



Bordesholm

BEGRÜNDUNG

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Bordesholm,
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Für das Gebiet östlich der Kieler Straße und nördlich der Straße Grüner Kamp

Bearbeitung:

B2K und DN Ingenieure

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand: 04.03.2021, 30.03.2021, 18.05.2021

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

1.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖßE	4
2.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
3.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
4.	ART UND STAND DES VERFAHRENS	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	5
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung	5
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3	Flächennutzungsplan (2001).....	6
5.4	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.....	7
6.	INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Grundfläche (GRmax)	7
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	8
6.3	Bauweise und Baugrenzen	9
6.3.1	Bauweise	9
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen).....	9
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden.....	9
6.5	Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
6.5.1	Dacheindeckungen	10
6.5.2	Dachform und Dachneigung.....	10
6.5.3	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	10
6.6	Aufschüttungen	10
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
6.8	Grünordnung.....	11
6.8.1	Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes	11
6.8.2	Knickschutzstreifen.....	11
6.8.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.8.4	Grundstücksbegrünung	12
7.	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN	12

8.	ERSCHLIEßUNG	13
9.	UMWELTBELANGE	13
10.	VER- UND ENTSORGUNG	14
11.	HINWEISE	14
11.1	Denkmalschutz.....	14
11.2	Bodenschutz.....	15
11.3	Altlasten	15
11.4	Kampfmittel	15
12.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
13.	ANLAGEN	16

1. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Bordesholm liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde, ca. 11 km nordöstlich von Neumünster und ca. 15 km südwestlich von der Landeshauptstadt Kiel. Die Gemeinde Bordesholm hat ca. 7.828 Einwohner (Stand Dez. 2020).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt östlich des Discount-Marktes ‚Lidl‘ an der ‚Kieler Straße‘ zwischen ‚Friedrich-Hayn-Straße‘ im Norden und der Straße ‚Grüner Kamp‘ im Süden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches mit Wohnbebauung im Norden und Osten sowie gewerblichen Nutzungen im Süden und Westen. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus zwei Grundstücken, von denen das nördliche durch ein Doppelhaus bebaut ist. Das südliche Grundstück ist unbebaut und wird derzeit lediglich als Abstellfläche des gegenüberliegenden Autohauses genutzt.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.650 m².

2. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet war Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, die für die beiden Grundstücke ein Mischgebiet mit einer Wohnnutzung für das nördliche und einer gewerblichen Nutzung für das südliche Grundstück festsetzte. Während auf dem nördlichen Grundstück ein Doppelhaus mit Wohnnutzung errichtet wurde, wurde die Planung für das südliche Grundstück, auf dem ursprünglich eine Reifenhalle für das gegenüberliegende Autohaus vorgesehen war, nie umgesetzt.

Da in Bordesholm eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, soll die Festsetzung eines Mischgebietes aufgehoben und stattdessen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, um auch auf dem südlichen Grundstück Wohnbebauung zu ermöglichen.

Geplant ist die Errichtung einer Hausgruppe mit drei Reihenhausscheiben.

3. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.09.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 gefasst und am 14.10.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

4. Art und Stand des Verfahrens

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird im Verfahren nach § 13a BauGB ‚Bebauungspläne der Innenentwicklung‘ aufgestellt. Das Verfahren nach § 13a BauGB kann im vorliegenden Fall angewendet werden, da es sich um eine Nachverdichtung auf einer innerörtlichen Fläche handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Hiernach kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Davon machte die Gemeinde Bordesholm insofern Gebrauch, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 02.03.2021 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung fasste am 22.03.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.04 – 17.05.2021 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 31.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung fasste am 22.06.2021 den Satzungsbeschluss.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Derzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan in der Fortschreibung. Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein ist bereits jetzt zu berücksichtigen. In der Karte zum Landesentwicklungsplan haben sich für die Gemeinde Bordesholm durch die Fortschreibung (2. Entwurf 2020) keine Änderungen ergeben.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Bordesholm die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde ist ein Unterzentrum (im System der ‚Zentralen Orte‘).
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse ‚Landeshauptstadt Kiel - Molfsee - Flintbek – Bordesholm‘ und bildet hierbei sowohl einen Siedlungsachsenschwerpunkt als auch den Endpunkt der Siedlungsachse.
- Der westliche Randbereich des Gemeindegebietes liegt innerhalb des Naturparks ‚Westensee‘.
- Der Bereich des Gemeindegebietes, der innerhalb des Naturparks ‚Westensee‘ liegt, ist als ‚Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung‘ ausgewiesen.

