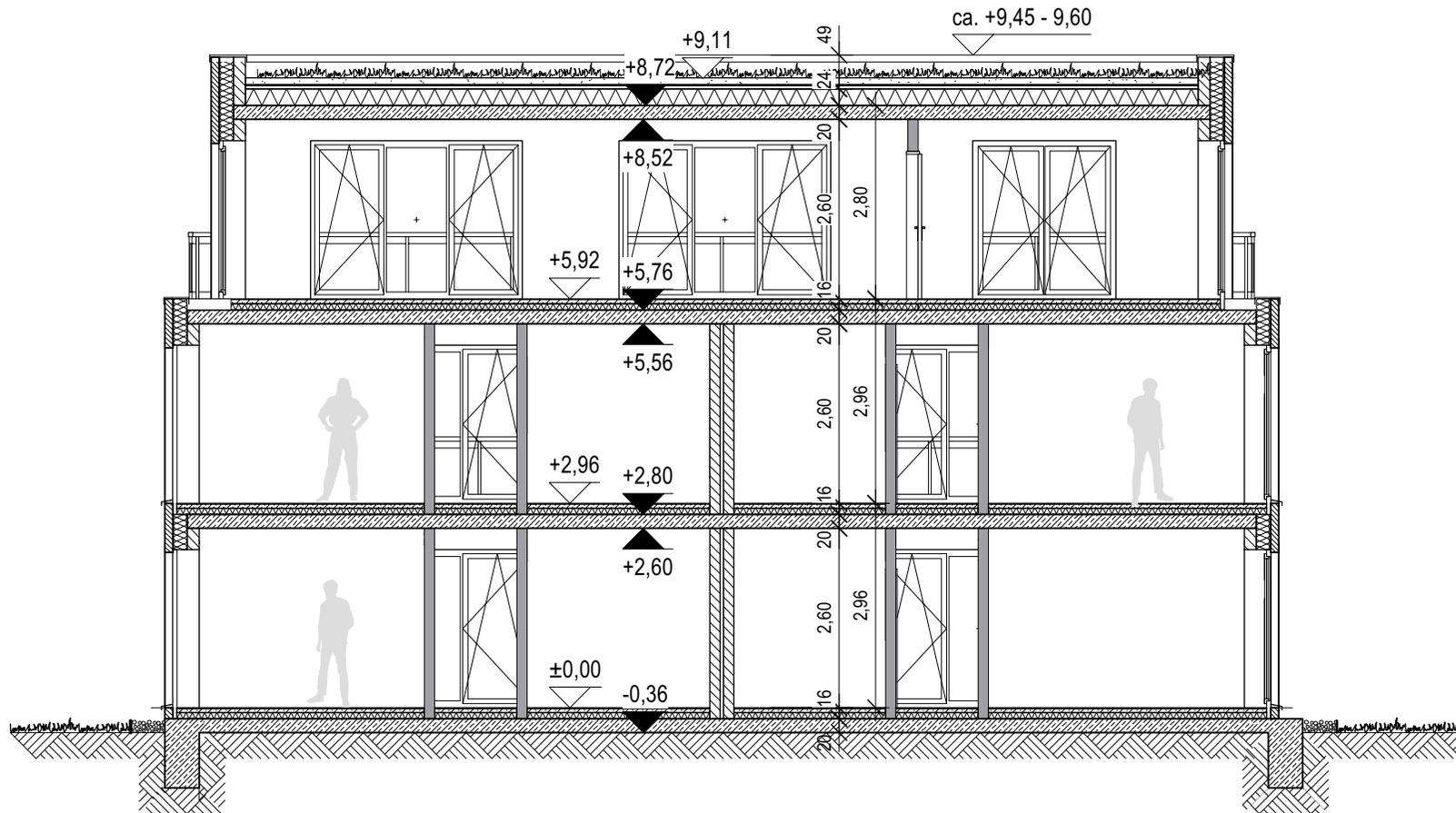
Schnitt Gebäude 2

Stand: 07.10.2021

Maßstab: 1:100

B2K
 dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 746 0
 info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de



Bauvorhaben "Langenrade 37"
Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

