



Herzlich Willkommen zum Workshop
Neubaugebiet Nordrade
der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee
am 25.08.2020





Begrüßung und Eröffnung des Workshops Neubaugebiet Nordrade durch den Bürgermeister

W o r k s h o p
über allgemeine Informationen zur Bauleitplanung und
Erarbeitung Ihrer Vorstellungen zum
Neubaugebiet Nordrade



AGENDA

1. Ergebnisse aus der Zukunftswerkstatt vom 06.02.2020
2. Allgemeines zum Bauleitplanverfahren
3. Allgemeine Rahmenbedingungen zum Neubaugebiet
4. Planungsgebiet, Ziele, Grundlagen, Restriktionen
5. Impulsvortrag
6. Workshop (unter CORONA-Bedingungen)
Ihre Meinung ist uns **WICHTIG!**



Ergebnisse aus der Zukunftswerkstatt vom 06.02.2020

Umfassende Gesamtplanung

Die Zukunftsstrategie 2.0 verdichtet die vorliegenden Agenden und Studien





Ergebnisse aus der Zukunftswerkstatt vom 06.02.2020

Perspektive 2030

Die Zielsetzung der Zukunftsstrategie 2.0

Ziele der Zukunftsstrategie 2.0

- Entwicklung des Zukunftsbildes für die Gemeinden (Perspektive 2030)
- Ableitung von Maßnahmen und Handlungsempfehlungen
- Integration der Chancen und Risiken der Digitalisierung
- Integration der Erkenntnisse aus Modellprojekt wohnungsbauliche Entwicklung

Beibehaltung oder Verbesserung der Attraktivität der Gemeinden



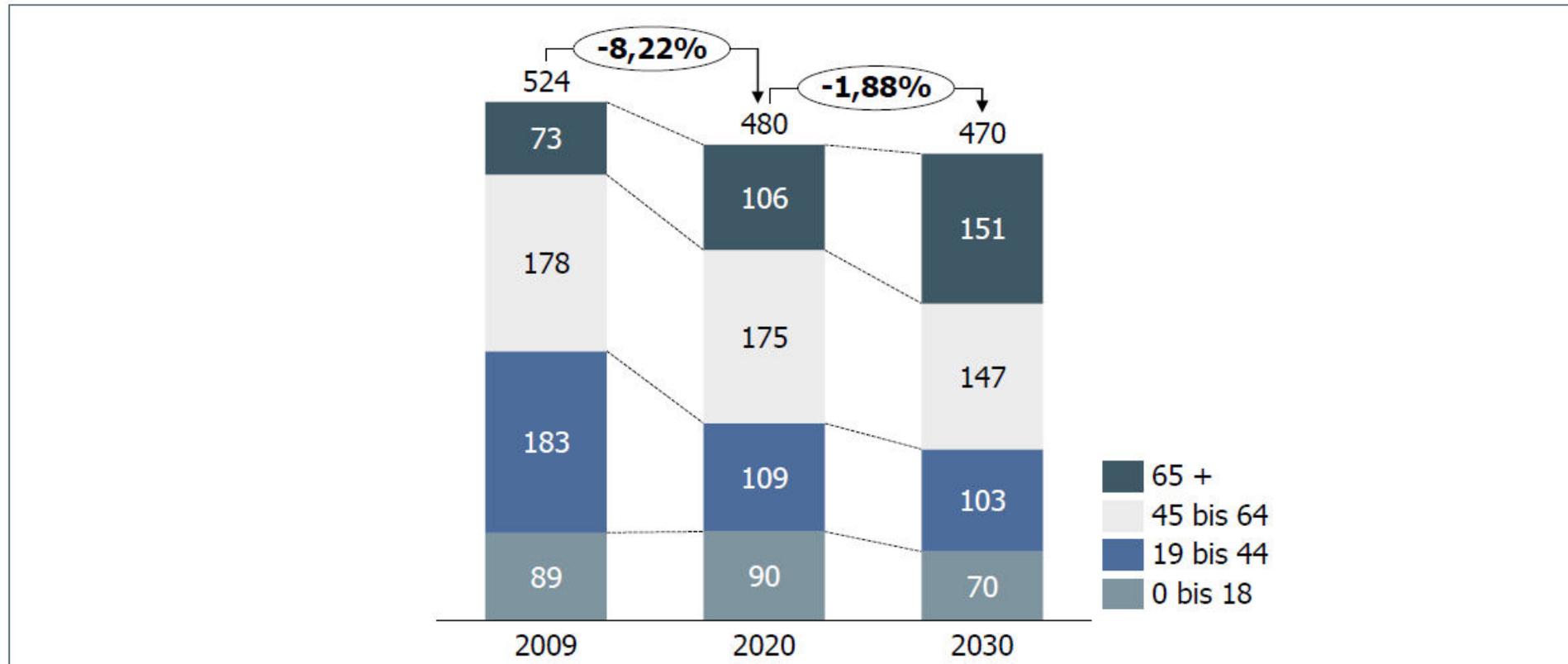
Zukunftsstrategie 2.0





Ergebnisse aus der Zukunftswerkstatt vom 06.02.2020

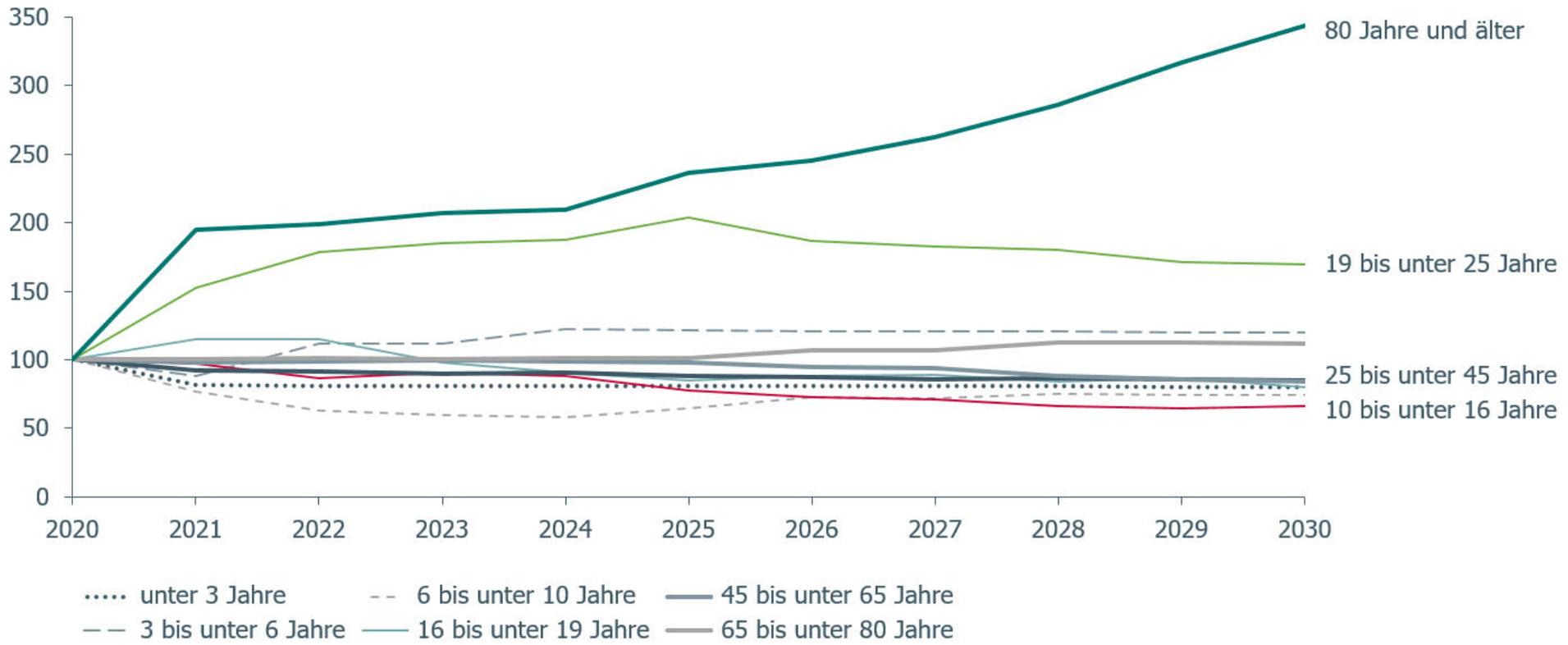
Statistische Daten zur Gemeinde Ahlefeld-Bistensee Die Realität 2020 und die Prognose 2030 in absoluten Zahlen