Gemäß Textteil des Landesentwicklungsplanes sind Schwerpunkte für den Wohnungsbau die ‚Zentralen Orte‘ und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Die Gemeinde Bordesholm zählt als Unterzentrum zu den ‚Zentralen Orten‘. Für die Wohnungsbauentwicklung ist festgelegt, dass die Gemeinden, die Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, eine besondere Verantwortung haben, den regionalen Wohnungsbedarf zu decken. Das bedeutet, dass diese Gemeinden eine wohnbauliche Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus decken sollen.

Bewertung

Die Gemeinde Bordesholm ist ein Schwerpunkt für den Wohnungsbau, so dass die Entwicklung von Wohneinheiten auf der innerörtlichen Flächen mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes übereinstimmt.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Er befindet sich derzeit in Überarbeitung. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

Bewertung

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

5.3 Flächennutzungsplan (2001)

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 wird die Fläche des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 als ‚Gemischte Baufläche‘ dargestellt.

Bewertung

Um eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet geändert wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Eine Darstellung der Berichtigung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

5.4 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32

Derzeit gelten für das Plangebiet die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32. Darin wird der Geltungsbereich der 3. Änderung als Mischgebiet festgesetzt, mit dem Teilbereich MI 1 im Norden, für den als Nutzung vorwiegend Wohnen festgesetzt wird, und den Teilbereich MI 2 im Süden, der vorwiegend der Unterbringung von Gewerbe dient.

Nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für diesen Bereich ungültig.

6. Inhalte der Planung – Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Auf der Fläche nördlich der Straße ‚Grüner Kamp‘ und südlich der ‚Friedrich-Hayn-Straße‘ wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um Störungen im Gebiet, vor allem aber auch für die angrenzende Wohnbebauung im Norden und Osten zu vermeiden. Die ausgeschlossenen Nutzungen können sich durch Immissionen wie Lärm und Geruch oder auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen negativ auf die Wohnbebauung auswirken.

Zudem fügen sich die ausgeschlossenen Nutzungen aufgrund eines hohen Flächenbedarf nicht in das kleinteilige Gebiet ein.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Grundfläche (GRmax)

In dem Teilgebiet WA1 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der nach BauNVO zulässigen Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde für das nördliche Grundstück, auf dem vorwiegend Wohnen zulässig war, eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Um für das nördliche, bereits bebaute Grundstück keine Nachteile zu der derzeit zulässigen Ausnutzung des Grundstückes zu schaffen, wird die GRZ von 0,4 beibehalten.

In dem Teilgebiet WA2 ist je Doppelhaus- oder Hausgruppenscheibe eine maximale Grundfläche von 120m² zulässig.

Begründung:

Für das Teilgebiet WA 2 ist eine Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen zulässig. Bei der Festsetzung einer GRZ entsteht bei der Errichtung von Hausgruppen in der Regel ein erheblicher Nachteil für die mittleren Hausgruppenscheiben, da deren Grundstücke in der Regel weit kleiner sind, als die Grundstücke der Endhäuser. Um dem entgegenzuwirken wird eine maximale Grundfläche je Doppel- oder Reihenhausscheibe festgesetzt, so dass diese trotz unterschiedlicher Grundstücke in gleicher Größe errichtet werden können.

Mit einer Grundfläche von 120m² je Doppelhaus- oder Reihenhausscheibe ist eine für diese Haustypen relativ großzügige Bebauung möglich. Trotzdem bliebe bei der Errichtung einer Hausgruppe mit drei Hausgruppenscheiben, wie maximal zulässig, die überbaute Fläche für das gesamte Teilgebiet WA2 umgerechnet knapp unterhalb einer GRZ von 0,4.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden, separat für die beiden Teilgebiete, maximale Gebäudehöhen (GHmax) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt.

Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Begründung:

Die zulässigen Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse werden aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 übernommen. Somit besteht für das bereits bebaute Teilgebiet WA 1 kein Nachteil im Vergleich zu den vormals zulässigen Vorgaben.

Darüber hinaus fügen sich die Gebäude mit einer zulässigen absoluten Höhe von ca. 9,50m und einem Vollgeschoss gut in die angrenzende Wohnbebauung ein.