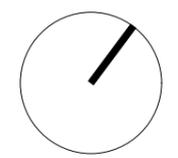
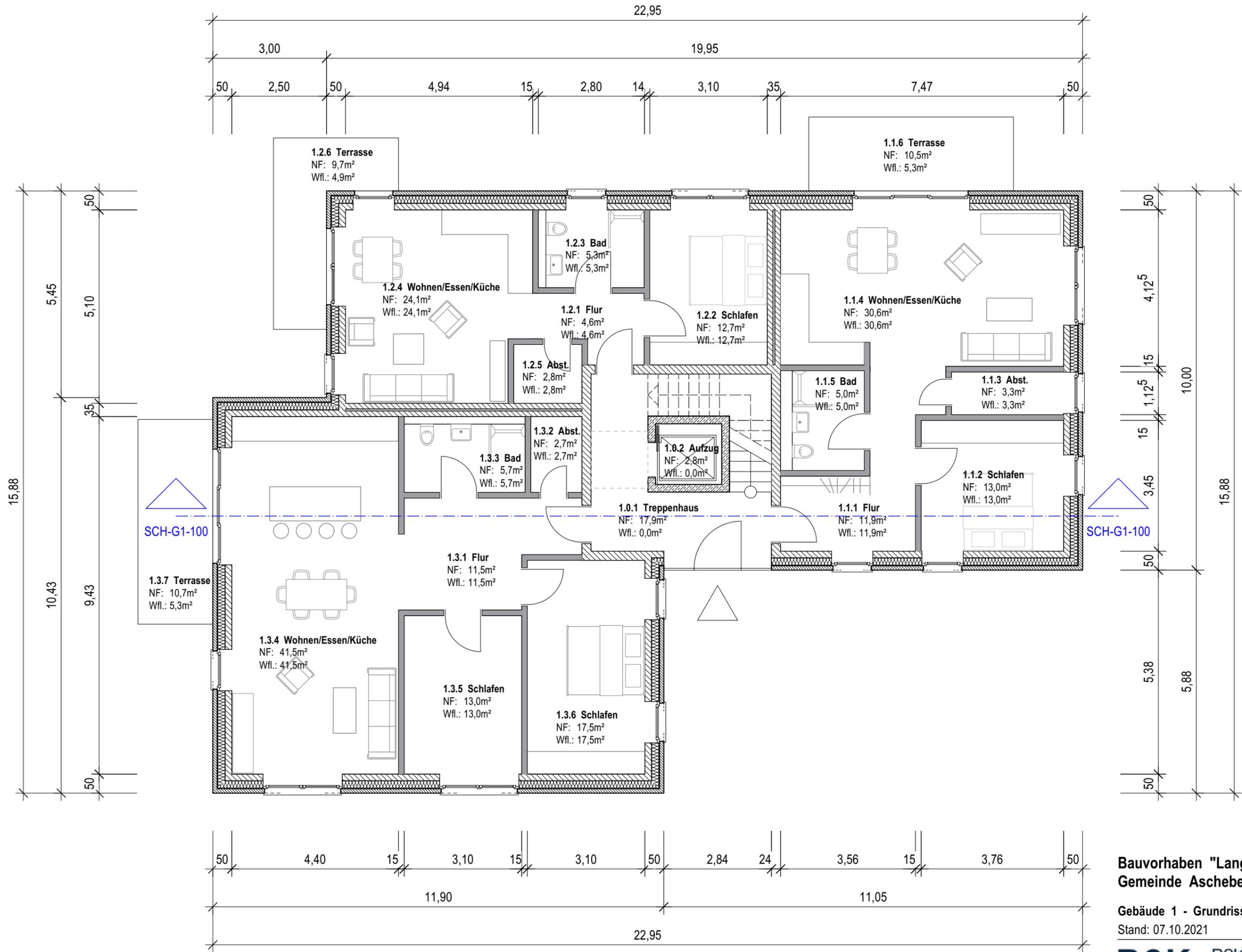
Schnitt Gebäude 3

Stand: 07.10.2021

Maßstab: 1:100



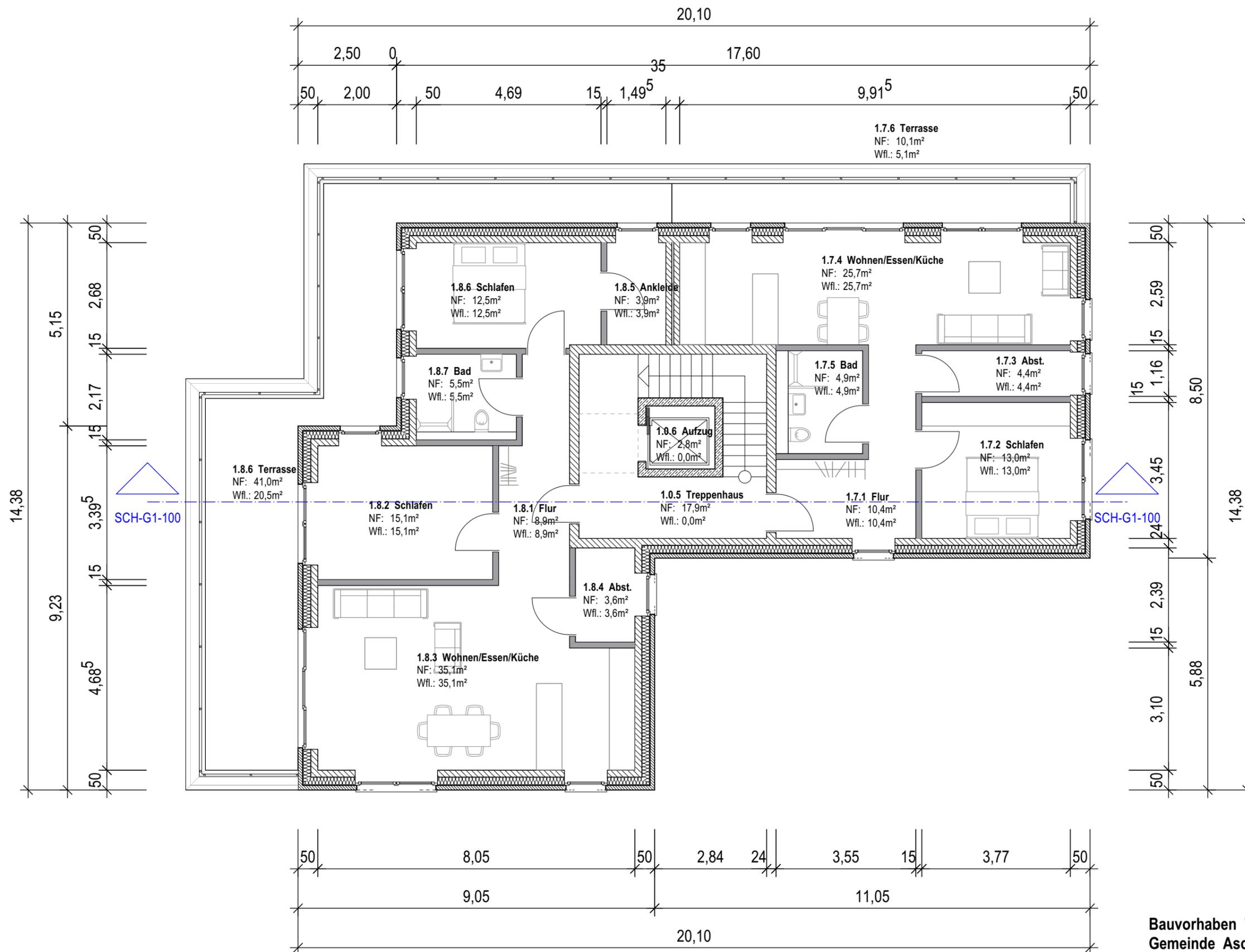
B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 746 0
 info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de