Ergebnisse aus der Zukunftswerkstatt vom 06.02.2020

Bevölkerungsprognose – Start 2020 (100%)





Ergebnisse aus der Zukunftswerkstatt vom 06.02.2020

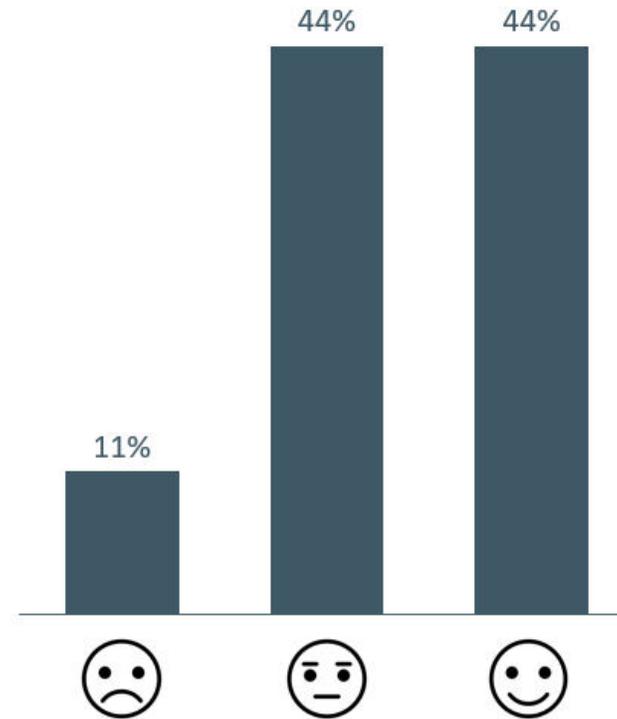
Bewertung der Attraktivität der Gemeinde



Was macht unsere Gemeinde attraktiv?

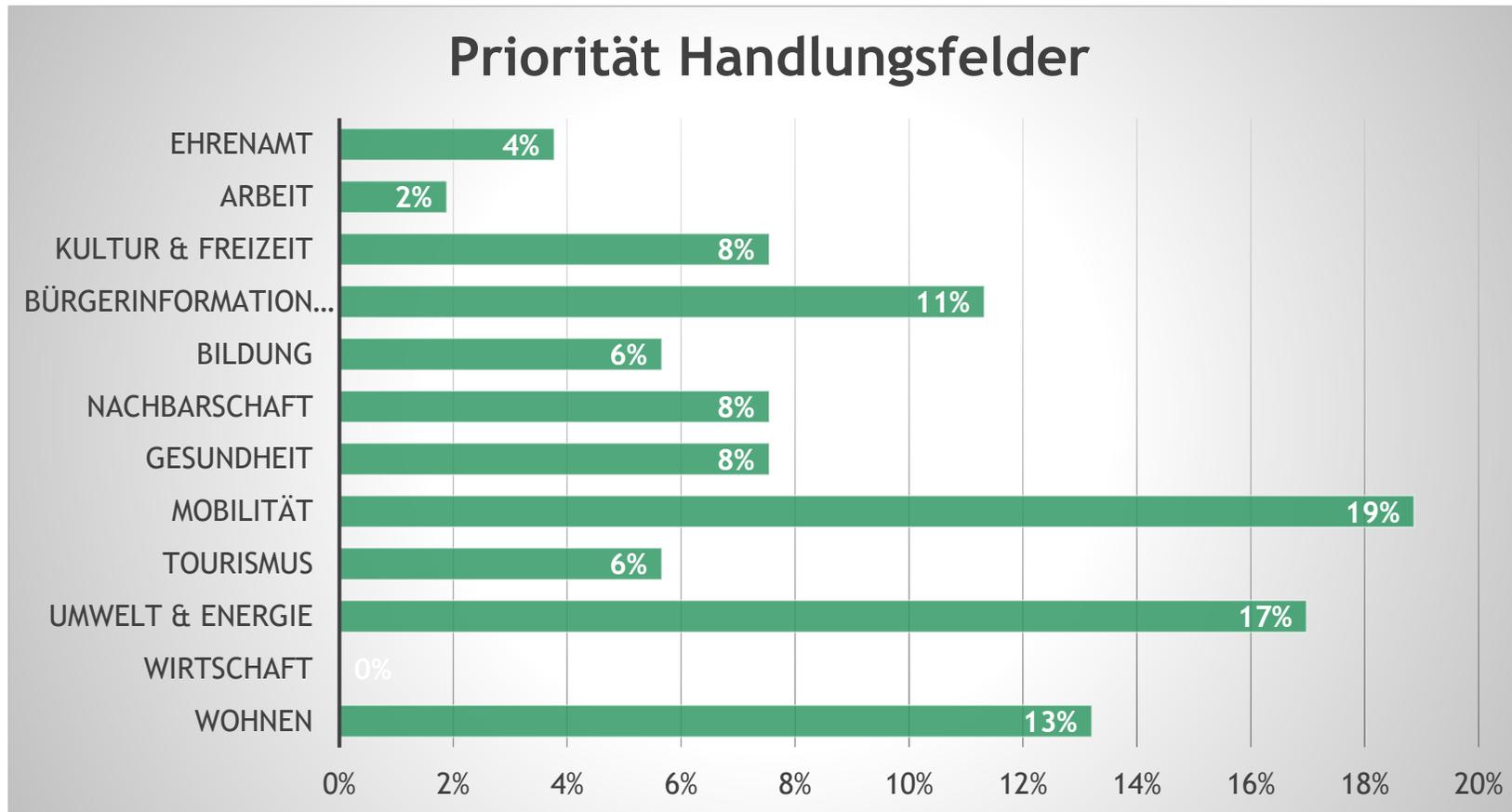
Natur & der See
 Camping
 Aktivitäten (Boßeln, Kartenspielen..)
 Ruhige Lage & Nähe zu Städten