Die Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen, wie Schornsteine oder Antennen, angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

6.3.1 Bauweise

Für das Teilgebiet WA 1 wird eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Im Teilgebiet WA2 sind nur Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung für das Teilgebiet WA1 wird aus der 1. Änderung des B-Plan Nr. 32 übernommen, so dass sich für das bereits bebaute nördliche Grundstück keine Änderungen ergeben.

In dem Teilgebiet 2 ist eine etwas dichtere Bebauung mit Reihenhäusern geplant, die einen Übergang zwischen dem westlich angrenzenden Gewerbe und der nördlich und östlich angrenzenden Einzelhausbebauung schafft. Zugunsten der Flexibilität des Bauherren werden neben den Hausgruppen im WA2 auch Doppelhäuser zugelassen.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Baugrenzen setzen den überbaubaren Teil eines Baugrundstückes fest.

Dabei wird zum einen sichergestellt, dass zu den vorhandenen Knicks und ihren Schutzstreifen sowie zu den Grundstücksgrenzen ausreichender Abstand durch die Bebauung eingehalten wird. Zum anderen wird durch die nach Osten orientierte Lage des südlichen Baufensters gewährleistet, dass die Immissionsrichtwerte für Wohnen trotz der benachbarten Gewerbenutzungen eingehalten werden.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

In dem Teilgebiet WA1 sind maximal zwei [2] Wohnungen je Einzelhaus [E] sowie zwei [2] Wohnungen je Doppelhaus [D] bzw. maximal eine [1] Wohnung je Doppelhausscheibe zulässig.

In dem Teilgebiet WA2 sind maximal zwei [2] Wohnungen je Doppelhaus [D] bzw. maximal eine [1] Wohnung je Doppelhausscheibe sowie maximal drei [3] Wohnungen je Hausgruppe [H] sowie eine [1] Wohnung je Hausgruppenscheibe zulässig.

Begründung:

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll gewährleistet werden, dass im Gebiet eine kleinteilige Bebauung beibehalten wird bzw. entsteht. Zudem würde eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten auch zu einer Zunahme des ruhenden Verkehrs führen, der ggf. nicht mehr auf dem Grundstück untergebracht werden könnte. Durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bordesholm ist festgelegt, dass je Wohneinheit bis 50 m² ein Stellplatz und über 50 m² zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen sind.

6.5 Gestaltung baulicher Anlagen

6.5.1 Dacheindeckungen

Dachziegel und Dachsteine mit hochglänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

Begründung:

Hochglänzende Dacheindeckungen haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und ggf. auch auf den Verkehr.

6.5.2 Dachform und Dachneigung

Als Dachformen sind für die Hauptgebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Begründung:

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen denen der angrenzenden Wohnbebauung. Durch die Beschränkung auf eine gewisse Bandbreite an Dachformen soll eine harmonische Dachlandschaft gewährleistet werden.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, da diese eine untergeordnete Rolle spielen und sich in der Gesamtwirkung nicht negativ auf das Ortsbild auswirken.

6.5.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Auf den geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich parallel zur Dachneigung vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Auf Garagen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports) mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach sind auch aufgeständerte Anlagen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zu Solar- und Photovoltaikanlagen werden wie die Festsetzungen zu den Dachformen zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft und einem harmonischen Ortsbild getroffen. Daher sollen auf den Dächern der Hauptgebäude Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich parallel zur Dachfläche angeordnet werden. Auf Garagen und Carports sind auch aufgeständerte Anlagen zulässig, da diese Nebenanlagen aufgrund ihrer geringeren Höhe in der Regel keine große Fernwirkung besitzen und somit das Ortsbild nicht negativ beeinflussen.

6.6 Aufschüttungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Aufschüttungen, die das topographisch aufgemessene Geländeniveau überschreiten, nicht zulässig.

Begründung:

Da das westlich angrenzende Grundstück ca. 2 bis 3m höher liegt als das Plangebiet, soll durch die Festsetzung verhindert werden, dass die Grundstücke in ihrem Niveau an dieses Grundstück angeglichen werden. Durch eine Aufschüttung würde zum einen ein starker Höhenunterschied zum Straßenniveau, zum anderen zu den östlich angrenzenden Wohngrundstücken entstehen.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb des Knickschutzstreifens am nördlichen und östlichen Plangebietsrand verläuft eine Kabeltrasse der Vodaphone Kabel Deutschland GmbH. Es wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger festgesetzt.