Bauvorhaben "Langenrade 37"
Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Gebäude 1 - Grundriss EG/OG
 Stand: 07.10.2021 Maßstab: 1:100

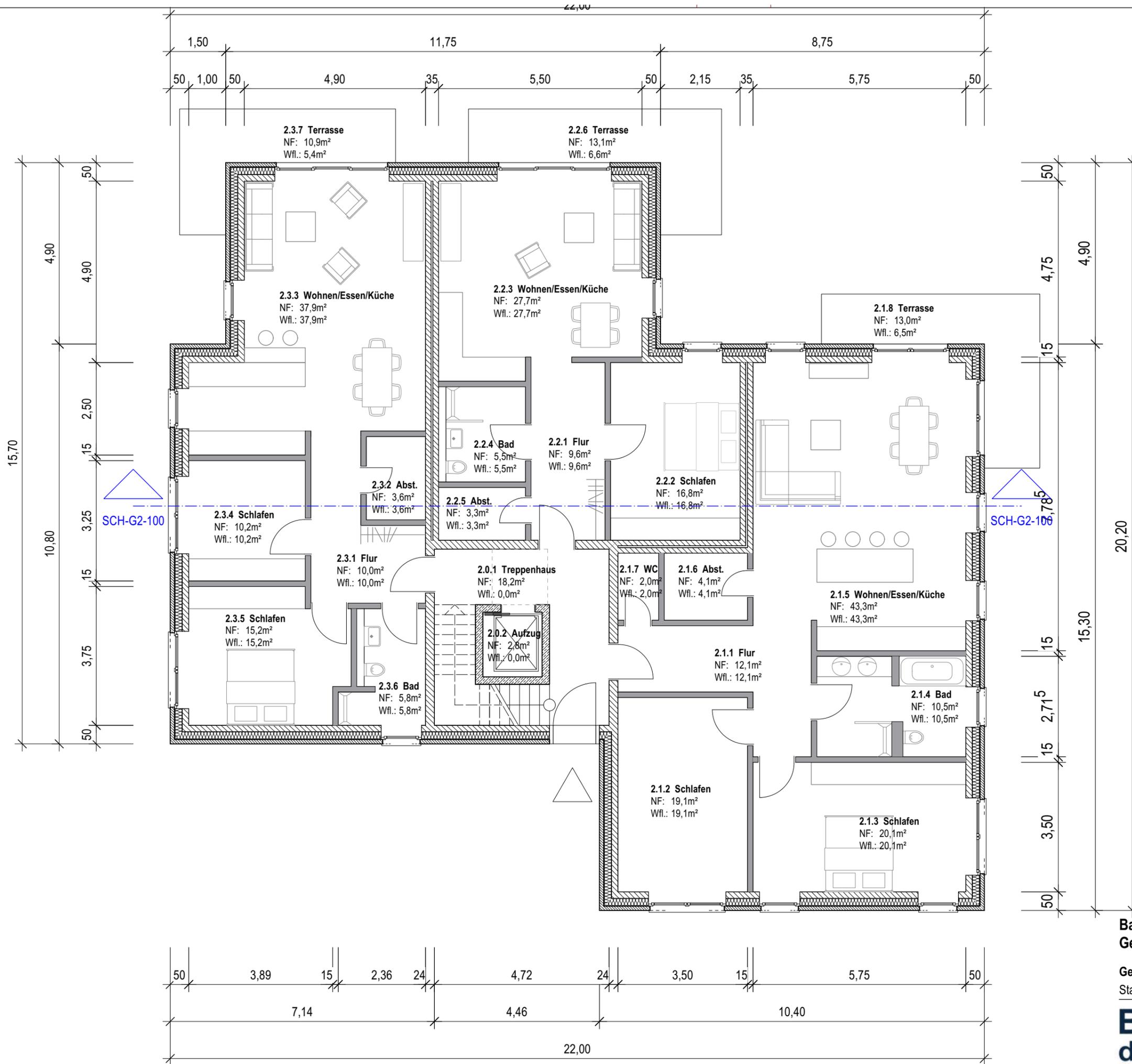
B2K dn|ing B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 746 0
 info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de



Bauvorhaben "Langenrade 37"
 Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Gebäude 1 - Grundriss SG
 Stand: 07.10.2021 Maßstab: 1:100

