

Gemeinde Bordesholm

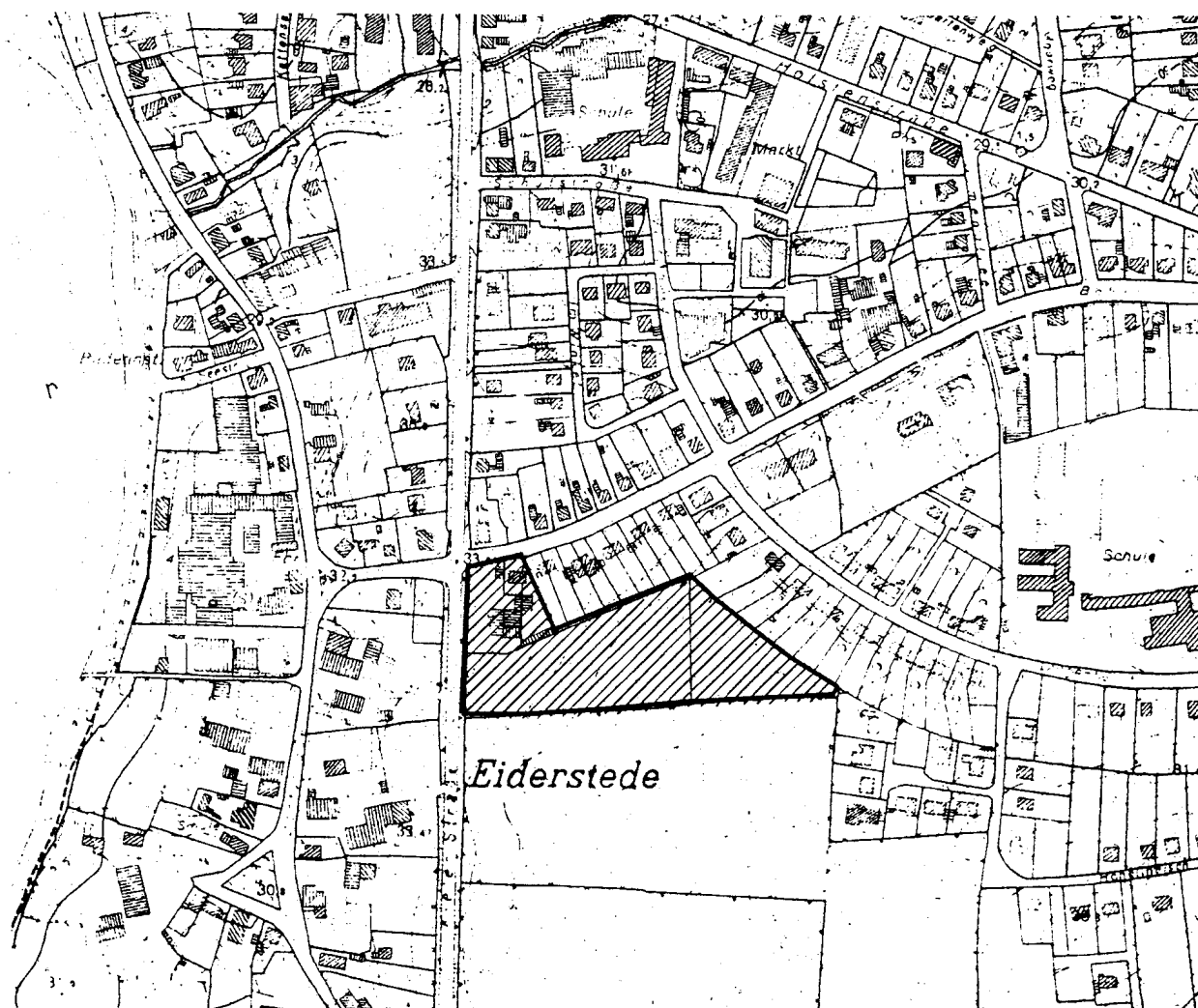
Bebauungsplan Nr. 28

"Nördlich Eidersteder Hofkoppel"

für das Gebiet an der Kieler Straße begrenzt
im Norden durch die Bahnhofstraße und die Flurstücke 91/48 bis 91/56 jeweils der Flur 3,
Gemarkung Eiderstede, im Osten durch die Flurstücke 92/22 bis 92/29 jeweils der Flur 3,
Gemarkung Eiderstede, im Süden durch das Flurstück 90 der Flur 3, Gemarkung Eiderstede
(sogenannte Hofkoppel) und im Westen durch die Kieler Straße

Begründung

Stand: 23. September 1999



Verfahrensstand: endgültige Planfassung

Planungsbüro: Jo Claussen-Seggelke, Stadtplaner SRL

INHALT:

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Plangebiet und Plangrundlage
 - 1.3 Planungserfordernis und Planungsziel
 - 1.4 Planungsrechtliche und planerische Rahmenbedingungen
 - 1.5 Bestand

2. Baugebiete
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise, Baugrenzen

3. Erschließung
 - 3.1 Äußere und innere Erschließung
 - 3.2 Öffentliche Parkplätze
 - 3.3 Sichtdreiecke
 - 3.4 Fortgesetzte Erschließung

4. Grünordnung
 - 4.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
 - 4.2 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
 - 4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
 - 4.4 Maßnahmen zum Ausgleich
 - 4.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

5. Immissionsschutz
 - 5.1 Lärmimmissionen
 - 5.2 Geruchsmissionen
 - 5.3 Ablagerungen

6. Gestaltung

7. Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Wasserversorgung
 - 7.2 Abwasserbeseitigung
 - 7.3 Oberflächenentwässerung
 - 7.4 Strom- und Wärmeversorgung
 - 7.5 Müllbeseitigung

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

9. Aufhebung bestehender Pläne

10. Flächen- und Kostenangaben
 - 10.1 Flächenbilanz
 - 10.2 Kostenangaben

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 8. September 1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Bordesholm aufzustellen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde am 4. März 1999 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 1. April 1999 bis zum 10. Mai 1999 statt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 21. April 1999 bis zum 20. Mai 1999 durchgeführt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Zt. gültigen Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Die Planzeichenverordnung '90 (PlanZVO '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321), Zuständigkeiten und Ressortbezeichnungen ersetzt durch Verordnung vom 24. Oktober 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 652) und zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches vom 21. Oktober 1998 (GVOBl Schl.-H. S. 303).