6.8 Grünordnung

6.8.1 Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes

An der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützter Knick. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung zu bewahren. Der Knick ist in einem Rhythmus von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Eine gärtnerische Pflege der Knicks ist nicht zulässig. Beeinträchtigungen des Knickwalles und der Knickgehölze sind nicht zulässig. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

6.8.2 Knickschutzstreifen

Um den Knickbestand zu schützen, ist entlang des Knicks ein Knickschutzstreifen festgesetzt. Bodenbefestigungen, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Aufstellung von Spielgeräten, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gartenabfällen oder sonstigen Materialien sind im Knickschutzstreifen nicht zulässig.

6.8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die Bebauung im Plangebiet von der westlich angrenzenden Fläche eines Supermarktes abzugrenzen, wurden bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 5m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, die nach dem damals zugehörigen Grünordnungsplan entwickelt werden sollten. Eine Bepflanzung dieser Flächen hat jedoch bislang nicht stattgefunden. Es wurden daher die Festsetzungen und Pflanzempfehlungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 übernommen.

Entsprechend sind die Flächen durch eine dreireihige Hecke im Verband 1x1 m zu bepflanzen. Dabei sind die in der Pflanzliste aufgelisteten Arten in der Pflanzqualität v.Str. 2xv, 60-100cm zu verwenden. Zusätzlich sind die Heckenpflanzungen durch fünf Bäume zu ergänzen. Dabei sind die in der Pflanzliste aufgelisteten Arten in der Pflanzqualität I.Hei. 1xv, 100-150cm zu verwenden.

Pflanzliste:

Straucharten

(Qualität v.Str. 2xv, 60-100cm):

Cornus Sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gew. Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gew. Schneeball)

Baumarten

(Qualität I.Hei. 1xv, 100-150cm):

Quercus robur (Stieleiche)
Acer pseudoplatnus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Fraxinus excelsior (Esche)

Zum Schutz der bepflanzten Flächen ist die Errichtung hochbaulicher Nebenanlagen nach § 14 BauNVO innerhalb der festgesetzten Bereiche unzulässig.

6.8.4 Grundstücksbegrünung

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

Begründung:

Die nicht durch das Vorhaben versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein Grünanteil gewährleistet werden, der die ökologische Bedeutung von begrünten Grundstücksflächen berücksichtigt. Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und gesellschaftliche Debatte ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen.

7. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Um die Auswirkungen des Gewerbelärms der südlich und westlich des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzungen zu ermitteln, wurde durch das Büro ‚Wasser- und Verkehrskontor GmbH‘ aus Neumünster eine Lärmtechnische Untersuchung erstellt. Dabei wurden die Immissionen durch den westlich angrenzenden Discountmarkt ‚Lidl‘ sowie durch das südlich der Straße ‚Grüner Kamp‘ liegende Autohaus mit Werkstatt betrachtet. Da durch eine Lärmschutzwand an der östlichen Seite des Discounter-Grundstückes bereits Maßnahmen für das nördliche Grundstück getroffen wurden, wurden lediglich die Auswirkungen auf das südliche Grundstück untersucht.

Die Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete für den Beurteilungszeitraum NACHT sowie für eine Beurteilung an Sonn- und Feiertagen unterschritten werden. Im Rahmen der lärmtechnischen Berechnungen wurde daher lediglich der werktägliche Betrieb der gewerblichen Anlagen im Beurteilungszeitraum TAG untersucht.

Die Berechnungen für den Beurteilungszeitraum TAG zeigen, dass unter der Berücksichtigung aller maßgeblichen Schallquellen der Immissionsrichtwert der TA Lärm im Erdgeschoss um mindestens 3 dB(A) unterschritten und im 1. Obergeschoss um bis zu 2 dB(A) überschritten wird. Maßgeblich sind die Emissionen im Bereich der Anlieferzone des Discountmarktes.

Es sind daher Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der 1. Obergeschosse der Bebauung erforderlich, nicht aber für die Erdgeschosse.

Um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten wurde die Baugrenze im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 um 6m nach Osten verschoben.

Darüber hinaus werden Maßnahmen an den künftig im Gebiet entstehenden Gebäuden festgesetzt, um die Entwicklungsmöglichkeiten des westlich angrenzenden Discountmarktes nicht einzuschränken.