	Schlecht	Mittel	Gut	Insgesamt
Relativ	11%	44%	44%	100%
Workshop	0	3	10	13
Onlineumfrage	5	17	10	32
Insgesamt	5	20	20	45





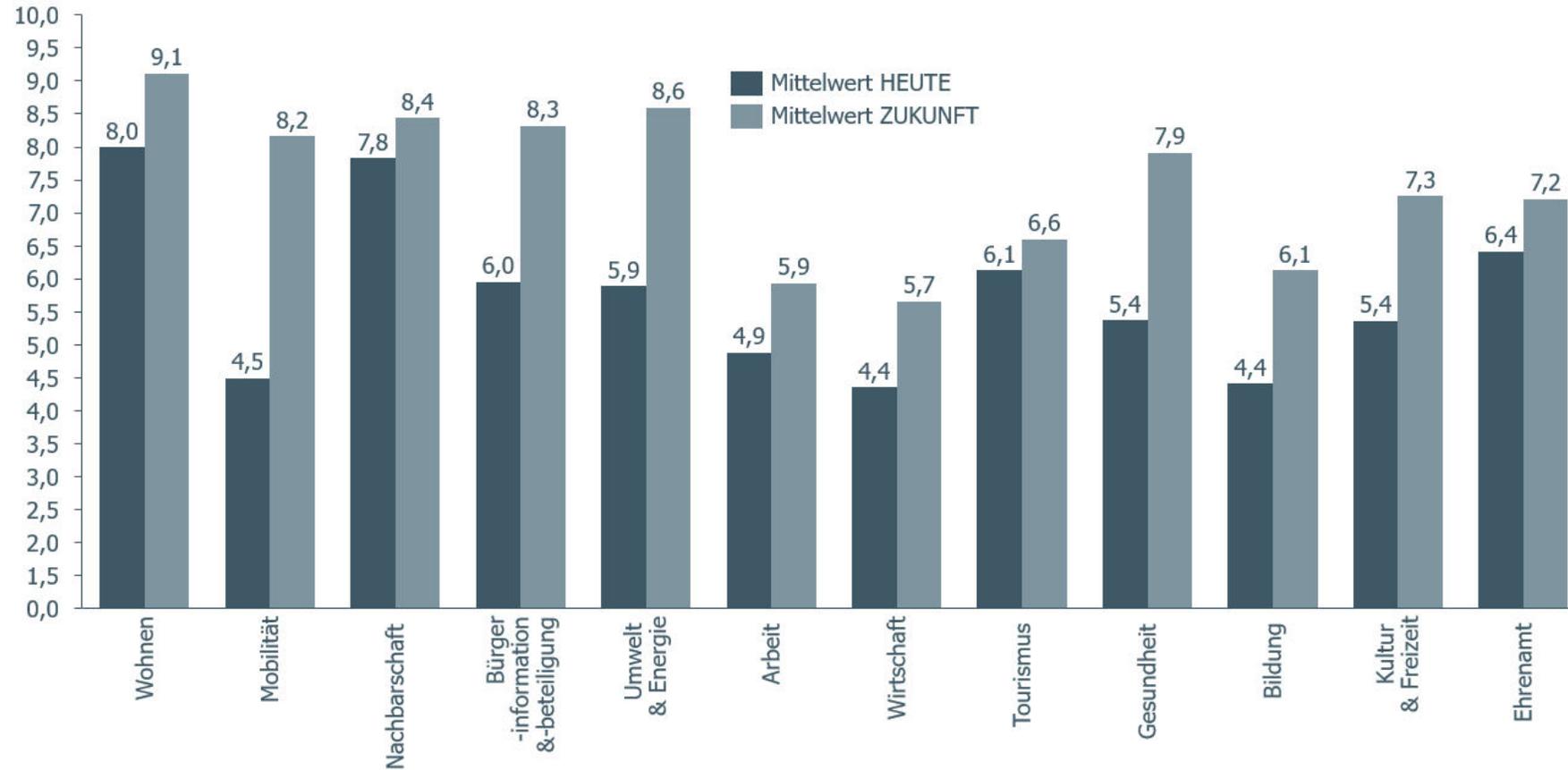
Ergebnisse aus der Zukunftswerkstatt vom 06.02.2020





Ergebnisse aus der Zukunftswerkstatt vom 06.02.2020

Bewertung & Priorisierung der Handlungsfelder in der Onlineumfrage





Ergebnisse aus der Zukunftswerkstatt vom 06.02.2020



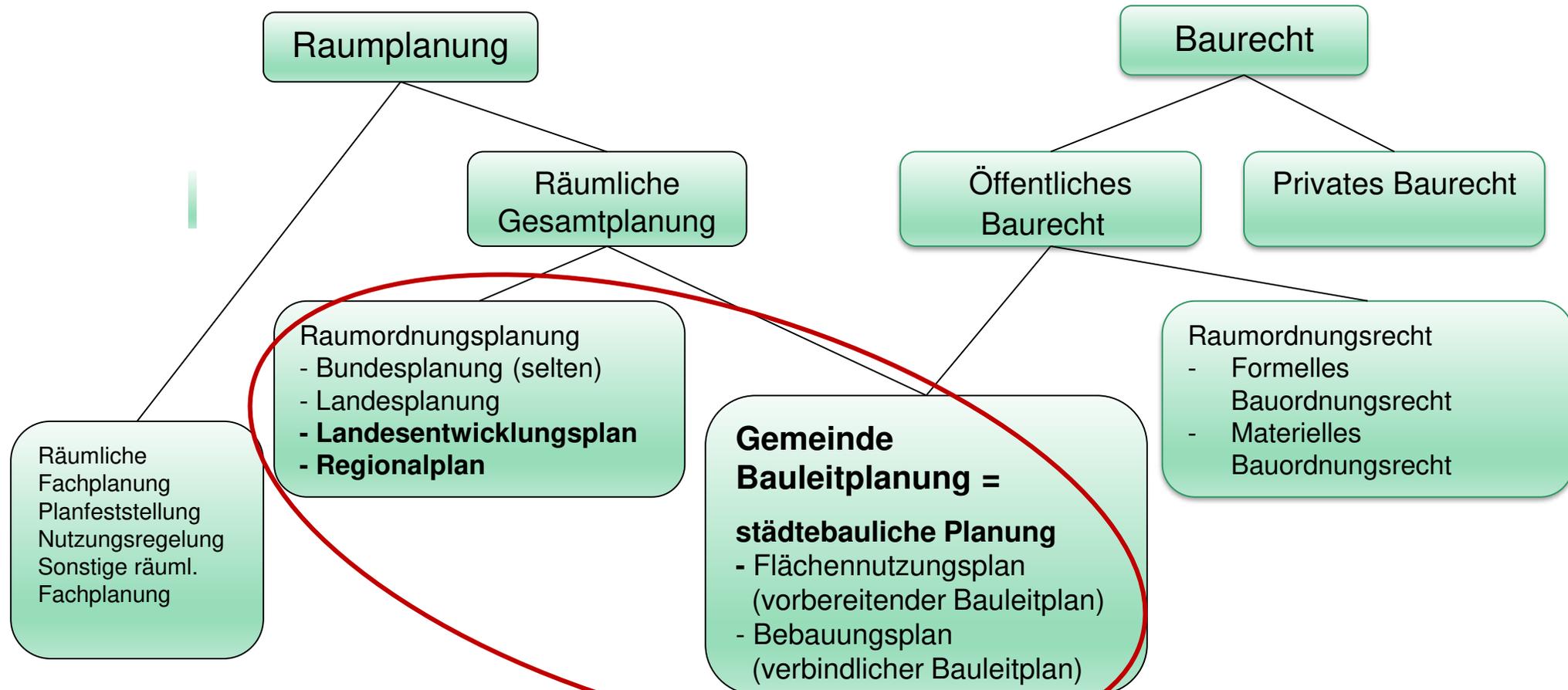
Handlungsfeld	Herausforderungen	Maßnahmen
Wohnen	Entwicklungsflächen	
	Keinerlei	
	Entwicklungsmöglichkeiten	
	Neubaugelbiet	Altengerechtes Wohnen
	Wohnungen auch für 55+	Bezahlbares Wohnen Neubaugelbiet
	Glasfaseranschlüsse & Mobilfunknetz (@)	Landwirtschaftliche Betriebe umbauen in Wohnungen für 55+ mit Selbstversorgung