1.2 Plangebiet und Plangrundlage

Das Plangebiet liegt rund 1 km westlich des Ortszentrums (Bahnhofsbereich) und hat eine Größe von ca. 1,8 ha (siehe Lageplan auf Seite 5). Es wird im Westen durch die Kieler Straße, im Norden durch die Wohngrundstücke an der Bahnhofstraße, im Osten durch die Wohngrundstücke an der Straße Langenheisch und im Süden durch die Eidersteder Hofkoppel begrenzt.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen, topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur de Vries erstellte Planungsgrundlage. Der im Gebiet vorhandene Knick ist in die Kartengrundlage eingemessen worden.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Planungen und Untersuchungen erarbeitet und der Begründung als Anlage beigefügt:

- Lärmuntersuchung des Büros Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, vom 18.2.1999
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag durch das Büro Trüper, Gondesen & Partner, Lübeck, vom Januar 1999
- Immissionsschutzgutachten von der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Frau Dr. Holste, Kronshagen, vom 28.6.1999

1.3 Planungserfordernis und Planungsziel

Die Gemeinde Bordesholm ist Unterzentrum und äußerer Achsen Schwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel - Bordesholm im Ordnungsraum Kiel.

Durch eine angemessene Ausweisung von Wohnbauflächen soll die Gemeinde ihrer Funktion als Unterzentrum im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Kiel gerecht werden. Zur Ausfüllung der zentralörtlichen Funktion und damit zur Deckung des Wohnbedarfs will die Gemeinde im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB die erforderliche städtebauliche Entwicklung östlich der Kieler Straße vorantreiben.

Aufgrund der vielfältigen, wertvollen und schützenswerten Naturraumpotentiale und der landschaftsplanerischen Gegebenheiten handelt es sich bei dem Plangebiet um eine der letzten Flächen im Gemeindegebiet, die einer baulichen Entwicklung noch zugeführt werden können.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung von Wohnungsbau in Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Wohnformen, wie z.B. Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser, zu schaffen. Darüber hinaus sollen für den Eckbereich Kieler Straße/Bahnhofstraße Entwicklungsmöglichkeiten für das Mischgebiet geschaffen werden.

1.4 Planungsrechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bordesholm ist aus dem Jahre 1974 und stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen entlang der Kieler Straße und im Übrigen Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Zeit stellt die Gemeinde einen neuen Flächennutzungsplan auf. Die öffentliche Auslegung wurde bereits durchgeführt. Die Gemeinde beabsichtigt, in dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan für das Plangebiet ebenfalls Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen darzustellen.

Für den Eckbereich Kieler Straße/Bahnhofstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 9 von 1972 ein zweigeschossiges Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 fest.

Zur Erfüllung der besonderen Entwicklungsaufgaben wurden seitens der Gemeinde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und darüber hinaus alternative Flächen für eine Wohnbauentwicklung - wie z.B. am westlichen Siedlungsrand Richtung Hoffeld - geprüft.

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Randlage, der großen Entfernung zum zentralen Versorgungsstandort, der Erschließungssituation und der landschaftlichen Gegebenheiten wurden diese Flächen als nicht geeignet bewertet.

1.5 Bestand

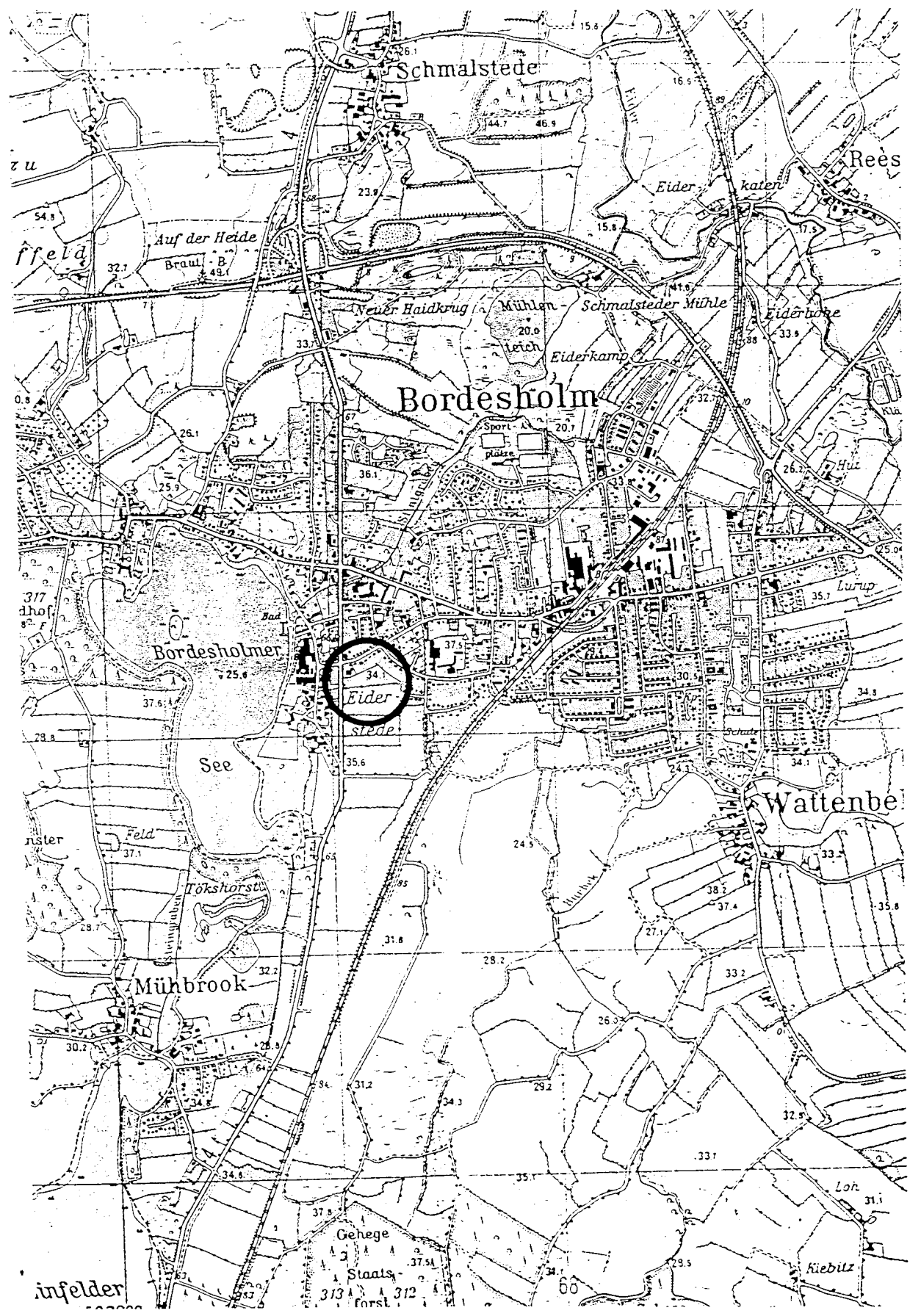
Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang der Gemeinde unmittelbar östlich der Kieler Straße (L 318). Nördlich und östlich des Plangebiets befindet sich eine Einzelhausbebauung auf großen, tiefen Grundstücken. Südlich des Plangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich der L 318 schließt die alte Dorflage Eiderstede an. Hier bestehen noch zwei landwirtschaftliche Betriebe.