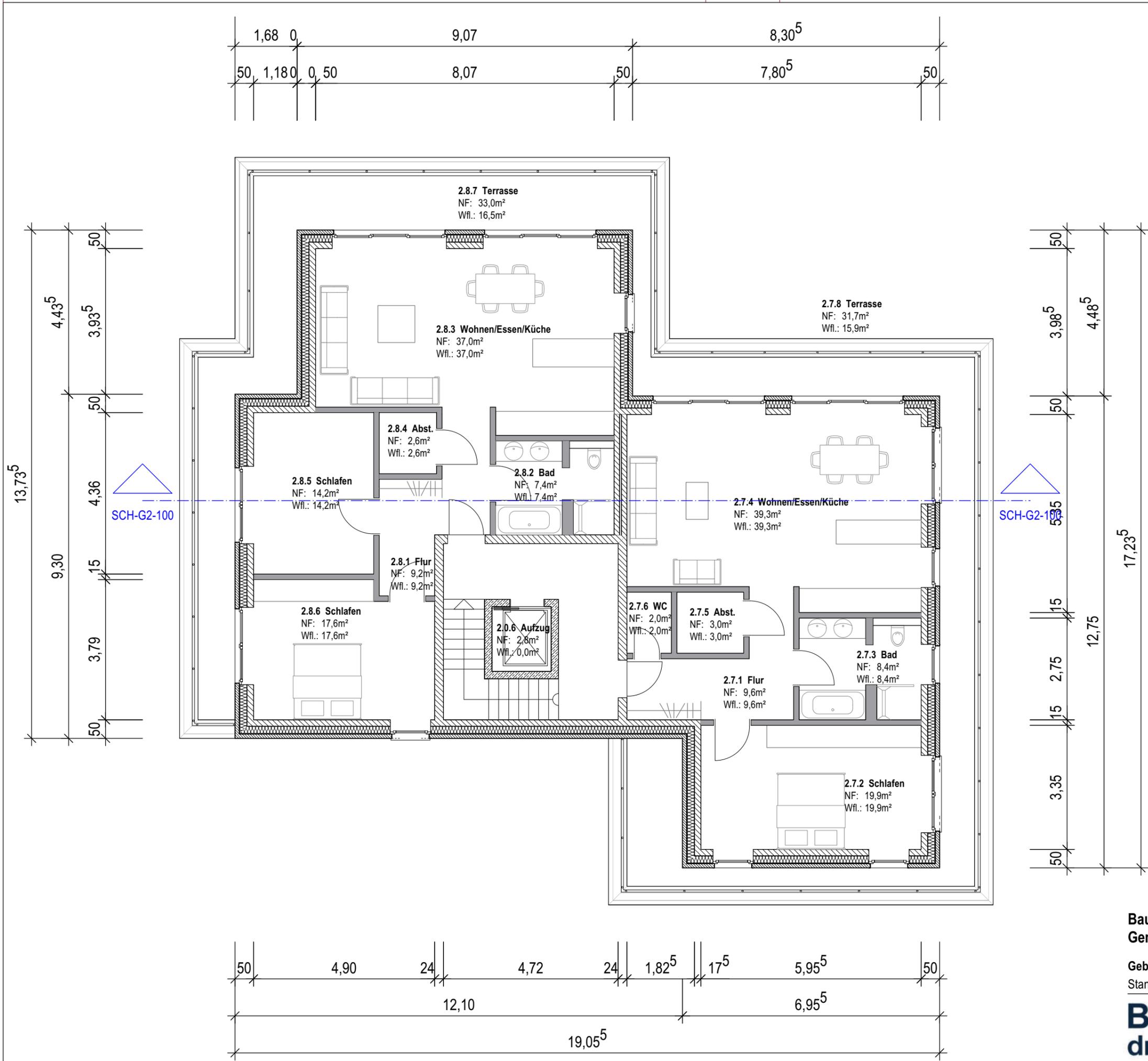
B2K dn|ing B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 746 0
 info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de



Bauvorhaben "Langenrade 37"
 Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Gebäude 2 - Grundriss EG/OG
 Stand: 07.10.2021 Maßstab: 1:100

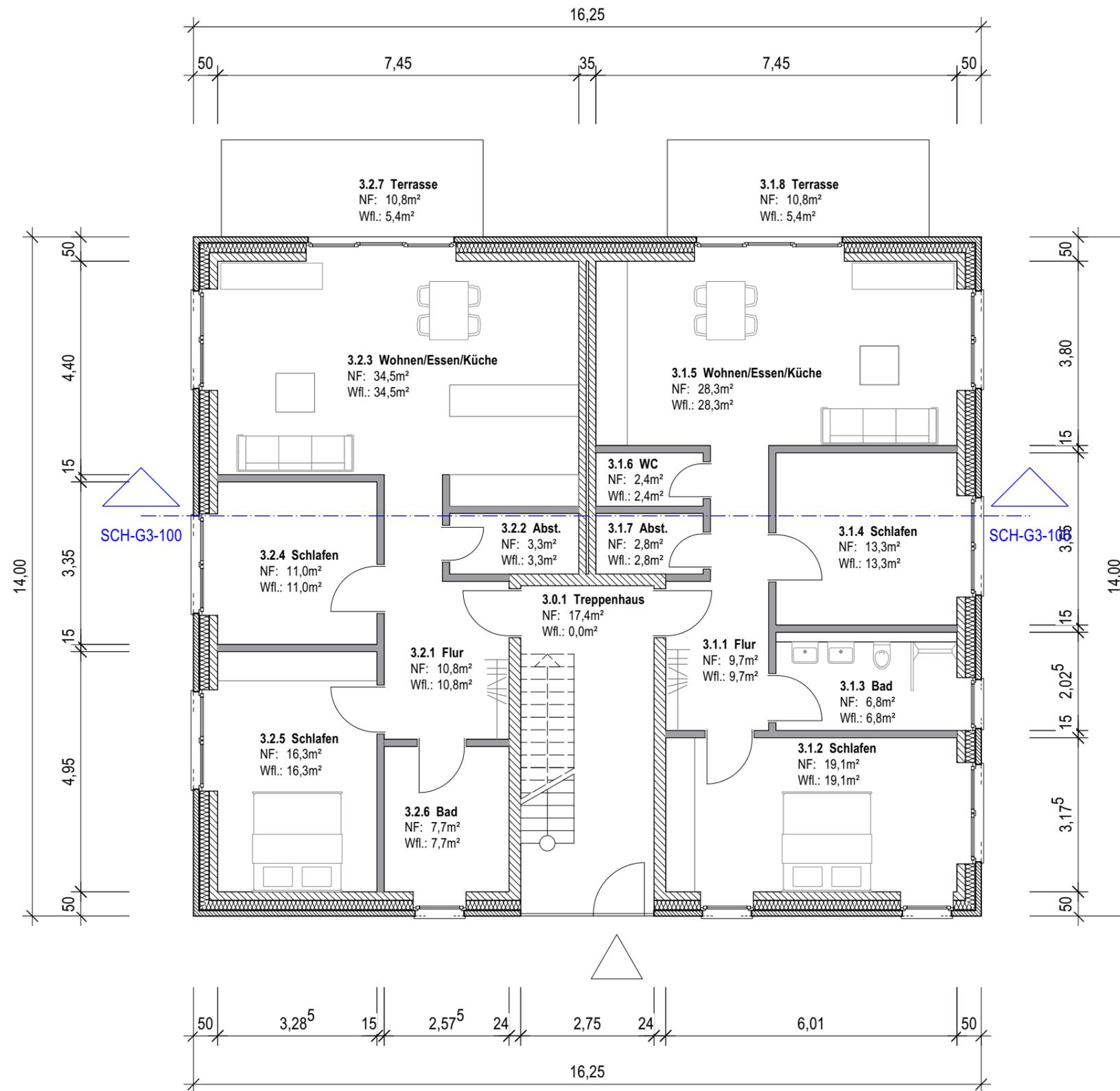
B2K dn|ing B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 746 0
 info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de



