

Begründung

zur 3. Vorhabenbezogenen Änderung
(-Vorhaben- und Erschließungsplan-)
des Bebauungsplanes Nr. 17 der
Gemeinde Bordesholm, Kreis Rd.-Eck.

Für den Bereich ‚Alte Post‘ in dem Gebiet
‚nördliche Klosterinsel samt Zufahrt‘

B2K
dn|ing

Bearbeitung:
B2K & dn Ingenieure Architekten . Ingenieure . Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand:
05.05.2022, 22.08.2022, 24.11.2022

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung, Planungsziele	3
2.	Lage, Größe und Nutzung	4
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
3.1.	Rechtliche Grundlagen	5
3.2.	Verfahren	5
4.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	6
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplan	8
4.3.	Landschaftsplan	10
4.4.	Geltendes Planungsrecht	10
5.	Plangebiet / Städtebauliches Konzept	10
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	10
5.2.	Planungsüberlegungen	11
6.	Inhalte der Planung	13
6.1.	Art der baulichen Nutzung	13
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.4.	Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen	16
6.5.	Grünordnung	16
6.6.	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen	17
7.	Ver- und Entsorgung	18
8.	Artenschutz	19
9.	Altlasten	20
10.	Kampfmittel	20
11.	Denkmalschutz	20
12.	Weitere Hinweise	21
13.	Vertragliche Regelungen	21
14.	Auswirkungen der Planung	22
14.1.	Umwelt	22
14.2.	Ortsstruktur und -entwicklung	24
14.3.	Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	24
14.4.	Haushalt und Investitionsplanung	24

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Die Gemeinde Bordesholm steht als hochattraktiver Wohnstandort aufgrund ihres kleinstädtisch anmutenden Ortscharakters und der zentralen Lage zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Oberzentrum Neumünster vor der großen Herausforderung, die hohe und stetig wachsende Nachfrage im ländlich-geprägten Agglomerationsbereich der großen Städte aufzufangen und das entsprechende Angebot zu schaffen. Die Gemeinde kommt diesem Siedlungs- und Abwanderungsdruck aus den Ballungszentren bereits seit geraumer Zeit geordnet und in dem Ort angemessenen Maße entgegen.

Ein nennenswertes Potenzial innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches sorgt auch in Bordesholm dafür, dass sich die bauliche Entwicklung zunehmend stärker innerhalb der geschlossenen Ortslage bewegt. Die Sicherung des Ortsbildes und der damit verbundenen lokalen Baukultur gehört daher ebenfalls zu den Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklungsplanung.

Zur Entlastung des Nachfragemarktes soll daher im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) auch weiterhin die (Re-) Aktivierung des hier vorhandenen Wohnbaupotenziales im Zuge einer entsprechenden baurechtlichen Flächenumnutzung erfolgen. Hierdurch wird neben der vorrangigen Entlastung der Nachfrage auch das Prinzip der Nachhaltigkeit in die gesamtörtlichen Planungen eingebunden und dafür ökologische Grundsätze ebenso Berücksichtigung finden wie ökonomische Notwendigkeiten.

Die Gemeinde verfügt, aufgrund ihrer durch das ehem. Augustiner-Chorherren-Stiftkloster geprägten Historie, über einen vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestand, welcher insbesondere im Bereich der Klosterinsel am Bordesholmer See liegt. Im dort verorteten historischen Zentrum befindet sich am Lindeplatz 14 in Form eines ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes mit der ‚Alten Post Bordesholm‘ der Dienstsitz der damaligen ‚Deutschen Reichspost‘. Das Bauwerk wurde 1889 im Stil des Historismus als erstes selbstständiges Bordesholmer Postamt errichtet. Nach 1920 folgte die Nutzung als Büro- und Geschäftsgebäude (u.a. Druckerei und Tourismusbüro); ein nördlicher Anbau entstand ca. 1925 nach den Plänen von Kreisbaurat Johann Garleff (vgl. ‚Bordesholm – ein Rückblick auf 66 Jahre einer 666-jährigen Geschichte‘ (S. 35); AG Heimat-sammlung, Bordesholm 1993).



Abbildung 1 Alte Post, Situation heute (2021)

Das Gebäude des ehem. Kaiserlichen Postamtes befindet sich durch eine, mittlerweile über 10 Jahre andauernde, Vernachlässigung in einem desolaten und z.T. ruinösen Zustand, sodass die Wiederherstellung in einigen Bereichen der Gebrauchsfähigkeit einer Neuerrichtung gleichkommen würde. Ungeachtet dieses Aufwands beabsichtigt ein privater Vorhabenträger unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange und Auflagen die Sanierung und wohnbauliche Umnutzung des seitens der Gemeinde ausdrücklich als zu erhalten gewünschten Gebäudes. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist das Ziel der Planung daher, das derzeit ungenutzte und brachgefallene Vorhabengrundstück durch die wohnbauliche Umwidmung des (zu sanierenden) Gebäudes zu entwickeln und entsprechend zu gestalten.

Mit der (vorhabenbezogenen) Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das durch den Vorhabenträger erarbeitete städtebauliche Konzept bildet hierfür die Grundlage.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit den Planungen verbundenen Sach- und Fachfragen (Baurecht, Freiraum, Gestaltung, örtliche Bauvorschriften etc.) das Erfordernis zur Aufstellung der 3. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2. Lage, Größe und Nutzung

Die Gemeinde Bordesholm liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Rd.-Eck.). Sie befindet sich zentral zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Oberzentrum Neumünster (jeweils knapp 20 Fahrminuten) und hat ca. 7.682 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2019). Die Verwaltungsgeschäfte liegen beim Amt Bordesholm, welches im Ort selbst seinen Sitz hat.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im westlichen Siedlungsgefüge am Lindenplatz, im Eingangsbereich der ‚Klosterinsel‘ am Nordwestufer des Bordesholmer Sees.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 655 m² auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden der ‚Lindenplatz‘ mit der angrenzenden Wohn- und Geschäftshausbebauung;
- im Osten der Klosterkirchhof Bordesholm;
- im Süden die sich anschließende Bebauung ggü. der Klosterkirche und
- im Westen die Grün- und Gehölzstrukturen an der ‚Wildhofstraße‘ im Bereich des ‚Waldbachs‘.