Betriebsentwicklungen in größerem Umfang sind auf dem Gelände der Hofanlagen nicht möglich. Einerseits müssen die Betriebe hinsichtlich ihrer Emissionen bereits auf die bestehende Wohnnutzung Rücksicht nehmen, andererseits bietet die räumliche Situation keine weiteren Spielräume.

Von der Gemeinde wurden alternative Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung bzw. Aussiedlung an anderer Stelle vorgeschlagen.

Die Flächen des Plangebiets werden noch landwirtschaftlich genutzt. Sie sind arm an Vegetationsstrukturen. Lediglich zu den nördlich und östlich gelegenen Wohngrundstücken bestehen Abpflanzungen und nach Süden markiert ein Knick die Flurstücks- und Geltungsbereichsgrenze.

Im Eckbereich Kieler Straße/Bahnhofstraße besteht ein Wohngebäude sowie eine KFZ-Reparaturwerkstatt mit Teileverkauf.



Lageplan M 1:25.000

2. Baugebiete

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die überwiegenden Teile des Plangebiets werden in Ergänzung zu den nördlich und östlich angrenzenden Wohnnutzungen als reine Wohngebiete - WR - ausgewiesen. Es sollen hier nur Wohngebäude entstehen, die sich als kleiner zusammenhängender Siedlungsbereich um eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße gruppieren.

Entlang der Kieler Straße ist bis zur Bahnhofstraße aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Ortseingangssituation ein Mischgebiet - MI - festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO) (siehe Text (Teil B) Nr. 1.1).

Mit dem Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetrieben und Tankstellen sollen nachteilige Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur sowie Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds durch unangemessene Nutzungen im Bereich der Ortseingangssituation vermieden werden. Insbesondere Tankstellen können in diesem Kreuzungsbereich zu verkehrlichen Problemen führen und, vor allem nachts, mit erheblichen lärmtechnischen Störpotentialen verbunden sein, die hier zu unangemessenen negativen Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft (allgemeine und reine Wohngebiete) führen würden.

Die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um einerseits die benachbarten Nutzungen vor den negativen städtebaulichen Auswirkungen, die sich aus dem Betrieb selbst, aus dem Besucherverkehr oder sonstigen Nutzungsfolgen ergeben, zu schützen und andererseits eine Verdrängung der gewerblichen Funktion durch Vergnügungsstätten zu verhindern, die die planerische Zielsetzung für das Mischgebiet untergraben würde.

In dem mit (A) bezeichneten Bereich des Mischgebiets sind Wohngebäude gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (siehe Text (Teil B) Nr. 1.2).

Das Immissionsschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, daß durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe das geplante Mischgebiet insbesondere im südlichen, derzeit noch nicht bebauten Bereich als hoch belastet einzustufen ist. Hier sind erhebliche Belästigungen, d.h. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz nicht auszuschließen.

In Mischgebieten sind Wohngebäude allgemein zulässig. Das Wohnen unterliegt allerdings im Vergleich zu anderen Nutzungen einem wesentlich höheren Grad der Schutzbedürftigkeit gegen Störungen jeder Art.

Es werden deshalb für den südlichen Teil des Mischgebiets die allgemein zulässigen Wohngebäude ausgeschlossen. Da im nördlichen Teil des Mischgebiets Wohngebäude weiterhin zulässig sind, bleibt der Gebietscharakter des Mischgebiets (Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) insgesamt gewahrt.

Die direkte Nachbarschaft von Mischgebiet zu reinem Wohngebiet ist möglich, da im Mischgebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um dem höheren Schutzanspruch des Wohnens im reinen Wohngebiet zu genügen, werden an den östlichen Fassaden der Gebäude im Mischgebiet Fenster- und Türöffnungen, die direkt zu Produktionsräumen oder Werkstätten führen, ausgeschlossen.