Bauvorhaben "Langenrade 37"
 Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Gebäude 2 - Grundriss SG
 Stand: 07.10.2021 Maßstab: 1:100

B2K dn|ing B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 746 0
 info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de



SCH-G3-100

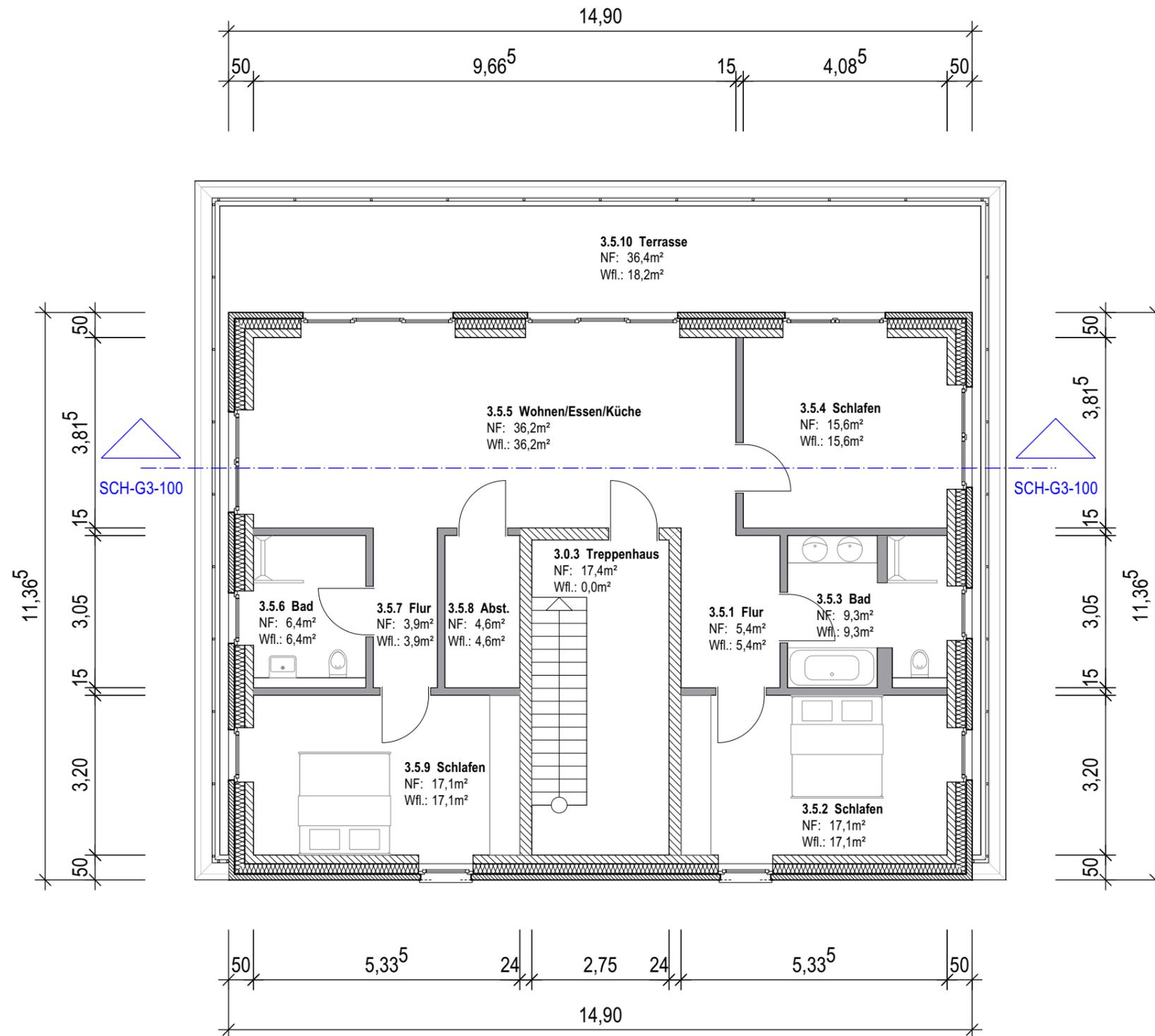
SCH-G3-100



Bauvorhaben "Langenrade 37"
Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Gebäude 3 - Grundriss EG/OG
Stand: 07.10.2021 Maßstab: 1:100