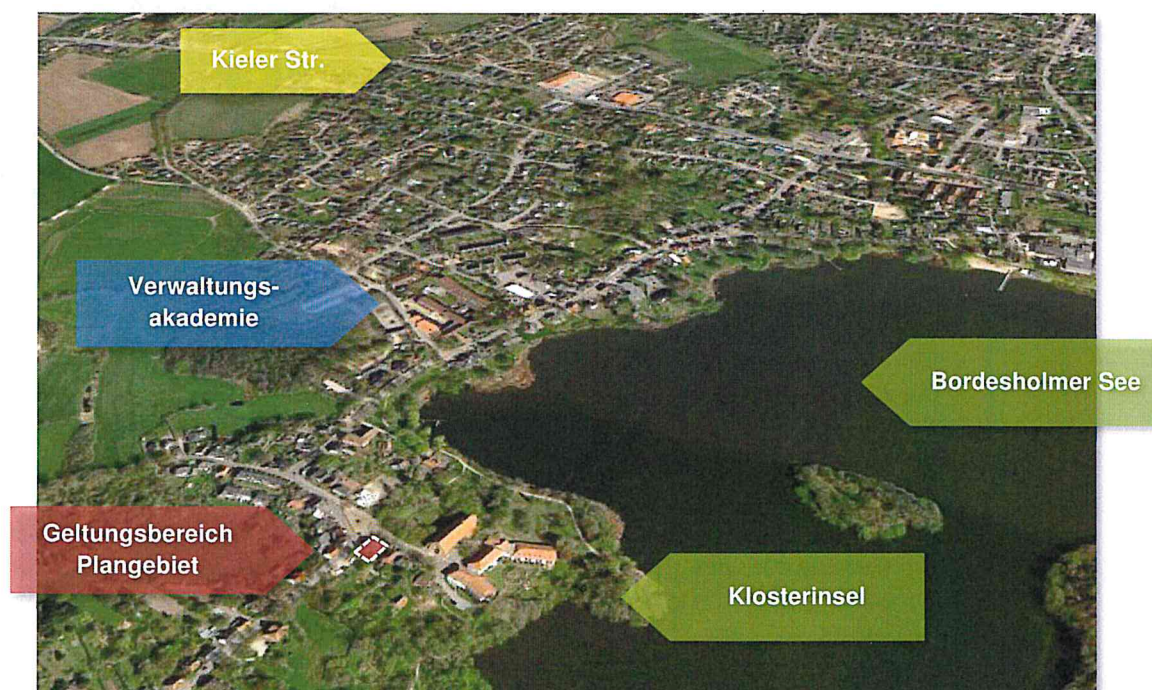


Abbildung 2 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird in dem beiliegenden Planwerk dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird in vorherigem Luftbild dargestellt.

Das Plangebiet weist von Nordosten („Wildhofstraße“) in Richtung Osten („Lindenplatz“) ein Höhengefälle von etwa 2,25 m auf.

Das Grundstück selbst ist rund um das vorhandene Gebäude vorwiegend durch temporäre Stellplatznutzungen sowie Ablage- und Lagerflächen genutzt. Hinsichtlich der Grünstruktur befindet sich lediglich im westlichen (rückwärtigen) Bereich des Gebäudes vereinzelt Spontanvegetation. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 3. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Bordesholm (Kreis Rd.-Eck.) erfolgt nach

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 VO des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425) geändert worden ist;
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 06. Dezember 2021, die zuletzt durch Vollzugsbekanntmachung der Landesbauordnung (VollzBekLBO) vom 24. August 2022 geändert worden ist sowie
- dem *Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein* (DSchG SG) in der Fassung vom 30.12.2014, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 1. September 2020 (GVOBl. S. 508) geändert worden ist.

3.2. Verfahren

Die Aufstellung der 3. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Bordesholm (Kreis Rd.-Eck.) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2021 und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Entscheidung, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei dem Plangebiet de facto um eine reine Innenbereichsfläche innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs handelt, welches überdies innerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden Be-

bauungsplanes liegt und die anvisierten Planungsziele (Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bestand) dem Grundgedanken des § 13a entspricht.
Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches
- ✓ 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 Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Bei den Flächen handelt es sich um bereits erschlossene und (teil-)versiegelte Bereiche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.

Das Plangebiet grenzt im Nahbereich an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ‚Westufer des Bordesholmer Sees‘ (Kreis Rd.-Eck, Verordnung vom 11.05.1948). Das LSG wird durch die Planung lediglich tangiert, jedoch nicht unmittelbar berührt und/oder beeinträchtigt.

Darüber hinaus werden keine weiteren Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 02.05.2022).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 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 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Bordesholm macht hiervon keinen Gebrauch.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

4.1. Landes- und Regionalplanung

4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010, Fortschreibung 2021)

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010 Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

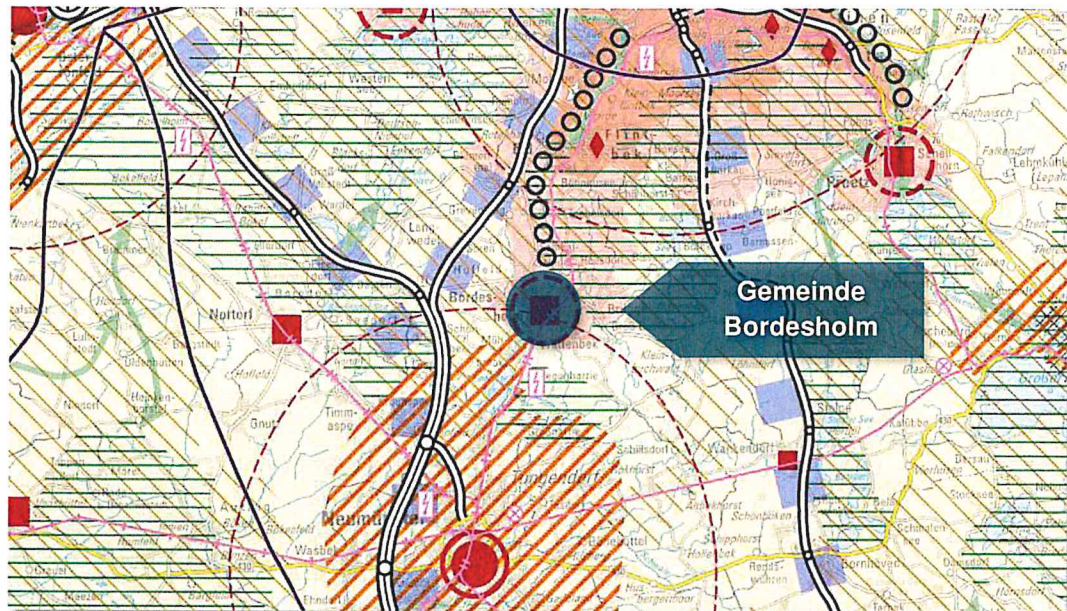


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

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.

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

- Liegt im *Ordnungsraum* der Landeshauptstadt Kiel
- Grenzt an einen *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*
- Ist ein *Unterkern* als *Äußerer Siedlungsachschwerpunkt*
- Tangiert den *10km-Umkreis* um das Oberzentrum Neumünster
- Liegt auf der *Siedlungsachse* ‚Kiel – Molfsee – Flintbek‘
- Der westliche Randbereich des Gemeindegebietes liegt innerhalb des *Naturparks ‚Westensee‘*
- Der westliche Randbereich im Naturpark ‚Westensee‘ ist ein *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*
- Wird von einer *zwei- oder mehrgleisigen Bahnstrecke* (Kiel – Neumünster – Hamburg) durchquert

Gemäß der raumordnerischen Grundsätze und Ziele liegen Gemeinden innerhalb eines „Ordnungsraumes“ in einem Verdichtungsraum (hier: um das Oberzentrum Kiel) mit den entsprechenden Randgebieten, welche aufgrund dieser Verdichtung auch durch räumliche Belastungen gekennzeichnet sind (z.B. örtliche Flächenengpässe, wachsendes Verkehrsaufkommen, zunehmende Nutzungskonflikte etc.). Aufgrund der hier vorherrschenden Stadt-Umlandwanderung sind auch die ländlichen Gemeinden innerhalb eines Ordnungsraumes für die nachgeordnete Wohnraumversorgung verantwortlich, die unmittelbar durch das betreffende Oberzentrum nicht oder nur teilweise geleistet werden kann.