Das Bauplanungsrecht

hier: Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungsplan)





Bauleitplanung - Flächennutzungs- und Bebauungsplan

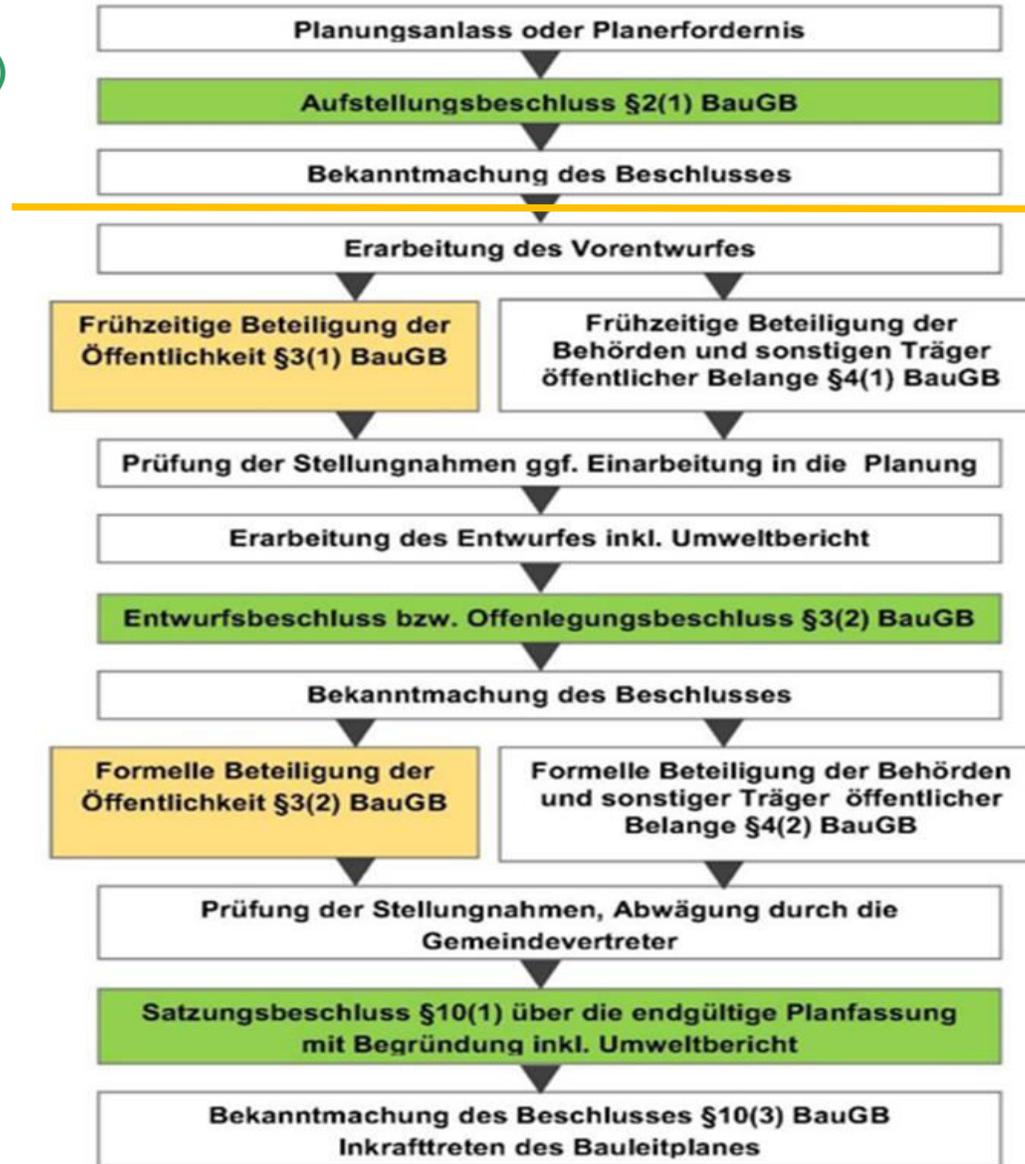
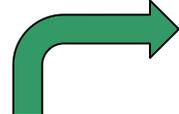
- Die Gemeinde hat die Planungshoheit (§ 2 Abs. 1 BauGB)!
- Die Planung darf jedoch nicht der übergeordneten Planung widersprechen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan...)
- Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)
Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
- Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.
- Vorbehaltende Aufgaben der Gemeindevertretung, § 28 GO
hier: Abs. 1 Nr. 2, Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen



Regelverfahren für Bauleitpläne (Flächennutzungs- u. Bauleitpläne)

Vom Aufstellungsbeschluss bis
zum Satzungsbeschluss !

BÜRGERBETEILIGUNG



Workshop 25.08.2020



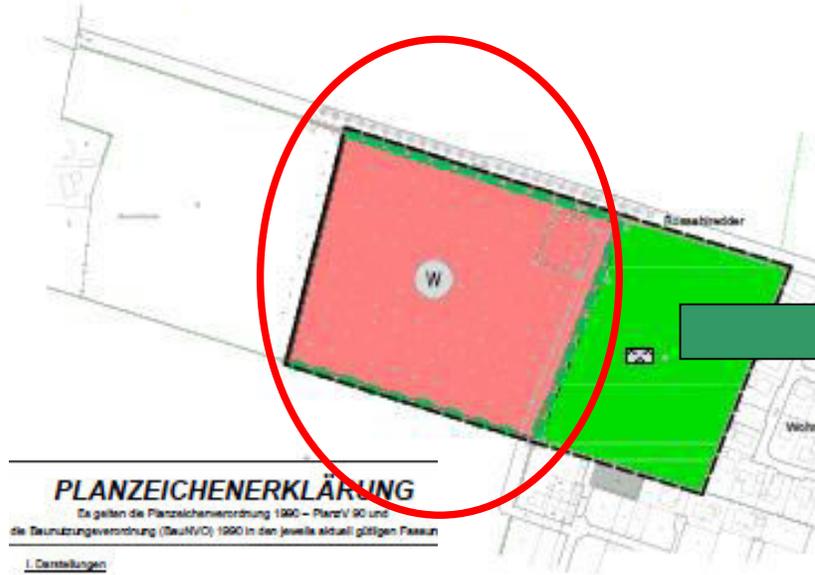
Unterschiede zwischen Flächennutzungsplan & Bebauungsplan