B2K dn|ing B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de



Bauvorhaben "Langenrade 37"
 Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Gebäude 3 - Grundriss SG
 Stand: 07.10.2021 Maßstab: 1:100

B2K dn|ing B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 746 0
 info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

FLÄCHENBERECHNUNG nach DIN 277 - Gebäude 1

Brutto-Grundfläche BGF 914,2m²

BGF R	---	777,4m ²	DIN 277_2016 - BGF R - Brutto-Grundfläche
BGF S	---	136,8m ²	DIN 277_2016 - BGF S - Brutto-Grundfläche

Netto-Raumfläche NGF (NUF+TF+VF)			
Gebäude 1	Nettofläche	Wohnfläche	
	727,6m²	608,9m²	
EG Wohnung 1	74,4m ²	69,1m ²	
EG Wohnung 2	59,2m ²	54,3m ²	
EG Wohnung 3	102,6m ²	97,2m ²	
OG Wohnung 4	73,7m ²	68,5m ²	
OG Wohnung 5	59,0m ²	54,1m ²	
OG Wohnung 6	102,6m ²	97,2m ²	
SG Wohnung 7	68,5m ²	63,5m ²	
SG Wohnung 8	125,5m ²	105,0m ²	
Verkehrsfläche	62,2m ²	0,0m ²	

1.1.1 Flur	11,9m ²	11,9m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
1.1.2 Schlafen	13,0m ²	13,0m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.1.3 Abst.	3,3m ²	3,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.1.4 Wohnen/Essen/Küche	30,6m ²	30,6m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.1.5 Bad	5,0m ²	5,0m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.1.6 Terrasse	10,5m ²	5,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
1.2.1 Flur	4,6m ²	4,6m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
1.2.2 Schlafen	12,7m ²	12,7m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.2.3 Bad	5,3m ²	5,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.2.4 Wohnen/Essen/Küche	24,1m ²	24,1m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.2.5 Abst.	2,8m ²	2,8m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.2.6 Terrasse	9,7m ²	4,9m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
1.3.1 Flur	11,5m ²	11,5m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
1.3.2 Abst.	2,7m ²	2,7m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.3.3 Bad	5,7m ²	5,7m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.3.4 Wohnen/Essen/Küche	41,5m ²	41,5m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.3.5 Schlafen	13,0m ²	13,0m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.3.6 Schlafen	17,5m ²	17,5m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.3.7 Terrasse	10,7m ²	5,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
1.4.1 Flur	11,3m ²	11,3m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
1.4.2 Schlafen	13,0m ²	13,0m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.4.3 Abst.	3,3m ²	3,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.4.4 Wohnen/Essen/Küche	30,6m ²	30,6m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.4.5 Bad	5,0m ²	5,0m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.4.6 Balkon	10,5m ²	5,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
1.5.1 Flur	4,4m ²	4,4m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
1.5.2 Schlafen	12,7m ²	12,7m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.5.3 Bad	5,3m ²	5,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.5.4 Wohnen/Essen/Küche	24,1m ²	24,1m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.5.5 Abst.	2,8m ²	2,8m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.5.6 Balkon	9,7m ²	4,9m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
1.6.1 Flur	11,5m ²	11,5m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
1.6.2 Abst.	2,7m ²	2,7m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.6.3 Bad	5,7m ²	5,7m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.6.4 Wohnen/Essen/Küche	41,5m ²	41,5m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.6.5 Schlafen	13,0m ²	13,0m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.6.6 Schlafen	17,5m ²	17,5m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.6.7 Balkon	10,7m ²	5,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
1.7.1 Flur	10,4m ²	10,4m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
1.7.2 Schlafen	13,0m ²	13,0m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.7.3 Abst.	4,4m ²	4,4m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.7.4 Wohnen/Essen/Küche	25,7m ²	25,7m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.7.5 Bad	4,9m ²	4,9m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.7.6 Terrasse	10,1m ²	5,1m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
1.8.1 Flur	8,9m ²	8,9m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
1.8.2 Schlafen	15,1m ²	15,1m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.8.3 Wohnen/Essen/Küche	35,1m ²	35,1m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.8.4 Abst.	3,6m ²	3,6m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
1.8.5 Ankleide	3,9m ²	3,9m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.8.6 Schlafen	12,5m ²	12,5m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
1.8.6 Terrasse	41,0m ²	20,5m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
1.8.7 Bad	5,5m ²	5,5m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)

Verkehrsfläche VF		62,2m ²	
1.0.1 Treppenhaus	17,9m ²	-0,0m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
1.0.2 Aufzug	2,8m ²	0,0m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
1.0.3 Treppenhaus	17,9m ²	-0,0m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
1.0.4 Aufzug	2,8m ²	0,0m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
1.0.5 Treppenhaus	17,9m ²	-0,0m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
1.0.6 Aufzug	2,8m ²	0,0m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche

Bauvorhaben "Langenrade 37"
Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Flächenberechnung Gebäude 1
 Stand 07.10.2021



B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 746 0
 info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