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Aus-

stattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen.

4.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

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. Eine Fortschreibung der Regionalpläne steht noch aus, sodass weiterhin der derzeit noch gültige Regionalplan aus dem Jahr 2001 als maßgebende Planungsvorgabe anzusehen ist.

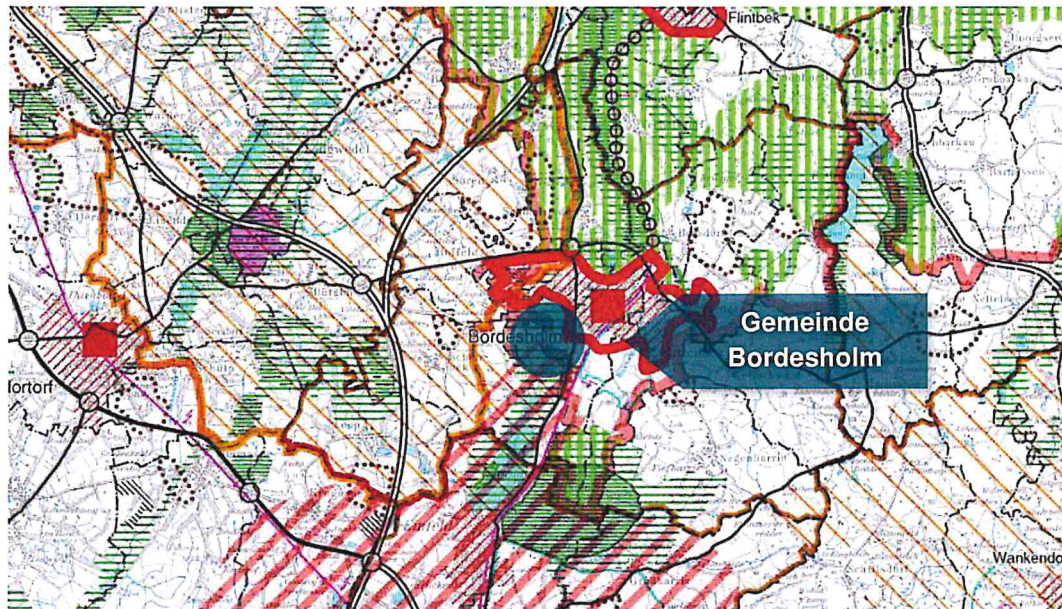


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein (2001)

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

- Liegt im *Ordnungsraum* der Landeshauptstadt Kiel
- Liegt auf der *Siedlungsachse* ‚Kiel – Molfsee – Flintbek‘
- Der westliche Randbereich des Gemeindegebietes liegt innerhalb des *Naturparks* ‚Westensee‘
- Wird von einer *zwei- oder mehrgleisigen Bahnstrecke* (Kiel – Neumünster – Hamburg) durchquert

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter.

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben, die über die Ziele des Landesentwicklungsplanes hinausgehen.

4.2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ und die Belange des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

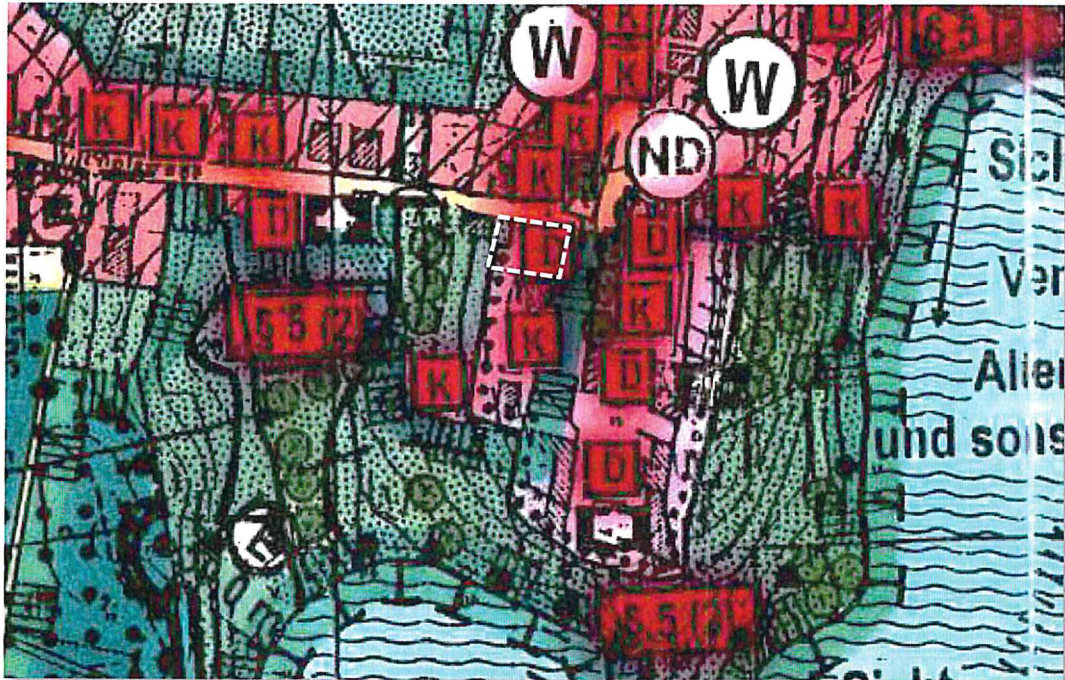


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: Neuaufstellung, 2000)

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bordesholm (Stand für das Plangebiet: Neuaufstellung, 2000) wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ sowie im Randbereich als ‚Grünfläche‘ dargestellt. Darüber hinaus ist zudem das vorhandene ‚unbewegliche Kulturdenkmal‘ (‚Alte Post‘) ausgewiesen.

Das im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellte ‚unbewegliche Kulturdenkmal‘ ist zur Aktualisierung in der Denkmalliste Schleswig-Holstein vorgesehen (Denkmalliste Kreis Rendsburg-Eckernförde, Stand: 21.03.2022; abgefragt am 22.03.2022).

Die 3. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 kann daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Anpassung erforderlich macht.

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 14. Änderung durch Berichtigung angepasst (Anlage).

Die künftige Darstellung für das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird entsprechend der Vorhabenplanung eine Wohnbaufläche (W) sein. Das Kulturdenkmal wird als nachrichtliche Übernahme ebenfalls dargestellt.

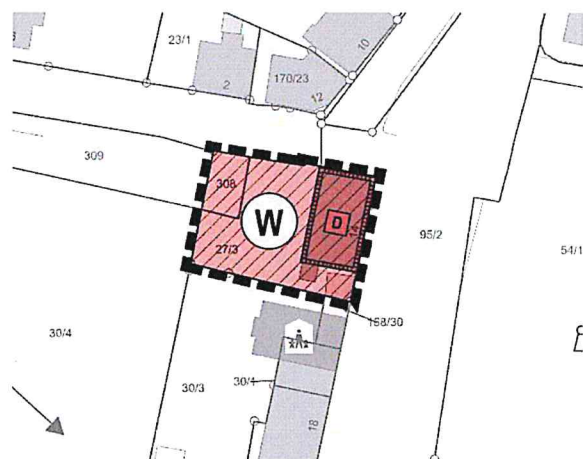


Abbildung 6 Ausschnitt aus der 14. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes

4.3. Landschaftsplan

Die Gemeinde Bordesholm verfügt über einen Landschaftsplan. Das Plangebiet tangiert, bedingt durch seine Lage, naturräumliche Schutz- und/oder Entwicklungsbereiche am Bordesholmer See – befindet sich jedoch außerhalb dieser.