Im Mischgebiet dürfen in den nach Osten ausgerichteten Fassaden keine Fenster- und Türöffnungen zu Produktionsräumen und Werkstätten angeordnet werden. Ausnahmsweise können zu Zwecken der Belichtung gläserne Elemente eingebaut werden, wenn sie nicht zu öffnen sind (Text (Teil B) Nr. 5.3).

Darüber hinaus ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze parallel zur gemeinsamen Grenze mit dem reinen Wohngebiet ein 6 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Diese Pflanzung dient der optischen Abschirmung und sichert einen Mindestabstand zu Nutzflächen im Mischgebiet, der störende Einflüsse minimieren soll. Auf der Fläche des reinen Wohngebiets ist ein Pflanzstreifen von 1 m Breite festgesetzt. Hier soll von Seiten des Wohngebiets ebenfalls zur optischen Abschirmung eine Anpflanzung vorgenommen werden. Dies sichert einen grün gestalteten Übergang, auch wenn auf dem Mischgebiet auf längere Zeit keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die reinen Wohngebiete - WR - wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie mit einer Eingeschossigkeit ausgewiesen. Die festgesetzte Grundfläche schafft die Voraussetzungen für flächensparenden verdichteten Wohnungsbau. Die Gebäudehöhe soll sich in die benachbarte Bebauung einfügen. Darum sind in den Wohngebieten nur eingeschossige Gebäude zulässig.

In den reinen Wohngebieten, in denen eine offene Bauweise festgesetzt ist, können auch Reihenhäuser entstehen. Gemäß der Landesbauordnung (§ 2, Abs.5) sind oberhalb von Vollgeschossen weitere Geschosse zulässig, wenn ihre Grundfläche drei Viertel des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.

Ausnahmsweise darf in den reinen Wohngebieten, in denen eine offene Bauweise zulässig ist, das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet werden, wenn eine Traufhöhe von 4 m und eine Firshöhe von 9 m, gemessen über der mittleren Geländehöhe des zugehörigen Grundstücks, nicht überschritten wird. (siehe Text (Teil B) Nr. 1.3).

Diese Festsetzung läßt im Dachgeschoß ausnahmsweise ein Vollgeschoß zu, wenn das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes die Maße eines eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoß nicht überschreitet. Diese Ausnahmeregelung ist gebunden an die Einhaltung der genannten Werte für die Trauf- und die Firshöhe, die hier die absolute Obergrenze definieren. Sie soll den Ausbau der Reihenhäuser optimieren und familiengerecht ermöglichen und ist daher auf die jeweilige Reihenhauseinheit bezogen anzuwenden.

Für das Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Hierdurch wird eine angemessene Erweiterung des Bestandes zugelassen. Der Kreuzungsbereich soll durch eine zweigeschossige Bebauung räumlich gefaßt und als Ortseingangsbereich markiert werden.

2.3 Bauweise, Baugrenzen, Nebenanlagen

In den reinen Wohngebieten - WR - sind im nördlichen Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hierdurch soll die angrenzende vorhandene Einzel- und Doppelhausbebauung fortgeführt werden.

In den südlichen Bereichen ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Neben Einzel- und Doppelhäusern sind hier auch Reihenhäuser als räumlich verdichtete Gebäudeform zulässig.

Mit der ausgewiesenen Bauweise soll eine Mischung verschiedener Wohnformen im Rahmen von Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

Die überbaubaren Flächen für Einzel- und Doppelhäuser sind mit einer Tiefe von maximal 17 m festgesetzt. Hierdurch entstehen auch bei der vorhandenen Süderschließung der Grundstücke ausreichend große Spielräume für die Anordnung der Gebäude.

Für die von Norden erschließbaren Baugebiete mit offener Bauweise ist die Tiefe der überbaubaren Flächen mit 15 m ausreichend dimensioniert. Die Lage der überbaubaren Fläche gliedert das Baugrundstück in einen bebauten und unbebauten Bereich. Damit wird vor allem im Süden der Grundstücke eine zusammenhängende, von Nebenanlagen freie Gartengestaltung möglich. Vor den Gebäuden können, zur Straße orientiert, überdachte Stellplätze angelegt werden. Garagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (Text (Teil B) Nr. 3.1).

Nach Norden sichert diese Festsetzung, daß Nebenanlagen und Garagen nicht direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden können. Der Übergang zu den benachbarten Flächen soll gärtnerisch durch Grün gestaltet werden.

Für das Mischgebiet an der Kieler Straße ist eine offene Bauweise ausgewiesen. Damit wird auf die vorhandene Nutzung Rücksicht genommen. Für die überbaubaren Flächen wird eine größere zusammenhängende Fläche festgesetzt, um ausreichend Spielräume für die Nutzbarkeit und Bebaubarkeit der Grundstücke zu erhalten.

3. Erschließung

3.1 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets geschieht über die Kieler Straße (L 318).

Die innere Erschließung erfolgt mit einer 7 m breiten Stichstraße, die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt ist. Diese Verkehrsflächen sollen im Mischprinzip, d.h. ohne Hochbord, ausgeführt werden. Hier ist ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und motorisiertem Verkehr vorgesehen. Die Stichstraße endet in einer Wendeschleife, die einen Durchmesser von 18 m hat. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist deutlich größer, so daß die Wendeanlage auch für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Im Rahmen der Erschließung sollen in Abstimmung mit dem Kreis (Abfallwirtschaft) geeignete Baumstandorte festgelegt werden.

Der Bebauungsplan setzt nur die für die öffentliche Straße vorgesehene Fläche bodenrechtlich als Verkehrsfläche fest. Die Ausgestaltung geschieht in einer späteren Detailplanung. Von der Stichstraße bestehen insgesamt drei Zugangsmöglichkeiten zu der vorgesehenen Parkanlage.