Flächennutzungsplan vorbereitend	Bebauungsplan verbindlich
→ Gemeinderatsbeschluss, i.d.R. keine Rechtsform,	→ Satzungen (Ortsgesetz),
→ <u>Darstellungen</u> in den Grundzügen i.d.R. nach der allg. Art der baulichen Nutzung; z.B. W, M, G, S	→ Konkrete <u>Festsetzungen</u> nach der <u>besonderen</u> Art der baulichen Nutzung, z.B. WA, WR, MI, GE etc.
→ Darstellungen nur beispielhaft, nicht abschl.	→ Festsetzungsmöglichkeiten abschl. Vorgegeben
→ für das ganze Gemeindegebiet	→ für einen <u>Teil</u> des Gemeindegebietes
→ immer genehmigungspflichtig durch das IM	→ genehmigungspflichtig, falls kein wirksamer FNP vorhanden (Ausn.: Innenentw.-Bpl.)
→ ist den Zielen der Raumordnung anzupassen	→ Ist den Zielen der Raumordnung anzupassen und aus dem FNP zu entwickeln (i.d.R.)
→ <u>Nicht</u> verbindlich für Bürger, keine Außenwirkung (Ausnahme: § 35(3) S. 3	→ verbindlich für Bürger, Außenwirkung
→ nach ortüblicher Bekanntmachung <u>wirksam</u>	→ nach ortsüblicher Bekanntmachung rechtskräftig



Darstellung F-Plan

Festsetzungen B-Plan



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Es gelten die Planzeichenerklärung 1990 – PlanIV 90 und die Baumutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in den jeweils aktuell gültigen Fassat

I. Darstellungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Wohnfläche (§ 1 BauNVO)

Grünflächen § 5 (2) Nr. 5 BauGB

Grünfläche (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB)

Öffentliche Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (4) BauGB)

Kriek (gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung des Flächenutzungsplanes

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

TG 1 Zuordnung und Kennzeichnung der Teilgebiete 1 bis 5

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) und 19 BauNVO)

Baugrenze (§ 17 (1) BauNVO)

Baulinie (§ 17 (1) BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

o. offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

E D Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern in den jeweiligen Teilgebieten

Erklärungen zur Nutzungsschablone:

WA TG2	Art der baulichen Nutzung mit Nummerierung der Teilgebiete TG
0,3 o	Grundflächenzahl GRZ / Bauweise
ED	Vollgeschoss/ zulässige Bauweise/ Verweis auf Text (Teil B)
FH max.	maximale Gebäudehöhe (Bezugshöhe Text (Teil B) Punkt 1.6)

Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

pW hier: privater Wohnweg

V+E hier: Zufahrt für Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge

F+R hier: Fußgänger und Fahrradfahrer



Allgemeine Rahmenbedingungen zum Neubaugebiet

- Die Gemeinde hat nach dem Landesentwicklungsplan (Zielen der Raumordnung) einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 22 Wohneinheiten
- Eine interkommunale Vereinbarung mit weiteren 14 Gemeinden (außer Borgstedt) des Amtes wird diskutiert, Abschluss ist fraglich und wird auch dann kein Freibrief für mehr Wohneinheiten sein
- Bisher nur einen Aufstellungsbeschluss als politische Willensbildung, keine weiteren Planungsschritte da dieser Workshop mit Bürgerbeteiligung abgewartet werden sollte.
- Eine „Grobkalkulation - Faustformel“ (Grundstückseinkaufspreis und Erfahrungswerte aus anderen Neubaugebieten für die Erschließungskosten (Abwasser, Frischwasser, Straßen, Regenrückhaltung etc.) = bisher unter den angenommen Rahmenbedingungen machbar; eine verlässliche Kalkulation für das Neubaugebiet erfolgt immer erst dann, wenn die Stellungnahmen / Auswertung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB und ein Entwurf des Umweltberichtes, Bodengrundgutachten etc. vorliegen.



Allgemeine Rahmenbedingungen zum Neubaugebiet

- Zu den Bauleitplanverfahren wird es u.a. auch einen Umweltbericht geben, die Fläche wird begangen und entsprechend bewertet - Ausgleich wird erforderlich und dann festgeschrieben
- Die Wärmeversorgung erfolgt nicht durch / über die Biogasanlage und das Bistenseer Blockheizkraftwerk
- Bevölkerungsentwicklung je nach Bebauung von 22 WE (geschätzt ca. 50 - 70 EW)
2009 = 524 EW - nach Bebauung ca. 530 EW bis 550 EW (Stand heute 480 EW)
ggf. ein Beitrag zur Verjüngung
- Infrastruktur neuer ÖPNV ab 2021 je mehr Nutzer je besser bleibt die Verbindung, Schule und KiTa in Ascheffel müssen zukunftsfähig bleiben und leben wie Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte von Kaufkraft und Einwohnern u.a. auch von Neubaugebieten
- Erhöhung der Steuereinnahmen um 33.086 Euro jährlich (Simulationsrechnung Grundlage Finanzdaten 2020 und 60 Einwohner)

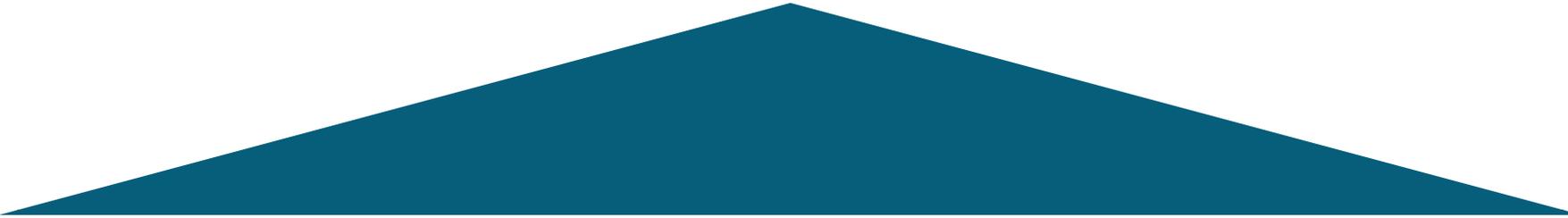


Gemeinde Ahlefeld-Bistensee

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bürgerworkshop Bebauungsplan „Nordrade“

- IPP
- Verfahren
- Planungsgebiet
- Ziele, Grundlagen, Restriktionen
- Ideenskizze
- Beispiele
- Energie
- Ihre Ideen + Anregungen + Wünsche + Ziele