Die Entwicklungsplanung beinhaltet keine konträren Darstellungen von der Bestandssituation und stimmt daher mit den Zielen und Absichten der Bebauungsplanänderung überein.

4.4. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 17 (‚Nördliche Klosterinsel samt Zufahrt‘) aus dem Jahr 2001. Im Geltungsbereich der 3. Vorhabenbezogenen Änderung werden alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 ersetzt.

5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das ca. 655 m² große Plangebiet liegt mit seiner Bestandsbebauung innerhalb des westlichen Gemeindegebietes im nördlichen Bereich der ‚Klosterinsel‘ am Nordwestufer des Bordesholmer Sees und ist Bestandteil des historischen Zentrums der Gemeinde. Die überplanten Flächen befinden sich vollständig in Privateigentum.

5.1.1. Städtebauliche Struktur

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist, neben der Lage im Nahbereich der Klosterkirche, vor allem durch eine stark homogene Siedlungs- und Bauungsstruktur geprägt, welche die Nutzungsprozesse infolge der lokalen Ortsentwicklung abbilden. Hinsichtlich der Bauungstypologie ist keine dominante Bauform ortsbildprägend; es befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur (Wohnen, Wohn- und Geschäftshaus, Kleingewerbe u.ä.) in der Nähe. Im südlichen angrenzenden Bereich befinden sich der Klosterstift sowie dazugehörige Kleinbauten.



Abbildung 7 Plangebiet mit Umfeldbebauung; Klosterkirche mit Stift und Seeufer (vicelineweg.de)

Das Geschossniveau der Gebäude in der Umgebung liegt ebenfalls durchmischte bei einem (I) bis zwei (II) Vollgeschossen, in den meisten Fällen mit ausgebautem Dachgeschoss.

5.2. Planungsüberlegungen

Gegenstand des Planvorhabens ist die (wohnbauliche) Entwicklung des Grundstücks unter besonderer Berücksichtigung (Sanierung) der erhaltenswerten denkmalgeschützten ‚Alten Post‘ sowie des umliegenden Freiraums. Die wesentlichen Elemente der Planung werden nachfolgend zusammengefasst dargelegt.

5.2.1. (Städte-)Bauliches Konzept

Nord- und Ostfassade

Die ‚Alte Post‘ wurde im Laufe der Zeit umgebaut, um andere Nutzungen innerhalb des Gebäudes zu ermöglichen. So entstanden im Erdgeschoss ein Ladenschau fenster sowie ein (nördlicher) Anbau – mit Bau des Ladens wurde ein weiterer Eingang in das Gebäude geschaffen. Die vormals symmetrische Fassadengestaltung wurde hierdurch (wesentlich) verändert und entspricht seitdem nicht mehr dem ursprünglichen Stil des Historismus. Die ursprüngliche Haupteingangstür wurde an die südliche Fassade versetzt und ein zweiflügeliges Fenster an deren Position eingebaut.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist beabsichtigt, das historische Gebäude in seinen ursprünglichen Stil zurückzubauen. Der an die südliche Fassade versetzten Eingang soll bestehen bleiben. Die Symmetrie der Gebäudefassaden soll wieder sichtbar werden indem im Erdgeschoss die Fenstergrößen aus dem Obergeschoss adaptiert werden. Die jüngere Ladenfront wird zurückgebaut sodass, in Kombination mit dem Einbau der Fenster (s.o.), der historische Stileindruck wiederhergestellt werden kann. Die Eingangstür des Anbaus wird reaktiviert und als neuer Eingang ins Erdgeschoss genutzt.



Abbildung 8 Nord- und Ostfassade: Bestand (l.) und geplanter Umbau (r.)

Süd- und Westfassade

An der Westfassade wurden in den vergangenen Jahren kleinere Änderungen vorgenommen. So wurde etwa das Fenster im Erdgeschoss durch ein kleineres ersetzt und ein Badezimmer eingebaut.

Dieses wird wieder zu einem großen Fenster umgebaut sowie im Obergeschoss ein weiteres eingefügt, um die ursprüngliche Symmetrie wiederherzustellen. Im Untergeschoss sind kleine Änderungen geplant, sodass auch dort eine Wohnnutzung ermöglicht werden kann.

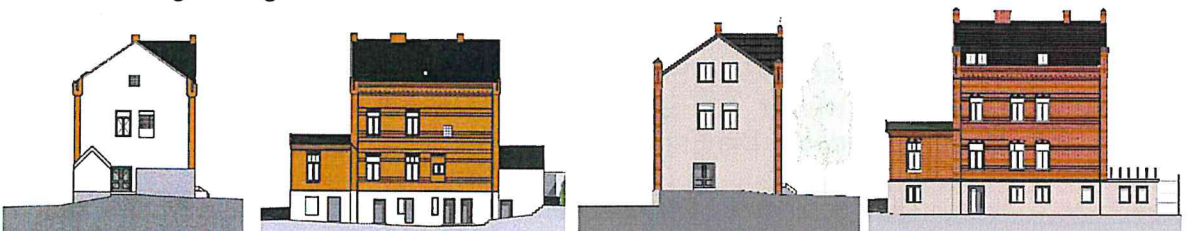


Abbildung 9 Süd- und Westfassade: Bestand (l.) und geplanter Umbau (r.)

An der Südfassade werden die vorhandenen Glasbausteine entfernt und durch ein neues Fenster fachgerecht ersetzt. Um eine sinnvolle, der geplanten Wohnnutzung zuträglichen, Belichtung im Dachgeschoss zu erreichen, werden dort neue Fenster in die Giebelseite eingebaut. Da sich Form und Farbe der ursprünglichen Gestaltung anpassen sollen, werden auch diese Punkte im Vorwege mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Untergeschoss

Das Untergeschoss der ‚Alten Post‘ erhält eine Nutzungsänderung und soll künftig ebenfalls zur Wohnnutzung dienen. Die Fenster und Öffnungen werden versetzt, sodass sie in die (wiederherzustellende) Symetrie der Gebäudefassade passen. Die neuen Fenster und Türen werden in ihrer Teilung den übrigen Elementen angepasst. Der auf der Südseite nachträglich angebaute zweigeschossige Stall wird abgebrochen und als Abstellraum im Untergeschoss neu errichtet.

Erdgeschoss und Obergeschoss

Mit Rückbau der Ostfassade (s.o.) in ihren ursprünglichen Zustand ergibt sich ein Eingang in das Erdgeschoss. Durch die Eingangstür im südlichen Teil des Gebäudes gelangt man in die oberen Wohnungen. Aus dem vorhandenen (ehemaligen) Ladengeschäft und der zugehörigen Wohnung wird eine große Familienwohnung geschaffen. Der gemauerte Schuppen am Lindenplatz wird abgebrochen und durch Terrasse und Stellplätze mit Grüneinfassung ersetzt.