3.2 Öffentliche Parkplätze

Flächen für öffentliche Parkplätze können in den Mischverkehrsflächen im Rahmen der Ausführungsplanung und Realisierung in ausreichendem Maß untergebracht werden. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da Konflikte mit der späteren Grundstückseinteilung und den daraus folgenden Zufahrten nicht vermieden werden können und dadurch Befreiungstatbestände "vorprogrammiert" würden. Insgesamt sollen 9 Parkplätze eingerichtet werden.

3.3 Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der neuen Stichstraße mit der Kieler Straße (L318) sind Sichtdreiecke dargestellt und als von Bebauung freizuhaltenen Flächen ausgewiesen. Durch textliche Festsetzungen (Text (Teil B) Nr. 6.1) werden bauliche Anlagen ausgeschlossen und Einfriedungen begrenzt. Hierdurch soll die Einsehbarkeit bei Abbiegevorgängen gesichert werden.

3.4 Fortgesetzte Erschließung

Der städtebauliche Entwurf basiert auf einem Rahmenkonzept, das für den gesamten Bereich der Eidersteder Hofkoppeln eine Bebauung vorbereiten soll. In diesem Rahmenkonzept sind die festgesetzten Verkehrsflächen Teil einer auch die südlich angrenzenden Flächen erschließenden Straße. Mögliche Anknüpfungspunkte sind als Durchbrüche durch den Knick in den Bereichen zwischen dem Mischgebiet und dem südlichen reinen Wohngebiet und südlich der Wendeanlage vorgesehen.

4. Grünordnung

4.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bildet den grünen Schwerpunkt des kleinen Wohngebiets und bezieht den vorhandenen Grünbestand ein. Durch ihre Lage am südlichen Rand des Wohngebiets ist sie gleichzeitig Grünpuffer zwischen privater Grundstücksnutzung und angrenzendem Knick. Der Knick ist als wertvoller Landschaftsbestandteil zu erhalten. Dazu gehört auch ausreichend Fläche am Knickfuß zur Entwicklung des typischen Krautsaumes. Außerdem muß der Knick für Pflegemaßnahmen zugänglich sein. Beides wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche sichergestellt.

Die öffentliche Grünfläche soll naturnah mit Gehölzen, Rasenflächen und wassergebundenen Wegen gestaltet werden. Eine Nutzung als Grünanlage mit Freizeit- und Spielmöglichkeit ist von der Gemeinde ausdrücklich vorgesehen. Darüber hinaus können die öffentlichen Grünflächen zur Anlage von Versickerungsmulden und Rigolen insbesondere im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen genutzt werden.

Auf der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - sind mindestens 10% der Fläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Text (Teil B) Nr. 2.2).

Mit dieser Bepflanzung soll ein Grünvolumen geschaffen werden, das die natürlichen Funktionen der Fläche sichert und sie räumlich gestaltet. Über diese Fläche wird auch der Übergang vom bebauten Bereich zu den freien Feldern gestaltet.

4.2 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 28 bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Die Eingriffe finden auf den im Bebauungsplan festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen statt. Dabei sind folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten:

- Verlust oder Zerstörung der oberen Bodenschichten und deren Filter-, Puffer- und Speicherfunktionen durch Versiegelung
- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust von überwiegend Ackerfläche durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust von 40 m geringwertigem Knick parallel zur Landesstraße und von 10 m wertvollem Knick an der südlichen Geltungsbereichsgrenze für das Sichtdreieck der Straßeneinmündung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds in einem ackerbaulich geprägten Bereich

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind, soweit vermeidbar, zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 28 soll dies durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Aufgrund der anzunehmenden Bodenverhältnisse soll das Dachflächenwasser auf den Grundstücken selbst versickern oder über Zisternen einer Wiederverwendung zugeführt werden. Ebenso soll das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über offene, begrünte Mulden bzw. unterirdische Rigolen versickern.
- *In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig (Text (Teil B) Nr. 4.1).*
Durch diese Vorschrift soll die Versickerung auch auf Geh- und Fahrwegen sowie Stellplätzen gefördert und die Versiegelung minimiert werden.
- Durch minimale Ausbaubreiten für die Verkehrsflächen soll die Versiegelung von Bodenflächen minimiert werden.
- *Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (Text (Teil B) Nr. 3.1).*
Mit dieser Festsetzung soll eine Begrenzung von baulichen Anlagen auf die überbaubaren Flächen und damit eine weitgehende Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen erreicht werden.
- *... Garagen und Nebengebäude dürfen ausnahmsweise mit geringer Dachneigung errichtet werden, wenn das Dach extensiv begrünt wird. (Text (Teil B) Nr. 4.3).*
Diese Vorschrift trägt zum Rückhalt von Regenwasser sowie zur Durchgrünung des Gebiets bei und vermindert gleichzeitig den Ausgleichsbedarf.
- *Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und gemäß Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Text (Teil B) Nr. 2.3).*
Die textliche Festsetzung unter Text (Teil B) Nr. 2.3 regelt die Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen. Die Verwendung standortgerechter Gehölze bietet die besten Voraussetzungen für eine aufwandsarme Pflege und einen dauerhaften Erhalt. Außerdem sichern diese Gehölze einen Lebensraum für Insekten und dienen als Nahrungsproduzent für andere Tiere.
- Der nach § 15 b Landesnaturschutzgesetz geschützte und zu erhaltende Knick an der Südgrenze des Plangebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Knick ist auf Dauer zu erhalten und ordnungsgemäß nach Knickerlaß zu pflegen.
Um die ökologische Funktion eines Knicks zu erhalten, ist es erforderlich, den Gehölzen ausreichend Raum für ein natürliches Wachstum zu bieten. Knicks sind deshalb regelmäßig zu unterhalten, d.h. alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen, zu "knicken". Dabei sind in unregelmäßigen Abständen (ca. 20 bis 50 m) Überhälter stehenzulassen.