Stadt- und Landschaftsplanung

- . Städtebauliche
Rahmenplanung
- . Bebauungs-
/Flächennutzungspläne
- . Orts- und Regionalentwicklung
- . Landschaftspläne/
Grünordnerische
Fachbeiträge
- . Umweltberichte/
Umweltverträglichkeitsstudien
- . Freianlagen

Infrastrukturplanung

- . Erschließung
- . Kanalkataster/Kanalsanierung
- . Siedlungswasserwirtschaft
- . Wasserversorgung
- . Baugrund/ Geotechnik
- . Spezialtiefbau
- . Verkehrsplanung
- . Straßenbau
- . Bahnanlagen

Ingenieurbau & Umwelttechnik

- . Wasserbau
- . Hafen/ Küstenschutz
- . Industrie-/ Gewerbebauten
- . Altlastenerkundung/ -sanierung
- . Flächenrecycling
- . Abfallwirtschaft
- . Abfallbehandlungsanlagen/
Deponietechnik

Bauleitplanung / Satzungsrecht

- Bebauungspläne
- Flächennutzungspläne
- Vorhaben- und Erschließungspläne
- Ausarbeitung von städtebaulichen Satzungen

Städtebau / Stadtplanung

- Städtebauliche Rahmenpläne
- Orts- und Regionalentwicklung
- Städtebauliche, freiraumplanerische + architektonische Wettbewerbe

Stadt- und Projektentwicklung

- Planungsoptimierungen
- Realisierungskonzepte
- Städtebauliche Untersuchungen und Planungen im Zusammenhang mit dem besonderen Städtebaurecht nach BauGB



Landschafts- und Umweltplanung

- Landschaftspläne
- Grünordnungspläne
- Landschaftspflegerische Begleitpläne und Fachbeiträge
- Umweltverträglichkeitsstudien
- Umweltberichte

Grün- und Objektplanung

- Objektplanung bei Freianlagen
- Bauleitung bei Freianlagen
- Ausführungs- und Pflanzpläne
- Durchführung von VOF-Verfahren
- Bürgerbeteiligung bei Spielplatzplanungen

Gutachten und Sonstiges

- Baumkataster
- Ökologische Gutachten und Kartierungen
- Umsetzung von Grün- und Ausgleichsmaßnahmen



Leitung

- Bauassessor Dipl.-Ing. Thomas Struckmeier (Geschäftsführer)

Stadtplanung

- M. A. Stadt- und Regionalentwicklung Tobias Balzer
- Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin Verena Lehndorfer
- M. A. Stadt- und Regionalentwicklung Johann Schultz
- M. Sc. Stadtplanung Mareike Zamzow

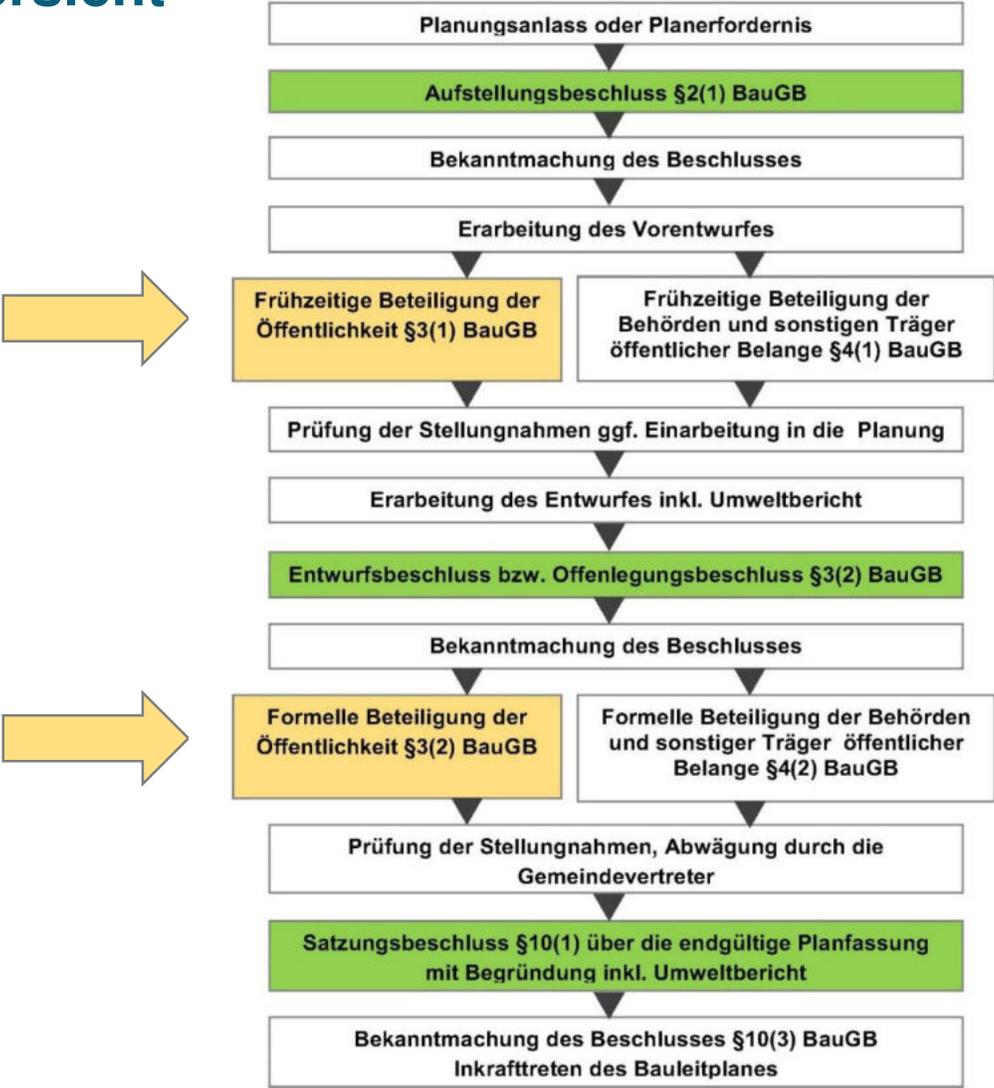
Landschafts- und Umweltplanung

- Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Christian Hess
- Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Thomas Lange
- Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Peter Franck
- M.Sc. Regina Rollhäuser

CAD

- Dipl.-Ing. Heike von den Bulk
- Birgit Nitsch

Verfahrensübersicht



Gemeinde Ahlefeld-Bistensee - Wohngebietsentwicklung

Übersicht [google earth]



Gemeinde Ahlefeld-Bistensee - Wohngebietsentwicklung

Ausschnitt [google earth]



Restriktionen

- Landschaftsschutzgebiet
- Höhengefälle
 - Höchster Punkt 21 m über NHN.
 - Tiefster Bereich 15 m über NHN.