Die zwei vorhandenen Wohnungen im Obergeschoss werden zu einer großen Wohnung zusammengefasst. Die Fenster in den Außenwänden bleiben an ihrer heutigen Position bestehen.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird derzeit als Abstellfläche und kleiner Wohnraum genutzt. Hier soll künftig eine große und zusammenhängende Wohnung entstehen. Die Fensterpositionen an der nördlichen Fassade bleiben unverändert, wobei an der südlichen Putzfassade zwei weitere Fenster eingebaut werden sollen, um großzügig Tageslicht in den Räume zu gewährleisten. Um zusätzlichen Wohnkomfort zu erreichen, werden Dachflächenfenster eingebaut, die jedoch den historischen Stil des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Der Dachstuhl wird vollständig instandgesetzt, der Hausschwamm bekämpft und die befallenen Bauteile ausgetauscht.

Dachtragwerk und Eindeckung

Das Hauptdach ist aus der Bauzeit um 1889 und mit Schiefersteinen in Rechteckdoppeldeckung eingedeckt. Der Dachstuhl ist dermaßen stark durch Insekten- und Hausschwammbefall geschädigt, dass eine komplette Demontage und Neuinstallation notwendig ist; der Hausschwamm zieht sich z.T. bis in die Deckenbalkenlage. Der Dachstuhl wird daher in den Abmessungen und nach dem bestehenden Vorbild neu errichtet.

In Änderung zu dem jetzigen Dachaufbau wird das Unterdach geschalt, bituminös abgedichtet und eine Dachlattung erstellt. Die Dämmung wird als Zwischensparrendämmung mit einer Aufdoppelung nach innen erstellt, sodass sich das äußere Erscheinungsbild des Daches nicht verändert. Das neue Dach wird wieder mit Schiefersteinen in 30 x 60 cm in Rechteckdoppeldeckung eingedeckt. Die Entwässerung findet auch künftig über Gesimsrinnen statt.

Die geplanten Dachflächenfenster werden in die Achse der Fenster der Außenwand gesetzt und in den Abmessungen 78 x 140 cm zusätzlich durch eine

vertikale Sprosse geteilt. Das Anbaudach aus 1925 bleibt bestehen und wird zeitgemäß mit einer Polymerbitumenschweißbahn abgedichtet. Die Schornsteine werden aufgemessen, gezeichnet, aufgrund ihres Zustandes abgebrochen und anschließend durch neue Schornsteinköpfe nach altem Vorbild ersetzt.

Fenster und (Eingangs-)Türen

Alle Fenster sind mit Moderfäule befallen und werden durch neue ersetzt, die in Größe, Aufteilung und Farbe dem historischen Stand entsprechen und sich somit homogen in das Gesamterscheinungsbild einfügen.

Die Hauseingangstür am Haupteingang bleibt erhalten. Die Tür im Anbau zum Erdgeschoss wird nach der Bestandstür nachgefertigt.

Kelleraußenwände und Sohle

Die erdberührenden Außenwände werden freigelegt, mit Polymerbitumenschweißbahnen abgedichtet und unterhalb des Pflasterbelags mit einer Perimeterdämmung gedämmt. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit in den Wänden wird eine Horizontalsperre verpresst. Die Böden im Keller werden aufgenommen, eine Sohldämmung, neue Sohle sowie Estrich eingesetzt.

Außenwände (Nord- und Ostfassade)

Die historisch erhaltenswerten Fassaden werden wieder aufbereitet und beschädigte Fugen repariert. Sollten die Außenwände eine Luftschicht haben, so werden diese mit einer Mineralwolle verfüllt. Sollte keine oder eine zu geringe Luftschicht vorhanden sein, werden die Außenwände innenseitig mit Kalziumsilikatplatten bekleidet. Die zu schließenden Außenwandbereiche werden mit Verblendersteinen, die in Form und Farbe dem Bestand entsprechen, ergänzt.

Außenwände (Süd- und Westfassade)

Die südliche Gebäudeseite erhält eine zeitgemäße WDVS-Putzfassade, um das Gebäude energetisch auf dem heutigen Stand zu verbessern. An der Westseite wird der zurzeit geputzte Bereich im Untergeschoss ebenfalls mit einer entsprechenden WDVS-Putzfassade gedämmt – dieser Eingriff in die Fassade verändert das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht. Der abschließende Anstrich der Fassaden soll dem des Bestands entsprechen und wird daher im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Außenanlagen

Zur Einhaltung des Stellplatzbedarfes wird im westlichen Bereich des Grundstücks eine Kombination aus zwei Außenstellplätzen, Carport für 6 Fahrzeuge, überdachten Abstellräumen, Müllsammelplatz und kleinräumiger Freifläche errichtet. Des weiteren sollen hier Schuppen mit Fahrradabstellplätzen entstehen. Die befestigten Flächen werden aus Ziegelklinkern und Kleinpflastern aus Naturstein erstellt. Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

6. Inhalte der Planung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Um die vorgesehene und städtebaulich auch künftig gewünschte Nutzung „Wohnen“ innerhalb des Plangebietes zu sichern, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohngebäuden gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden können. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar und allgemein zulässig. Somit kann der zunehmenden Bedeutung zur Ausübung von Dienstleistungen in enger Verknüpfung mit der eigenen Wohnnutzung (z.B. Grafikdesign, Mediation, Steuerberatung o.ä.) ebenso Rechnung getragen werden wie der Einrichtung von adäquaten Heimarbeitsplätzen, mit denen Unternehmen ihren Mitarbeitern die vollständige oder zeitweise Arbeit von zu Hause ermöglichen.

Aufgrund der weiterhin primär beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes lässt der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zu, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in dem Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GRmax) und einer Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit einer Gebäudehöhe als absolute Höhe in ,m über Normal-Höhen-Null (NHN)‘ getroffen.

Maximal zulässige Grundfläche (GRmax)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundfläche als Höchstmaß (GRmax) von maximal 210 m² festgesetzt.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GRmax) innerhalb des Plangeltungsbereiches von 210 m² orientiert sich an den vorhandenen Grundflächen des Bestands sowie der Gewährleistung einer künftig sinnvollen Ausnutzung des Gebäudes inklusive des südlich geplanten Souterrain-Ausbaus im Bereich des heutigen zweigeschossigen Stallanbaus.

Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (GRmax)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachte Stellplätze; Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreien Anlagen nach § 63 LBO-SH ausnahmsweise bis zu einer Gesamt-Grundfläche von maximal 550 m² überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.

Im Sinne der Flexibilität und eines angemessenen Spielraums bei der Errichtung von zusätzlich zum Hauptgebäude erforderlichen (baulichen) Anlagen (insbesondere Stellplätze, Carports, Zuwegungen etc.) darf die festgesetzte maximale

Grundfläche für diese Anlagen bis maximal 550 m² (Gesamt), also 340 m² (zusätzlich) überschritten werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die für die sinnvolle Nutzung eines Baugrundstücks erforderlichen Anlagen möglich bleiben, ohne einer unverhältnismäßigen Einschränkung durch die Grundfläche zu unterliegen. Zur Vermeidung der andersartigen Ausnutzung der zulässigen Überschreitung darf diese nur durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 63 LBO-SH in Anspruch genommen werden.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das Vorhabengrundstück sichert der Bebauungsplan die Bestandsbebauung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse und damit verbundenen maximalen Gebäudehöhen (GHmax).