4.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Plangebiet bleiben auch bei Durchführung der zuvor dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bestehen. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sollen durch folgende Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Mit der Extensivierung der bestehenden Ackernutzung durch eine naturnah hergerichtete, mit Versickerungsmulden versehene öffentliche Grünfläche werden die Bodenfunktionen verbessert und das Grundwasser entlastet. Darüber hinaus wird eine Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet.
- Für den Verlust von ca. 50 m Knick ist eine Knickneuanpflanzung im Bereich Aalredder/ Bahndamm in einer Größenordnung von mindestens 100 m vorgesehen.
- *Für die anzupflanzenden Bäume sind großkronige, hochstämmige Laubbäume zu verwenden* (Text (Teil B) Nr. 2.4).
Mit der Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen an städtebaulich markanten Orten wird der Straßenraum aufgewertet, eine Orientierung im Gebiet gegeben und zur Durchgrünung des Wohngebiets beigetragen. Aufgrund der voraussichtlich kleinen Grundstücke sollen lediglich im Straßenbereich Einzelbäume gepflanzt werden. Um ein Mindestgrünvolumen zu erreichen, wird die Art der anzupflanzenden Bäume festgesetzt.
- Um den verbleibenden Ausgleichsbedarf zu erfüllen, soll außerhalb des Plangeltungsbereichs eine ca. 2.300 m² große Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden. Die Fläche liegt ca. 500 m Luftlinie vom Eingriff entfernt auf der Ostseite des Bordesholmer Sees direkt angrenzend an die schmale natürliche Uferzone. Es handelt sich um ein langgestrecktes, schmales Grundstück (Flurstücks-Nr. 40/6 teilweise der Flur 6, Gemarkung Eiderstede), das z.Zt. Teil einer intensiv genutzten Rinderweide ist. Die Fläche kann als Erweiterung der Uferzone einer natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Der Ausgleich soll auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen vorgenommen werden. Die rechtliche Sicherstellung soll privatrechtlich über einen Pachtvertrag erfolgen.

4.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Ergebnis kann bei Realisierung der oben aufgeführten Maßnahmen von einer Kompensation der Eingriffe auf die jeweiligen Schutzgüter im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) ausgegangen werden:

Boden:

Der Versiegelung von insgesamt ca. 8.250 m² (incl. Teilversiegelung) stehen ca. 1.900 m² Ackerfläche gegenüber, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu Grünflächen umgewandelt wird. Außerdem wird eine Fläche von 2.300 m² (intensiv genutztes Grünland) vollständig aus der Nutzung genommen.

Oberflächen-/Grundwasser

Durch die Anlage von naturnahen Entwässerungseinrichtungen zur Versickerung bzw. Verzögerung des Oberflächenwassers im Baugebiet gelten die Eingriffe in den Wasserhaushalt des Baugebietes lt. Runderlaß als ausgeglichen.

Vegetation/Lebensräume

Die wertvollen Biotope bleiben erhalten und durch zukünftig angrenzende Grünflächen als Puffer in ihrer Lebensraumfunktion aufgewertet.

Der Verlust der als Lebensraum relativ geringwertigen Ackerflächen durch Überbauung wird durch die Anlage von naturnahen Bereichen innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Wiese mit Bäumen und Sträuchern) sowie der Sammelausgleichsfläche am Bordesholmer See ausgeglichen.

Für den wegfallenden Knick (ca. 50 m) wird im Bereich Aalredder/Bahndamm eine Knickneupflanzung von 100 m als Ausgleich vorgenommen.

Landschaftsbild

Die Veränderung des Landschaftsbilds wird möglichst landschaftsgerecht durch die Durchgrünung des Gebiets sowie die landschaftstypische Gestaltung der Grünanlagen kompensiert.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen, die von der westlich angrenzenden Kieler Straße (L 318) ausgehen, beeinträchtigt. Schutzbedürftig sind insbesondere die zukünftigen Wohnnutzungen. Für die L 318 wurde 1995 ein DTV-Wert von 6.301 KfZ/24 h ermittelt. Für den Prognosezeitraum wird mit einer um 20 % höheren Gesamtbelastung (DTV = 7.560 KfZ/24 h) gerechnet.

Für den Bebauungsplan wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, die die zu erwartenden Immissionen sowie die daraus folgenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallemissionen darstellt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte im Mischgebiet, 60 dB(A) am Tage bzw. 50 dB(A) in der Nacht, soweit Gebäudeabschirmungen keine Rolle spielen, je nach Einfluß der Lichtsignalanlage erst ab etwa 30 - 35 m Abstand von der Straßenmitte (tags) bzw. ab etwa 45 - 50 m (nachts) eingehalten werden. Für die abgeschirmten Gebäuderückseiten kann man generell von einer Einhaltung der Orientierungswerte ausgehen.

Für die Wohngebiete erhält man akzeptable Lärmbelastungen. Tags ist der Orientierungswert für reine Wohngebiete von 50 dB(A) überwiegend eingehalten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird nicht überschritten. Nachts ist der Orientierungswert von 45 dB(A) größtenteils sichergestellt. Dieser Wert wird lediglich im äußersten westlichen Teilbereich überschritten. Im Rahmen der Abwägung sind die geringfügigen Überschreitungen als vertretbar bewertet worden.

Aktiver Lärmschutz ist für die Wohngebiete nicht erforderlich. Für das Mischgebiet ist er nicht gerechtfertigt, da mit Flächenzuweisung für Wohnnutzung, Grundrißgestaltung und passivem Schallschutz Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen, die im vorliegenden Fall ausreichenden Schutz bieten (vergleiche Text (Teil B) Nr. 5.1 bis 5.2).