FLÄCHENBERECHNUNG nach DIN 277 - Gebäude 2

Brutto-Grundfläche BGF		1103,9m²		
BGF R	---	925,2m²	DIN 277_2016 - BGF R - Brutto-Grundfläche	
BGF S	---	178,7m²	DIN 277_2016 - BGF S - Brutto-Grundfläche	
Netto-Raumfläche NGF (NUF+TF+VF)				
Gebäude 2		Nettofläche	Wohnfläche	
		870,3m²	756,2m²	
EG	Wohnung 1	124,2m²	117,7m²	
EG	Wohnung 2	76,1m²	69,5m²	
EG	Wohnung 3	93,6m²	88,1m²	
OG	Wohnung 4	124,2m²	117,7m²	
OG	Wohnung 5	76,1m²	69,5m²	
OG	Wohnung 6	93,4m²	87,9m²	
SG	Wohnung 7	113,9m²	98,0m²	
SG	Wohnung 8	121,0m²	104,5m²	
Verkehrsfläche		47,9m²	3,2m²	
2.1.1	Flur	12,1m²	12,1m²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
2.1.2	Schlafen	19,1m²	19,1m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.1.3	Schlafen	20,1m²	20,1m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.1.4	Bad	10,5m²	10,5m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.1.5	Wohnen/Essen/Küche	43,3m²	43,3m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.1.6	Abst.	4,1m²	4,1m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.1.7	WC	2,0m²	2,0m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.1.8	Terrasse	13,0m²	6,5m²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
2.2.1	Flur	9,6m²	9,6m²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
2.2.2	Schlafen	16,8m²	16,8m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.2.3	Wohnen/Essen/Küche	27,7m²	27,7m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.2.4	Bad	5,5m²	5,5m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.2.5	Abst.	3,3m²	3,3m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.2.6	Terrasse	13,1m²	6,6m²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
2.3.1	Flur	10,0m²	10,0m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.3.2	Abst.	3,6m²	3,6m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.3.3	Wohnen/Essen/Küche	37,9m²	37,9m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.3.4	Schlafen	10,2m²	10,2m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.3.5	Schlafen	15,2m²	15,2m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.3.6	Bad	5,8m²	5,8m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.3.7	Terrasse	10,9m²	5,4m²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
2.4.1	Flur	12,1m²	12,1m²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
2.4.2	Schlafen	19,1m²	19,1m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.4.3	Schlafen	20,1m²	20,1m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.4.4	Bad	10,5m²	10,5m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.4.5	Wohnen/Essen/Küche	43,3m²	43,3m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.4.6	Abst.	4,1m²	4,1m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.4.7	WC	2,0m²	2,0m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.4.8	Balkon	13,0m²	6,5m²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
2.5.1	Flur	9,6m²	9,6m²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
2.5.2	Schlafen	16,8m²	16,8m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.5.3	Wohnen/Essen/Küche	27,7m²	27,7m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.5.4	Bad	5,5m²	5,5m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.5.5	Abst.	3,3m²	3,3m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.5.6	Balkon	13,1m²	6,6m²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
2.6.1	Flur	9,8m²	9,8m²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
2.6.2	Abst.	3,6m²	3,6m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.6.3	Wohnen/Essen/Küche	37,9m²	37,9m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.6.4	Schlafen	10,2m²	10,2m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.6.5	Schlafen	15,2m²	15,2m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.6.6	Bad	5,8m²	5,8m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.6.7	Balkon	10,9m²	5,4m²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
2.7.1	Flur	9,6m²	9,6m²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
2.7.2	Schlafen	19,9m²	19,9m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.7.3	Bad	8,4m²	8,4m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.7.4	Wohnen/Essen/Küche	39,3m²	39,3m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.7.5	Abst.	3,0m²	3,0m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.7.6	WC	2,0m²	2,0m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.7.8	Terrasse	31,7m²	15,9m²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
2.8.1	Flur	9,2m²	9,2m²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
2.8.2	Bad	7,4m²	7,4m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.8.3	Wohnen/Essen/Küche	37,0m²	37,0m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.8.4	Abst.	2,6m²	2,6m²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
2.8.5	Schlafen	14,2m²	14,2m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.8.6	Schlafen	17,6m²	17,6m²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
2.8.7	Terrasse	33,0m²	16,5m²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
Verkehrsfläche VF		47,9m²		
2.0.1	Treppenhaus	18,2m²	-0,0m²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
2.0.2	Aufzug	2,8m²	0,0m²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
2.0.3	Treppenhaus	3,2m²	3,2m²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
2.0.4	Aufzug	2,8m²	0,0m²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
2.0.5	Treppenhaus	18,2m²	-0,0m²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
2.0.6	Aufzug	2,8m²	0,0m²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche

FLÄCHENBERECHNUNG nach DIN 277 - Gebäude 3

Brutto-Grundfläche BGF **728,6m²**

BGF R	---	624,3m ²	DIN 277_2016 - BGF R - Brutto-Grundfläche
BGF S	---	104,2m ²	DIN 277_2016 - BGF S - Brutto-Grundfläche

Netto-Raumfläche NGF (NUF+TF+VF)

		Nettofläche	Wohnfläche	
Gebäude 3		579,3m²	487,5m²	
EG	Wohnung 1	93,2m ²	87,8m ²	
EG	Wohnung 2	94,5m ²	89,1m ²	
OG	Wohnung 3	93,2m ²	87,8m ²	
OG	Wohnung 4	94,5m ²	89,1m ²	
SG	Wohnung 5	152,0m ²	133,8m ²	
	Verkehrsfläche	52,1m ²	0,0m ²	