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) Vollgeschosse festgelegt.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (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, Dachaufbauten o.ä.) begrenzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.

Aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung des schützenswerten Gebäudebestands erfolgen die Festlegung auf zwei (II) Vollgeschosse als maximal zulässige Anzahl innerhalb des gesamten Plangebietes sowie das einzuhaltende Höchstmaß bei der Gebäudehöhe anhand den im Bestand vorzufindenden Maßgaben.

Technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können (s.o.: Sanierung des Dachstuhls), wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 1,50 m überschreiten dürfen.

6.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Gebäude als *Einzelhäuser (E)* zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels des Erhaltungsgebots (nachrichtliche Übernahme) der denkmalgeschützten *Einzelanlage* in Kombination mit einem Baufeld, bestehend aus Baugrenzen und Baulinie, festgesetzt.

Abweichende Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude ohne Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig sind.

Die festgesetzte (abweichende) Bauweise orientiert sich den im Bestand vorzufindenden Gegebenheiten, welche über den Bebauungsplan gesichert werden. Die entsprechende Unterschreitung der seitlichen Grenzabstände ist ortstypisch für eine Einzelhausbebauung.

Baugrenze / Baulinie, eingeschränkt

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten eingeschränkten () Baugrenze und/oder Baulinie ist die Errichtung von Grundflächen baulicher Anlagen nur im Souterrain bzw. Kellergeschoss, unterhalb der Erdgeschoss-Ebene und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, zulässig.*

Im Bereich des heutigen zweigeschossigen Stallanbaus an der Südfassade des Hauptgebäudes soll nach dessen Abbruch im Souterrain bzw. Kellergeschoss ein Abstellraum errichtet werden. Um sicherzustellen, dass das denkmalgeschützte Hauptgebäude hierdurch nicht beeinträchtigt wird, sind jedwede Grundflächen baulicher Anlagen innerhalb des aus Baugrenzen und Baulinie gebildeten Baufeldes nur unterhalb der Erdgeschoss-Ebene und nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zulässig.

6.4. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachte Stellplätze; Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verfahrensfreien Anlagen nach § 63 LBO-SH nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen ‚Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen‘ zulässig.

Die Festlegung einer entsprechenden Fläche dient der Gewährleistung, dass sämtliche (der Gebäudenutzung dienenden) Außen-, Frei-, Abstell- und Stellplatzanlagen etc. nur in dem dafür vorgesehenen (Außen-) Bereich im westlich gelegenen Areal des Vorhabengrundstücks untergebracht werden.

Anzahl der Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bordesholm auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Um ein Ausweichen von Kraftfahrzeugen in den öffentlichen Raum zu vermeiden, wird die Mindestanzahl der auf dem Baugrundstück zu errichtenden notwendigen Stellplätze in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bordesholm geregelt. Die dort aufgeführten Vorgaben sind entsprechend zu berücksichtigen und nachzuweisen.

6.5. Grünordnung

Um das homogene Siedlungsbild mit ortstypischer Gestaltung der unversiegelten Flächen zu gewährleisten und eine optisch möglichst ansprechende Einbindung der neuen Vorhabenflächen in die Umgebung zu erzielen, werden einige grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Grundstücksbegrünung

Nicht überbaute und/oder versiegelte Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Flächen für notwendige Erschließung, Stellplätze, 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 Bauvorhaben versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein Mindestgrünanteil gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrüneten Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Freiflächen 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. Diese werden in zunehmender Häufigkeit zur vereinfachten Gartenpflege angelegt, haben jedoch sowohl für das Mikroklima als auch naturschutzfachlich negative Auswirkungen wie Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktionen, ökologische Wertlosigkeit und mangelhafte Wasserdurchlässigkeit bei Starkregenereignissen.

Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle standortgerecht Ersatz in gleicher Art und Qualität zu pflanzen (Pflanzqualität, mind.: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18 cm).

Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes wird von einem bestehenden Baum gesäumt und eingefasst. Dieser prägt durchaus das Erscheinungsbild und bietet zudem eine adäquate Abgrenzung (und Abstandsfläche) der Grundstücksfläche zum vorhandenen Verkehrsraum. Insbesondere aufgrund der optischen Bedeutung ist die Baumpflanzung daher zu erhalten und bei Abgang adäquat zu ersetzen.

6.6. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Da es sich bei dem Vorhabengrundstück und der bestehenden Bebauung um einen kulturhistorischen und für die Ortsgestalt von Bordesholm wichtigen Bereich handelt, erachtet es die Gemeinde als unbedingt erforderlich zur Sicherung der vorhandenen (städte-)baulichen Gestalt die Vorgaben in Bezug auf den Denkmalschutz im Bebauungsplan zu sichern.

Bauliche Veränderungen an der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal: Bauliche Anlage ‚Alte Post‘, Lindenplatz 14, Bordesholm) regeln sich, ggf. auch abweichend von den Festsetzungen dieser Satzung, nach dem Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) und sind entsprechend genehmigungspflichtig.

Alle Veränderungen der Umgebung der ‚Alten Post‘, die geeignet sind ihren Eindruck wesentlich zu verändern, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die ortsbildtypischen Merkmale und Charakteristiken des Bestandsgebäudes hinsichtlich Gebäudefassaden, Fenstern, Türen, Dachformen, Materialien etc. sind aus Sicht der Gemeinde nicht im Sinne einer textlichen Festsetzung abzubilden. Die daher getroffene Festsetzung mit Bezugnahme auf die (ohnehin notwendige) Genehmigungspflicht von Veränderungen am denkmalgeschützten Gebäudebestand dient daher der Formulierung zur Sicherung der vorhandenen (und historischen) Gestalt.

Vorrangig ist bei dem ortsbildprägenden Gebäude der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Ausnahmen von den entsprechenden Vorschriften sind daher

– in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde – zulässig, soweit die zeitgemäße Rekonstruktion eines nachweisbaren historischen Zustandes der baulichen Anlage andere Anforderungen (bspw. hinsichtlich Statik, Gebäudetechnik, Ver- und Entsorgung o.ä.) an die Ausführung stellt.

Auf darüber hinausgehende, detaillierte Festsetzungen zur Gebäudegestaltung wird daher im Sinne der o.a. Gründe verzichtet.

7. Ver- und Entsorgung

Energie- und Wasserversorgung

Da es sich bei der Vorhabenflächen um ein bereits bebautes innerörtliches Grundstück handelt, sind Anschlüsse für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Abwasser) grundsätzlich bereits vorhanden und in Nutzung.

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

Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Bordesholm ist abwasserbeseitigungspflichtig. Die Aufgabe, das anfallende Schmutzwasser zu klären, wird durch den Abwasserzweckverband Bordesholmer Land durchgeführt. In Bordesholm besteht eine Trennkanalisation, im Zuge derer das Schmutzwasser zum Klärwerk nach Reesdorf gefördert und dort gereinigt wird, bevor es in die Eider einleitet.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind nahezu 100 % aller Haushalte an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Aufgrund dessen und angesichts der bereits vorhandenen Erschließungs- und Umgebungssituation des Plangebietes ist von dem Vorhandensein eines betriebsfertigen und ausreichend dimensionierten Abwasserkanals im angrenzenden Straßenraum 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.

Oberflächenentwässerung

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.