Aufenthaltsräume sind den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dies nicht möglich ist, ist entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen zu schaffen. Werden Fenster von Schlafräumen ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die im Lärmpegelbereich IV liegen, so sind sie mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf.R'w,res) unter Berücksichtigung aller Außenbauteile zusammen (auch der schallgedämpften Lüftungen) beträgt:

<i>Lärmpegelbereich IV</i>	<i>40 dB(A) für Wohnräume</i>	<i>35 dB(A) für Büroräume</i>
<i>Lärmpegelbereich III</i>	<i>35 dB(A) für Wohnräume</i>	<i>30 dB(A) für Büroräume</i>

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (11/89) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Als Ersatz für eine Gebäudeanordnung auf den von der Straße entfernten Grundstücksteilen sind Schlafzimmer zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Ausnahmen sind möglich. Sofern solche Räume im Lärmpegelbereich IV liegen, sind sie mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen. Bei solcherart erhöhten Anforderungen an den Schallschutz reicht die übliche Fugendurchlässigkeit zur Belüftung nicht aus.

Im Mischgebiet ist passiver Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV bis in eine Tiefe von 30 m und entsprechend dem Lärmpegelbereich III bis in eine Tiefe von 30 bis 50 m, gemessen von der Straßenmitte der L 318, für straßenzugewandte Fronten und Seitenfronten vorzusehen.

Mögliche Konfliktpotentiale durch die unmittelbare Nachbarschaft von reinen Wohngebieten - WR - und Mischgebiet - MI - werden durch entsprechende Festsetzungen im Text (Teil B) Nr. 5.3 (Ausschluß von Fenster- und Türöffnungen in der nach Osten ausgerichteten Fassade des Mischgebiets) minimiert.

5.2 Geruchsmissionen

In Nachbarschaft zum Plangebiet liegen auf der gegenüberliegenden Seite der Kieler Straße im Dorf Eiderstede zwei landwirtschaftliche Betriebe. Hierbei handelt es sich um den Betrieb Tensfeldt (Eiderstede 3-5) mit Rinderhaltung und den Betrieb Willrodt-Sander (Eiderstede 24-28) mit Schweinehaltung.

Zur Klärung der konkreten Geruchsmissionenlage und als Grundlage für die gerechte Abwägung wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Dabei sind insbesondere die Verträglichkeit zwischen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und der geplanten neuen Wohnbebauung geprüft und Vorschläge zur Konfliktlösung erarbeitet worden.

Auf Grundlage der tatsächlichen örtlichen Rahmenbedingungen werden mit dem Gutachten die im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans seitens der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein empfohlenen Abstandsradien konkretisiert.

Zur Ermittlung der Geruchsmissionen ist eine differenzierte Vorgehensweise erforderlich: Zunächst wurde eine Ortsbesichtigung und Datenaufnahme des Plangebiets und der beiden landwirtschaftlichen Betriebe vorgenommen.

Danach wurde der Betrieb Willrodt-Sander (Schweinemast) einer Bewertung anhand der Richtlinie VDI 3471 (Emissionsminderung Tierhaltung - Schweine) unterzogen.

Dabei wurde das Emissionspotential des Betriebes durch eine Punktbewertung (0 bis 100 Punkte) abgeschätzt. Aus der Punktzahl und dem Tierbestand läßt sich dann ein Mindestabstand zur Wohnbebauung aus einer Kurvenschar ablesen. Wird dieser Abstand eingehalten (bzw. in Dorfgebieten 50% dieses Abstandes), kann eine wesentliche Beeinträchtigung sicher ausgeschlossen werden.

Für den Milchvieh-Betrieb Tensfeldt gibt es derzeit keine gültige VDI-Richtlinie, anhand derer ein entsprechender Mindestabstand verbindlich abgeleitet werden kann. Im vorliegenden Gutachten wird für den Betrieb Tensfeldt deshalb hilfsweise der Mindestabstand nach dem Richtlinienentwurf VDI 3473 E (Emissionsminderung Tierhaltung - Rinder Geruchsstoffe) in modifizierter Form bestimmt.

Ergänzend zu diesen Ermittlungen des Mindestabstandes wurde für beide Betriebe eine gemeinsame Ausbreitungsrechnung durchgeführt.

Die Ausbreitungsrechnung liefert Aussagen darüber, wie häufig (in Prozent der Jahresstunden im langjährigen Mittel) in der Umgebung einer Emissionsquelle Gerüche zu erwarten sind. Dafür wird ein Rechenmodell verwendet, das die Ausbreitung der Geruchsfahne unter Berücksichtigung der örtlichen Witterungsverhältnisse simuliert. Es kommt das TA-Luft-Faktor-10-Modell zur Anwendung, das auch in der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) als ein Standardverfahren angegeben ist.

Die in der Ausbreitungsrechnung verwendeten Wetterdaten werden vom Deutschen Wetterdienst bezogen. Im vorliegenden Fall wird die Ausbreitungsklassenstatistik des Standortes Kiel verwendet, die näherungsweise auf den Standort Bordesholm übertragbar ist.

Als Grenzwerte für erhebliche Belästigungen werden entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) folgende Überschreitungshäufigkeiten (in Prozent der Jahresstunden) der Geruchsschwelle für die einzelnen Baugebiete angenommen:

	Dorfgebiet	Wohn-/Mischgebiet
Rinderstallgerüche	20%	15%
Schweinstallgerüche	15%	10%

Bei der Ausbreitungsrechnung werden die tatsächlichen Verhältnisse zwangsläufig stark vereinfacht dargestellt. Da das verwendete Modell strenggenommen nur für die freie Abströmung gilt, wird der Einfluß von Gebäuden, Bäumen etc. auf die Ausbreitung der Geruchsfahne nicht berücksichtigt.