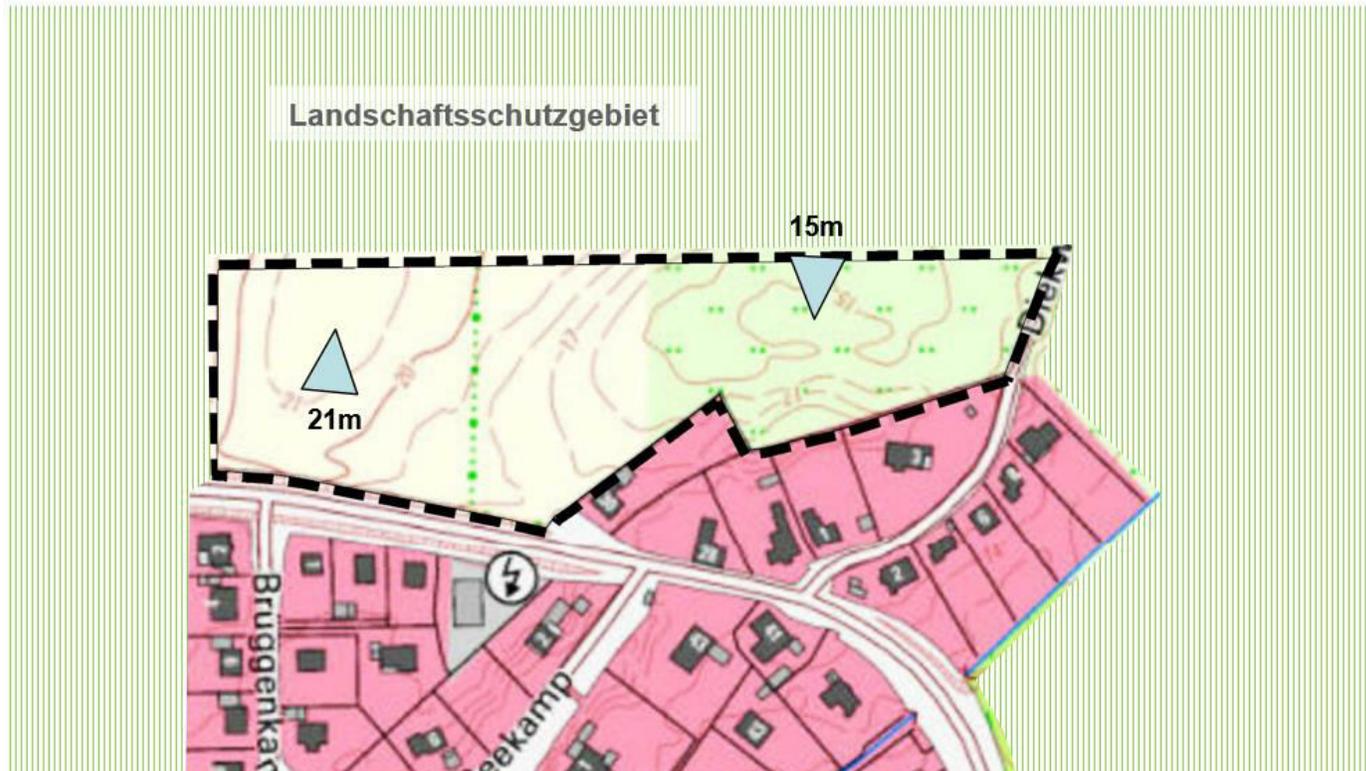


Bild: Topographische Karte mit Landschaftsschutzgebiet

Restriktionen

- Feuchter bis nasser Boden
 - Regenrückhaltebecken (RRB)
- Knickerhaltung
- Erschließung
 - Über die Dorfstraße Bistensee

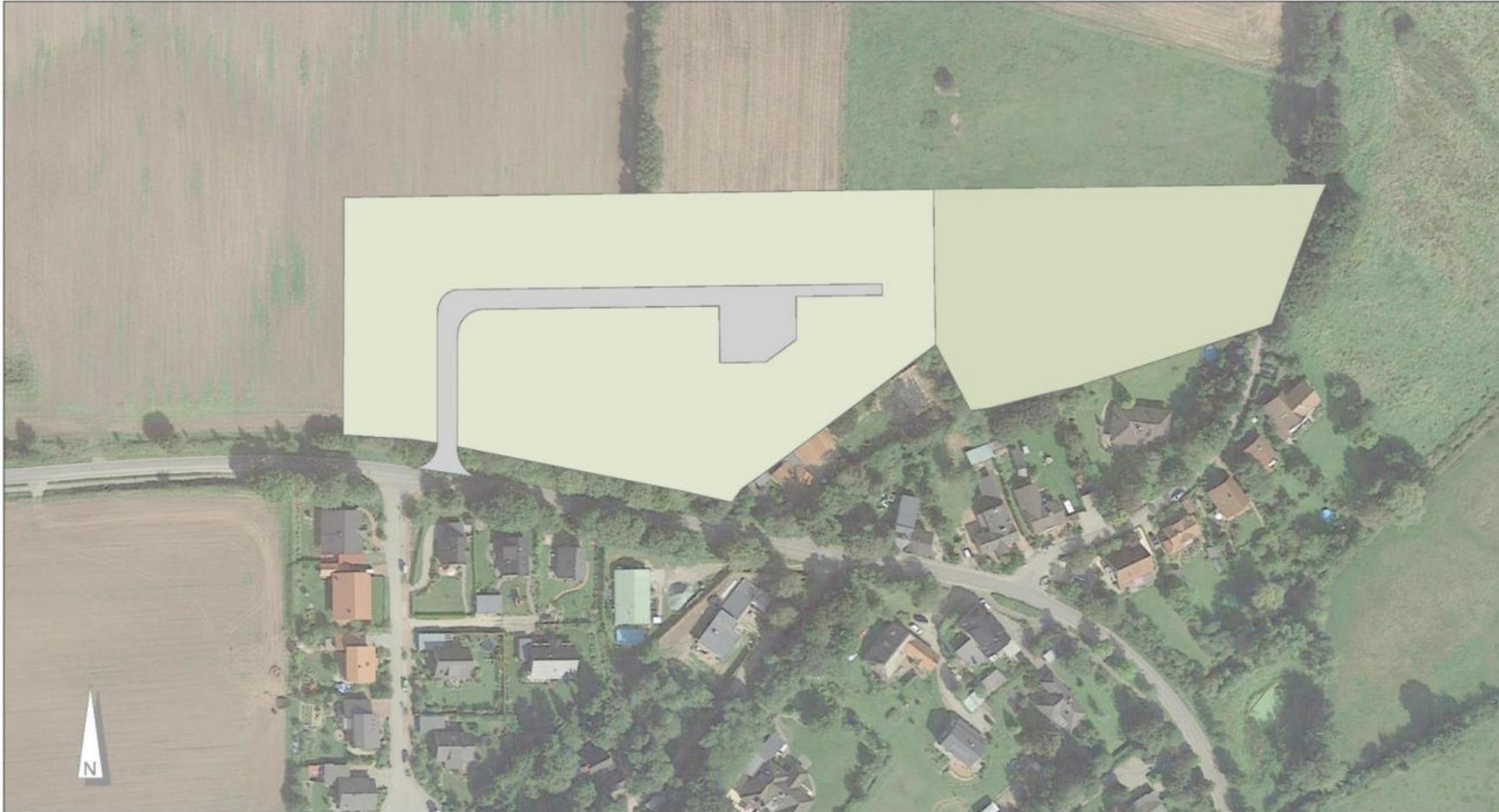


Bild oben: Erschließung



Bild oben: RRB
Bild unten: Knickerhaltung

Gemeinde Ahlefeld-Bistensee - Wohngebietsentwicklung
Städtebauliche Ideenskizze
Erschließung