Löschwasser

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

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Gemeinde Bordesholm ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden. Die für das Gebiet relevanten bestehenden Trinkwasserleitungen sowie die vorhandene Versorgungssituation über Hydranten u.ä. bleiben unverändert bestehen, wodurch der Brandschutz gewährleistet ist.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch AWR (Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH) durchgeführt. Innerhalb der Vorhabenplanung ist innerhalb des neuen Quartiers eine zentrale Sammelstelle (ggf. überdacht oder unterirdisch) für Abfallbehälter vorgesehen. Diese sind am jeweiligen Entleerungstag selbst an der Straße bereitzustellen oder können alternativ durch den AWR vom Grundstück geholt und nach dem Entleeren wieder zurückgestellt werden. Dieser Hol- und Bringservice wird gesondert berechnet und ist abhängig von der Entfernung zwischen Grundstück und Straße.

Bei der Aufstellung in einem Müllraum gelten folgende Hinweise der AWR:

- Die Abfallbehälter müssen am Abfuhrtag an eine für Müllfahrzeuge befahrbare Straße bereitgestellt werden.
- Sollen die Abfallbehälter von den Müllwerkern transportiert werden (HuBs) wird ein Transportzuschlag erhoben.
- Der Müllraum muss dann ohne Zusatzschlüssel zugänglich sein. Der Transportweg muss befestigt, stufenlos und ohne Steigung sein.
- Bei Behältern ab 770 l Volumen ist ein HuBs von 15 m bereits enthalten.

8. Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Begutachtung wurden durch das Büro ‚Bioplan‘ (Dipl.-Biol. Detlef Hammerich) die Auswirkungen auf mögliche betroffene (streng geschützte) Arten im Rahmen des geplanten Vorhabens untersucht und die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen herausgearbeitet. Es wurde eine Gebäudekontrolle am 08.08.2022 durchgeführt, wobei das Bauwerk von innen und außen begangen und nach aktuellem und altem Fledermaus- und/oder Brutvogelbesatz kontrolliert wurde. Im Anschluss hieran wurde ab Sonnenuntergang eine zweistündige Ausflugkontrolle mit zwei Personen durchgeführt.

Aktuell scheint das Gebäude frei von Brutvögeln und Fledermäusen zu sein. Hinweise auf einen ehemaligen Besatz von gebäudebrütenden Vögeln (insbesondere Koloniebrütern) oder Fledermausgroßquartieren liegen nicht vor. Der Dachboden des Gebäudes wird jedoch gelegentlich von Braunen Langohren als Fraßplatz genutzt. Im Winter ist eine Winterquartiernutzung in den Kellerräumen des Haupthauses vor allem durch Pionierarten wie das Braune Langohr und mit Abstrichen auch der Zwergfledermaus nicht auszuschließen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich in den Kellerräumen bereits Überwinterungstraditionen von mehreren Individuen ausgebildet haben. Insofern stellen die Keller nach gutachterlicher Einschätzung (noch) keine nach § 44 (1) S. 3 BNatSchG geschützte Ruhestätte im engeren Sinne dar. Bei der Sanierung tritt demnach das Zugriffsverbot nach § 44 (1) S. 3 BNatSchG (Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ein.

Es ist allerdings sicherzustellen, dass bei den Sanierungsarbeiten keine Fledermäuse in den Kellern zu Schaden kommen können (Vermeidung des Zugriffsverbots nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG). Hierzu ist entweder eine Bauzeitenregelung erforderlich, die sicherstellt, dass die Arbeiten nicht während der Winterruhe der

Fledermäuse (im Zeitraum von Oktober bis einschließlich März) stattfinden oder es ist vor Beginn der Arbeiten eine Besatzkontrolle durch einen Fledermausfachmann durchzuführen, die gewährleistet, dass sich keine überwinternden Fledermäuse in den Kellerräumen aufhalten.

Arbeiten am Dachstuhl sollten nach Möglichkeit nicht während der Haupt-Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse (April bis Mitte Juli) durchgeführt werden.

Auch wenn es aktuell keine Hinweise auf eine regelmäßige sommerliche Nutzung des Dachbodens durch Vögel und Fledermäuse gibt, kann es doch nicht ausgeschlossen werden, dass sich dies in naher Zukunft noch ändern könnte. Alternativ könnte auch hier vor Baubeginn eine Besatzkontrolle durch einen Fledermausfachmann durchgeführt werden.

Im Ergebnis stehen bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen nach gutachterlicher Einschätzung der geplanten Kernsanierung des Gebäudes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG entgegen.

9. 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 Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren.

10. 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 Bordesholm 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.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen oberirdische Kulturdenkmale: Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal: Bauliche Anlage ‚Alte Post‘, Lindenplatz 14, Bordesholm). Es befindet sich außerdem in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 22.03.2022).

Denkmalrechtliche Genehmigungen sind erforderlich für: 1.) die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals, 2.) für die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Hierzu kommen insbesondere nach außen wirkende Materialien, Farbge-

bungen, Solaranlagen und Werbeanlagen in Betracht sowie 3.) Nachforschungen und Erdarbeiten im Archäologischen Interessengebiet (§ 12 Abs. 2 Z. 6 DSchG).

Der Bauherr ist verpflichtet, die denkmalrechtliche Genehmigung vor Baubeginn selbst zu beantragen und einzuholen. Es wird empfohlen, sich frühzeitig von der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde) beraten zu lassen.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 17.05.2022). Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein 14 Tage zuvor mitzuteilen.

Gemäß § 15 DSchG gilt überdies: 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. Weitere Hinweise

Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung von Planungen bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

Baumpflanzungen

Das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der notwendigen Erdarbeiten oder Baumaßnahmen sind die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ebenso zu berücksichtigen wie das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

13. Vertragliche Regelungen

Zur Sicherung der Planung wird zwischen der Gemeinde Bordesholm und dem Vorhabenträger bzw. Eigentümer mit Zustimmung der Gemeindevertretung ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, in dem sich Vorhaben-

träger bzw. Eigentümer u.a. zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. 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 und Maß der baulichen Nutzung sowie in Gestaltung und Ausführung der Bauvorhabens einschließlich der zugehörigen Erschließung gemäß des Lage- und Funktionsplanes (Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes), die Herstellung erforderlicher Stellplätze und Vorgaben zum Denkmalschutz.

14. Auswirkungen der Planung

14.1. Umwelt

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.

Der Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht zur Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sowie die Frage der Eingriffsvermeidung sind auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Die geplante bauliche Revitalisierung und Wiederherstellung des denkmalgeschützten Gebäudebestands der ‚Alten Post‘ steht seit mehreren Jahren leer und verfällt seitdem zusehend. Die wechselhafte vormalige Gebäudenutzung ist längst beendet und der Bestand dementsprechend hinsichtlich seiner Bausubstanz und der Gebäudequalität als grenzwertig und dringend sanierungsbedürftig einzustufen. Angrenzend an das Hauptgebäude befindet sich im westlichen (rückwärtigen) Grundstücksbereich einiger Strauch- und Staudenbewuchs, welcher aufgrund der fehlenden Nutzung entstanden ist. Im weiteren Verlauf wird der straßenbegleitende Randstreifen des Grundstücks seit Jahren als unbefestigter Schotterstellplatz genutzt.

Mit der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung soll eine Revitalisierung der Fläche im Zuge einer innerörtlichen Nachverdichtung zugunsten einer künftigen Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Weiteren werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erläutert, sofern diese durch die Planung betroffen sind.