3.1.1	Flur	9,7m ²	9,7m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
3.1.2	Schlafen	19,1m ²	19,1m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.1.3	Bad	6,8m ²	6,8m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
3.1.4	Schlafen	13,3m ²	13,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.1.5	Wohnen/Essen/Küche	28,3m ²	28,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.1.6	WC	2,4m ²	2,4m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
3.1.7	Abst.	2,8m ²	2,8m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
3.1.8	Terrasse	10,8m ²	5,4m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
3.2.1	Flur	10,8m ²	10,8m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
3.2.2	Abst.	3,3m ²	3,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
3.2.3	Wohnen/Essen/Küche	34,5m ²	34,5m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.2.4	Schlafen	11,0m ²	11,0m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.2.5	Schlafen	16,3m ²	16,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.2.6	Bad	7,7m ²	7,7m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
3.2.7	Terrasse	10,8m ²	5,4m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
3.3.1	Flur	9,7m ²	9,7m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
3.3.2	Schlafen	19,2m ²	19,2m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.3.3	Bad	6,7m ²	6,7m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
3.3.4	Schlafen	13,3m ²	13,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.3.5	Wohnen/Essen/Küche	28,3m ²	28,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.3.6	WC	2,4m ²	2,4m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
3.3.7	Abst.	2,8m ²	2,8m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
3.3.8	Balkon	10,8m ²	5,4m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
3.4.1	Flur	10,8m ²	10,8m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
3.4.2	Abst.	3,3m ²	3,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
3.4.3	Wohnen/Essen/Küche	34,5m ²	34,5m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.4.4	Schlafen	11,0m ²	11,0m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.4.5	Schlafen	16,3m ²	16,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.4.6	Bad	7,7m ²	7,7m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
3.4.7	Balkon	10,8m ²	5,4m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt
3.5.1	Flur	5,4m ²	5,4m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
3.5.2	Schlafen	17,1m ²	17,1m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.5.3	Bad	9,3m ²	9,3m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
3.5.4	Schlafen	15,6m ²	15,6m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.5.5	Wohnen/Essen/Küche	36,2m ²	36,2m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.5.6	Bad	6,4m ²	6,4m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
3.5.7	Flur	3,9m ²	3,9m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
3.5.8	Abst.	4,6m ²	4,6m ²	DIN 277_2016 - NUF 7 R - Sonstige Nutzungen (Abstel-, Server-, Toilettenräume)
3.5.9	Schlafen	17,1m ²	17,1m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 R - Wohnen und Aufenthalt
3.5.10	Terrasse	36,4m ²	18,2m ²	DIN 277_2016 - NUF 1 S - Wohnen und Aufenthalt

Verkehrsfläche VF 52,1m²

3.0.1	Treppenhaus	17,4m ²	-0,0m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
3.0.2	Treppenhaus	17,4m ²	-0,0m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche
3.0.3	Treppenhaus	17,4m ²	-0,0m ²	DIN 277_2016 - VF R - Verkehrsfläche

FLÄCHENBERECHNUNG nach DIN 277 - Gesamt

Flächenart	Bereich R	Bereich S	GESAMT	prozentualer Anteil
BGF (Brutto-Grundfläche)	2327,0m ²	419,7m ²	2746,7m²	100,00 %
NRF Netto-Raumfläche (NUF+TF+VF)			2177,2m²	79,27 %
KGF Konstruktionsfläche (rechnerisch ermittelt)			569,5m²	20,73 %

Flächenart	Bereich R	Bereich S	Wohnfläche	Geschoss	Gebäude
Nettoflächen Wohnungen	1683,8m²	331,2m²	1849,4m²		
Wohnung 1.1	63,8m ²	10,5m ²	69,1m ²	EG	1
Wohnung 1.2	49,4m ²	9,7m ²	54,3m ²	EG	1
Wohnung 1.3	91,9m ²	10,7m ²	97,2m ²	EG	1
Wohnung 1.4	63,2m ²	10,5m ²	68,5m ²	OG	1
Wohnung 1.5	49,2m ²	9,7m ²	54,1m ²	OG	1
Wohnung 1.6	91,9m ²	10,7m ²	97,2m ²	OG	1
Wohnung 1.7	58,4m ²	10,1m ²	63,5m ²	SG	1
Wohnung 1.8	84,5m ²	41,0m ²	105,0m ²	SG	1
Wohnung 2.1	111,2m ²	13,0m ²	117,7m ²	EG	2
Wohnung 2.2	62,9m ²	13,1m ²	69,5m ²	EG	2
Wohnung 2.3	82,7m ²	10,9m ²	88,1m ²	EG	2
Wohnung 2.4	111,2m ²	13,0m ²	117,7m ²	OG	2
Wohnung 2.5	62,9m ²	13,1m ²	69,5m ²	OG	2
Wohnung 2.6	82,5m ²	10,9m ²	87,9m ²	OG	2
Wohnung 2.7	82,2m ²	31,7m ²	98,0m ²	SG	2
Wohnung 2.8	88,0m ²	33,0m ²	104,5m ²	SG	2
Wohnung 3.1	82,4m ²	10,8m ²	87,8m ²	EG	3
Wohnung 3.2	83,7m ²	10,8m ²	89,1m ²	EG	3
Wohnung 3.3	82,4m ²	10,8m ²	87,8m ²	OG	3
Wohnung 3.4	83,7m ²	10,8m ²	89,1m ²	OG	3
Wohnung 3.5	115,6m ²	36,4m ²	133,8m ²	SG	3
Verkehrsflächen G1	62,2m ²				1
Verkehrsflächen G2	47,9m ²				2
Verkehrsflächen G1	52,1m ²				3

Bauvorhaben "Langenrade 37"
Gemeinde Ascheberg (Holstein), Kreis Plön

Flächenberechnung Gesamt
 Stand 07.10.2021



B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 746 0
 info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de