Derartige Hindernisse verwirbeln die Geruchsfahne und bringen sie dabei auch in Bodennähe. Gegenüber den berechneten Werten sind daher die tatsächlichen Häufigkeiten im unmittelbaren Nahbereich größer. Durch die Turbulenzen erfolgt aber auch eine schnellere und gründlichere Durchmischung der geruchsbelasteten Luft mit der Umgebungsluft, so daß auch schneller eine Verdünnung bis unterhalb der Geruchsschwelle erfolgt. Die Geruchsschwellenentfernung ist dadurch tatsächlich geringer als im Modell unterstellt. In größeren Abständen (ca. > 100 m) sind die tatsächlichen Häufigkeiten eher geringer als berechnet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Bebauung des Wohngebiets ohne Einschränkungen möglich ist. Im geplanten Wohngebiet sind nach den Ergebnissen der Ausbreitungsrechnung in der Variante "Tensfeldt und Willrodt-Sander/Festmist" am westlichen Rand auf ca. 25 m Breite zwar noch Häufigkeiten über 15% zu erwarten (16,75%), tatsächlich wird die Belastung jedoch geringer sein, da ein erheblicher Teil der Immissionen rechnerisch vom weiter entfernt liegenden Betrieb Willrodt-Sander stammt. Wie bereits erläutert, werden die Immissionen in größeren Abständen durch die Ausbreitungsrechnung überschätzt, d.h. die tatsächlichen Häufigkeiten sind eher geringer als berechnet, so daß hier eine Wohnbebauung möglich ist.

Demgegenüber wird für das vorgesehene Mischgebiet festgestellt, daß es insbesondere im südlichen, derzeit noch nicht bebauten Bereich als hoch belastet einzustufen ist. Hier sind erhebliche Belästigungen, d.h. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinn des §50 Bundesimmissionsschutzgesetz nicht auszuschließen.

Um die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Nutzung nicht einzuschränken und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse, werden deshalb im Bebauungsplan für den südlichen Teilbereich des Mischgebietes Wohngebäude ausgeschlossen (s.a. 2.1).

Ergänzend dazu werden in der Planzeichnung die im Immissionsschutzgutachten dargestellte Abstandsempfehlung für neu hinzukommende Bebauung auf Basis der Ausbreitungsrechnung kenntlich gemacht. Hierbei handelt es sich um die rechnerisch ermittelte Abstandsempfehlung innerhalb derer erhebliche Belästigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Mit dieser Darstellung sollen zukünftige Nutzer bzw. Eigentümer auf die vorhandene Vorbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe hingewiesen werden. Sie dient somit der Unterrichtung der vom Bebauungsplan Betroffenen über die Geruchsimmissionsverhältnisse im Plangebiet und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener durch den jeweiligen Betrieb, die in Kenntnis der Vorbelastung siedeln.

Die dargestellte Abstandsempfehlung berücksichtigt die bestehende Situation. Bei einer Umstellung des Betriebes Willrodt-Sander von Festmist auf Gülle bzw. nach einer Aussiedlung würde die Abstandsempfehlung außerhalb des reinen Wohngebiets - WR - liegen.

5.3 Altablagerungen

Es sind keine Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt. Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf einer Altablagerung oder Kontamination mit Schadstoffen hindeuten, so sind die zuständigen Dienststellen umgehend zu informieren.

6. Gestaltung

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad zulässig. Davon ausgenommen sind Wintergärten und Glasdächer. Garagen und Nebengebäude dürfen ausnahmsweise mit geringer Dachneigung errichtet werden, wenn das Dach extensiv begrünt wird (Text (Teil B) Nr. 4.3).

Mit diesen Festsetzungen soll Bezug genommen werden auf die nördlich und östlich angrenzende vorhandene Bebauung sowie auf die ortstypische Gestaltungsstruktur.

Als Einfriedung zu öffentlichen Flächen sind nur Hecken- und Strauchpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Maschendraht- und Holzzäune bis 1,00 m Höhe sind nur in Verbindung mit Gehölzpflanzungen zulässig (Text (Teil B) Nr. 4.2).

Diese Festsetzung wird vorgenommen, um einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu geben, der extreme Erscheinungsformen, die besonders prägende Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild haben könnten, verhindern soll.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluß an das zentrale gemeindliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch den Anschluß an die zentrale Ortsentwässerung in der Bahnhofstraße abgeleitet und der Kläranlage des Zweckverbandes Bordesholm-Wattenbek zugeführt. Die Kläranlage wird in Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde optimiert, so daß ausreichend freie Kapazitäten entstehen.

7.3 Oberflächenwasser

Das Dachflächenwasser soll auf Grund der Bodenverhältnisse auf den Grundstücken versickern oder über Zisternen einer Wiederverwendung zugeführt werden. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sollte ebenfalls über ein Mulden - Rigolen - System versickern. Hierzu können die Bereiche der öffentlichen Grünflächen entlang der Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommen werden.

7.4 Strom- und Wärmeversorgung

Die Strom- und Wärmeversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Bordesholm.

7.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag abzuschließen, welcher den Bau aller Erschließungs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie die Umsetzung der Maßnahmenflächen regeln soll. Für die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Widmung erforderlich.

9. Aufhebung bestehender Pläne

Für Teile des Mischgebiets wird der bisher bestehende Bebauungsplan aufgehoben (Text (Teil B) Nr. 7).

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9. Dieser Bereich wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 28 mit überplant. Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplans tritt der oben genannte Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 außer Kraft.

10. Flächen- und Kostenangaben

10.1 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfaßt eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Davon entfallen auf

reine Wohngebiete (WR)	ca.	0,8 ha
Mischgebiet	ca.	0,2 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,2 ha
öffentliche Grünflächen	ca.	0,6 ha

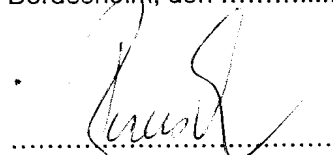
Insgesamt können rund 25 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

10.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Bordesholm gemäß § 127 Absatz 2 BauGB Kosten für die Realisierung von Straßen (einschließlich Parkplätzen) und Wegen sowie Grünanlagen.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am ~~23. Sep. 99~~ gebilligt.

Bordesholm, den ~~23. Sep. 99~~ **24. Sep. 99**



gez. Baasch
(Bürgermeister)