Tiere

Im Ergebnis einer durchgeführten artenschutzrechtlichen Begutachtung konnte festgestellt werden, dass bei Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnah-

men der geplanten Kernsanierung des Gebäudes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG entgegenstehen.

Pflanzen

Das Plangebiet bildet den nördlichen Eingangsbereich der Klosterinsel Bordesholm und ist daher umfänglich in das vorhandene Siedlungsgefüge eingebunden. Aufgrund der wechselhaften Gebäudegeschichte und der damit verbundenen Grundstücksnutzung weist das Areal keinerlei Frei- oder Grünflächen mit nennenswertem Bewuchs auf. Lediglich in westlicher Richtung haben sich über die vergangenen Jahre zwischen Gebäudefassade und angrenzendem Schotterstellplatz kleinere Strauch- und Staudengehölze wild entwickelt. Eine Wertigkeit im landschaftspflegerischen Sinne ist hierbei jedoch nicht gegeben.

Darüber hinaus befindet sich am nordwestlichen Rand innerhalb des Plangebietes ein Einzelbaum. Dieser weist zwar einen geringen Biotopwert auf, wird jedoch u.a. aufgrund seiner optischen Wertigkeit als straßenbegleitendes Element über den Bebauungsplan als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Die entsprechenden Vorschriften und Hinweise zum Umgang mit Baumpflanzungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind entsprechend zu beachten.

Zusammenfassend wird durch die Realisierung der Planung kein Verlust von nennenswertem Pflanz- oder Gehölzbestand verursacht. Der vorhandene Baumbestand (s.o.) wird im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und erhalten. Eine vorhabenbedingte Auswirkung auf das Schutzgut ist daher nicht gegeben.

Fläche

Im Vorhabengebiet (ca. 655 m²) sind im Bestand rund 400 m² versiegelte Flächen (ca. 61 %) vorhanden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Gebäudeflächen des verfallenden Hauptgebäudes der denkmalgeschützten ‚Alten Post‘ mit Neben- bzw. Anbauten sowie umliegenden Kies-/Schotterflächen sowie Zuwegungen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine zulässige Versiegelung von maximal 550 m² ermöglicht (ca. 83 %). Dies betrifft neben dem zu erhaltenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude mit Neben- bzw. Anbauten für dessen Flächen insgesamt maximal 210 m² vorgesehen sind, vor allem die im westlichen (rückwärtigen) Grundstücksbereich vorgesehenen Stellplatz- und Nebenanlagen (Abstellflächen, Müllsammelplatz etc.) welche mit maximal 340 m² zusätzlich versiegelt werden können.

Die gemäß den Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche möglichen Versiegelungen stellen gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand eine Verschlechterung für das Schutzgut Fläche dar. Vor dem Hintergrund der bereits derzeit vorhandenen Versiegelung, der für die Klosterinsel und das Bordesholmer Ortsbild herausragenden Bedeutung des denkmalgeschützten Bestands sowie der Notwendigkeit einer Herstellung bspw. von Stellplatzflächen zur geplanten aktiven Wohnnutzung, wird die sich durch die Bebauungsplanänderung ergebende Verschlechterung der Flächenversiegelung jedoch als vertretbar angesehen und sich nicht erheblich negativ auf das Schutzgut auswirken.

Abfälle und Abwasser

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Siedlungsgebietes von Bordesholm als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und/oder –arten ist bei der geplanten Revitalisierung des Gebäudes mit Wohnnutzung nicht zu rechnen.

14.2. Ortsstruktur und -entwicklung

Das Plangebiet und die zugrundliegende Vorhabenplanung betreffen das eingetragene Baudenkmal ‚Alte Post‘ Bordesholm.

Die Planung sieht vor, das baufällige denkmalgeschützte Gebäude erneut und vollständig einer Wohnnutzung zuzuführen, sodass das Baudenkmal selbst vorhabenbedingt instandgesetzt und wiederhergestellt werden soll. Die im Vorfeld erfolgten Detail- und Sanierungsplanungen wurden durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde durchgeführt.

Die ‚Alte Post‘ ist aufgrund ihrer exponierten Lage am Eingangsbereich zur Klosterinsel von großer Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild des angrenzenden Areals selbst sowie für das Ortsbild Bordesholms in diesem Bereich in Gänze. Mit der Planung wird das seit Jahren verfallende Denkmal samt dem brachliegenden rückwärtigen Grundstück revitalisiert und einer aktiven Nutzung zugeführt, sodass die ‚Alte Post‘ wieder einen lebendigen Anteil am Bordesholmer Ortsbild nehmen kann.

14.3. Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Bebauungsplanänderung und die Vorhabenplanung dienen der Versorgung der (lokalen) Bevölkerung mit Wohnraum. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird ‚Wohnen‘ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt und hierdurch auch die Ausübung von freien Berufen in den eigenen Räumlichkeiten ermöglicht. Aufgrund der stetigen Nachfrage in Bordesholm und den Umlandgemeinden ist die Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Minimierung des (weiteren) Flächenverbrauchs prioritäres Ziel der Ortsentwicklung. Weiterhin wirkt sich die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung des denkmalgeschützten Gebäudebestands stark positiv auf das Umfeld aus.

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen insgesamt vier Wohneinheiten innerhalb des Baudenkmals. Der damit verbundene zu erwartende Einwohnerzuwachs liegt bei ca. 6 bis 8 Personen.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen. Weiterhin ist mit der Umsetzung der Vorhabenplanung die qualifizierte Gestaltung des rückwärtigen (westlichen) Grundstücksbereiches vorgesehen. Hiermit wird ein Beitrag zur Schaffung eines funktionsfähigen Wohn- und Arbeitsumfeldes geschaffen.

In südlicher und südöstlicher Richtung schließt sich unmittelbar an das Grundstück die Klosterinsel Bordesholm mit ihren großzügigen Grün- und Freiflächen sowie der Anbindung zum Bordesholmer See an. Wohn- und siedlungsnahes Grün ist somit vorhanden.

14.4. Haushalt und Investitionsplanung

Negative Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung der Gemeinde Bordesholm entstehen durch das Planvorhaben nicht. Durch den Flächenverkauf des sich in Gemeindeeigentum befindlichen nordwestlichen Randbereiches des Plangebietes an den Vorhabenträger wird vielmehr ein positiver Beitrag auf den Haushalt geleistet. Darüber hinaus werden auf Grundlage der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung zwischen der Gemeinde Bor-

desholm und dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag sowie ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger sowohl zur Übernahme aller mit der Bauleitplanung verbundenen Kosten wie auch zur Umsetzung des Vorhabens einschließlich aller damit verbundenen Maßnahmen verpflichtet.

Anlage/n:

- ‚14. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes‘
zur 3. Vorhabenbz. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17; 24.11.2022
- ‚Artenschutzrechtliche Stellungnahme‘
Bioplan – Dipl. Ing. Detlef Hammerich, Großharrie; 20.08.2022

Diese Begründung wurde am ~~12.01.2023~~ ^{13.12.2022} gebilligt durch
den Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bordesholm.

Bordesholm, den 12.01.2023

Gemeinde Bordesholm


Bürgermeister



Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 24.11.2022

B2K
dn|ing
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