Gemeinde Ahlefeld-Bistensee - Wohngebietsentwicklung

Städtebauliche Ideenskizze

Parzellierung



Gemeinde Ahlefeld-Bistensee - Wohngebietsentwicklung

Städtebauliche Ideenskizze



Gemeinde Ahlefeld-Bistensee - Wohngebietsentwicklung

Städtebauliche Ideenskizze

- 22 Wohneinheiten (Einfamilien- und Doppelhäuser)
- Anbindung über Dorfstraße
- Innere Erschließung als Stich über Wendehammer
- Grundstücksgößen ca. 700 m²
- Abstand zu Bestandsbebauung
- Grünfläche mit Regenrückhaltebecken
- Eingrünung des Gebietes
- Erhalt des Knicks als prägendes Element
- Fußverbindung zur Straße Diekwiese



Gemeinde Ahlefeld-Bistensee - Wohngebietsentwicklung Ideen und Beispiele



Gemeinde Ahlefeld-Bistensee - Wohngebietsentwicklung

Ideen und Beispiele



Gemeinde Sülfeld - Bebauungsplan Nr. 19

- Ca. 2,8 ha
- 21 Wohneinheiten



Gemeinde Kayhude - Bebauungsplan Nr. 12

- Ca. 4 ha
- 27 Wohneinheiten

Gemeinde Ahlefeld-Bistensee - Wohngebietsentwicklung Ideen und Beispiele



Gemeinde Haby - Bebauungsplan Nr. 4

- Ca. 2,2 ha
- 14 Wohneinheiten

Gemeinde Ahlefeld-Bistensee - Wohngebietsentwicklung

Energieversorgung



- Kein Anschluss an die Biogasanlage bzw. Blockheizkraftwerk
- Keine zentrale Energieversorgung (Betreiber)
- Kein Anschlusszwang über Bauleitplanung
- Kombination aus Einzelfeuerung und Dämmung (EnEV)
- CO₂ – Bepreisung 2021
- Ggf. Erdwärme/Photovoltaik/Wärmepumpen
- Technik: Kalte Nahwärme - Versorger – Stadtwerke Schleswig

Gemeinde Ahlefeld-Bistensee - Wohngebietsentwicklung

Ihre Ideen, Anregungen, Wünsche, Ziele!





Gemeinde Ahlefeld-Bistensee

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Den Impulsvortrag schließen wir mit einem Beispiel aus Borgstedt ab!





Workshop
leider unter Corona-Bedingungen

*Ihre Meinung ist
uns wichtig!*

BÜRGERBETEILIGUNG





BÜRGERBETEILIGUNG



*Ihre Meinung
ist uns wichtig!*

Fragen

Wie stellen Sie sich ein Neubaugebiet vor ?

Welche Art der Bebauungen können Sie sich vorstellen ?

- Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Mehrfamilienhaus = (2-geschossig 4 – 5 Wohneinheiten – siehe ECK)
- altengerechte Wohnform
- Ferienwohnungen
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Wie stellen Sie sich ein Neubaugebiet vor ?
Welche Art der Bebauungen können Sie sich vorstellen ?

Antworten

- Einfamilienhaus *
- Doppelhaus
- Mehrfamilienhaus = (2-geschossig 4 – 5 Wohneinheiten – siehe ECK)
- altengerechte Wohnform * (evtl. WG)
- Ferienwohnungen – auf keinen Fall
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Tiny House
- Günstiger Wohnraum für junge Familien / junge Leute (zur Miete)
- Mehrgenerationenwohnen

*Ihre Meinung
ist uns wichtig!*



BÜRGERBETEILIGUNG



Frage

**Halten Sie für das Neubaugebiet einen Spielplatz
als erforderlich ?**

*Ihre Meinung
ist uns wichtig!*



BÜRGERBETEILIGUNG



Halten Sie für das Neubaugebiet einen Spielplatz als erforderlich ?

Antworten

Spielplatz an der Badestelle vorhanden, müsste besser ausgebaut / aufgewertet werden

*Ihre Meinung
ist uns wichtig!*



BÜRGERBETEILIGUNG



Frage

**Welche weitere Infrastruktur sollte das
Neubaugebiet ferner haben ?**

*Ihre Meinung
ist uns wichtig!*



Welche weitere Infrastruktur sollte das Neubaugebiet ferner haben ?

Antworten

Kleiner Bolzplatz

Eislauffläche

Bocciafläche / Aktivitätsfläche

Begegnungsfläche

Gemeinschaftsgarten

*Ihre Meinung
ist uns wichtig!*



BÜRGERBETEILIGUNG



Frage

Was fehlt in der Gemeinde ?

*Ihre Meinung
ist uns wichtig!*



BÜRGERBETEILIGUNG



Was fehlt in der Gemeinde ?

Antworten

Busverbindung (abends / 21:00 Uhr)

Bäcker

Jugendraum

Gemeinschaftsraum (ohne Gebühr)

Anreize für junge Familien

* Prüfung, Nutzung Regenrückhaltebecken

*Ihre Meinung
ist uns wichtig!*



BÜRGERBETEILIGUNG



Frage

**Was können Sie sich auf der Grünfläche vorstellen ?
(Mehrgenerationengarten, Aktionsfläche, Bouleplatz)**

*Ihre Meinung
ist uns wichtig!*



BÜRGERBETEILIGUNG



Was können Sie sich auf der Grünfläche vorstellen ?
(Mehrgenerationengarten, Aktionsfläche, Bouleplatz)

Antworten

Streuobstwiese
Aktivitätsfläche mit Pavillion

*Ihre Meinung
ist uns wichtig!*



BÜRGERBETEILIGUNG



Frage

Worauf sollten wir besonders achten ?

*Ihre Meinung
ist uns wichtig!*



Worauf sollten wir besonders achten ?

Antworten

Rücksicht auf jetzige Bewohner (Abstand Bestandbebauung)

Diekwiese – keine Belastung verkehrsmäßig durch Neubaugebiet

Topographische Höhe beachten

Weg zur Bushaltestelle (verkehrliche Erschließung, Sicherung Schülerverkehr aus Neubaugebiet)

Keine Steingärten

Größere Grundstücke

Parkmöglichkeiten

*Ihre Meinung
ist uns wichtig!*



Frage

Was fehlt Ihnen noch ?





BÜRGERBETEILIGUNG



Fehlt Ihnen etwas ?

Antworten

Baubindung für Käufer
Bauhöhe beachten
Steingärten vermeiden

*Ihre Meinung
ist uns wichtig!*

Wie geht es nun weiter?

- Ergebnisse werden durch das Planungsbüro IPP ausgewertet
- Gemeindevorstandssitzung am 15.09. und in der
- Gemeindevertretersitzung am 20.10.2020 beraten, aber nicht entscheiden da der Bürgerentscheid am 25.10.2020 abgewartet wird.