Es werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

Im Teilgebiet WA 2 sind die Räume oberhalb des Erdgeschosses so anzuordnen, dass sich an den Nord- und Westseiten der Gebäude keine schutzbedürftigen Räume befinden oder die zum Lüften notwendigen Fenster schutzbedürftiger Räume nicht an den Nord- und Westfassaden angeordnet werden.

Sollte dies aufgrund der Gebäudeaufteilung nicht möglich sein, können alternativ Maßnahmen zum Schallschutz an den Nord- und Westseiten der Gebäude an den zum Belüften notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume oberhalb des Erdgeschosses vorgenommen werden. Dies ist möglich durch die Installation eines zentralen Belüftungssystems der schutzbedürftigen Räume, so dass Fenster nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sind, oder in Form von Abschirmungen im Nahbereich der Fenster (wie z.B. verglaste Loggien oder belüftete Wintergärten). Dabei sind Abschirmungen zu verwenden, die die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes TAG um 3 dB(A) in einem Abstand von 0,50 m außen vor dem geöffneten Fenster gewährleisten.

Die vollständige Lärmtechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

8. Erschließung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße ‚Grüner Kamp‘ und südlich der ‚Friedrich-Hayn-Straße‘. Das Allgemeine Wohngebiet wird durch diese bestehenden Straßen jeweils von Norden und Süden erschlossen.

Von dem westlich gelegenen Grundstück eines Discountmarktes wird zudem ein Fußweg nach Norden zur ‚Friedrich-Hayn-Straße‘ festgesetzt, um eine fußläufige Verbindung zu schaffen.

9. Umweltbelange

Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 im Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird, unterliegen die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung, so dass kein Ausgleich notwendig ist. Außerdem ist keine Umweltprüfung durchzuführen. Es sind allerdings die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG, § 21 LNatSchG) und des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG).

Die vorhandenen Knicks stellen gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope dar. Aufgrund ihrer Lage im bebauten Gebiet sind die Knicks bereits vorbelastet und die Schutzfunktionen zum Teil gestört. Durch die Festsetzungen zum Erhalt und die Knickschutzstreifen, werden die vorhandenen Knicks jedoch nicht weiter beeinträchtigt.

10. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH.

Löschwasserversorgung

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

Für die Löschwasserversorgung wird die Trinkwasserleitung genutzt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den ‚Abwasserzweckverband Bordesholmer Land‘. Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Leitungsnetz eingeleitet.

Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde ist für die Beseitigung des Regenwassers zuständig. Das anfallende Oberflächenwasser wird in das bestehende Kanalsystem eingeleitet.

Telekommunikation – Telefon, Internet

Die Gemeinde Bordesholm ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Zudem besteht eine Breitbandversorgung über das Glasfasernetz der Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH (VBB).

Versorgung mit Elektroenergie (Strom)

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

11. Hinweise

11.1 Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind auf der überplanten Fläche nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden.

Dennoch wird auf den § 15 DSchG verwiesen. 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 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.

11.2 Bodenschutz

Im Zuge der geplanten Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

11.3 Altlasten

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Der südliche Teil des Plangebietes wurde längerfristig als Abstell- bzw. Parkplatz für Autos genutzt. Hier ist insbesondere oberflächennah auf Verunreinigungen zu achten.

11.4 Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur ‚Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel‘ (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Bordesholm nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

12. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird eine innerörtliche Fläche, auf der bereits Baurecht für Wohnen und nicht störendes Gewerbe besteht, einer Nutzung als Wohngebiet zugeführt.

Die Vorgaben des LEP sowie weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt, der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Durch die Planung wird im Wesentlichen die Nutzung des Gebietes geändert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden weitestgehend beibehalten bzw. für den südlichen Bereich angepasst. Grünstrukturen bleiben erhalten oder werden weiterhin als zu pflanzen festgesetzt. Die Erschließung ist bereits vorhanden.

Die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes führt zu keinen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung. Dies liegt darin begründet, dass von einem Wohngebiet keine Störungen ausgehen können, die mit einer Wohnnutzung nicht verträglich sind. Im Gegenteil wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Verträglichkeit im Vergleich zum vormals zulässigen nicht störenden Gewerbe noch verbessert.

Es sind daher keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

13. Anlagen

- Anlage 1: Darstellung der 12. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 2: Lärmtechnische Untersuchung

Die Begründung wurde am 22. Juni 2021 durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bordesholm gebilligt.

Bordesholm, den 14. Juli 2021

Unterschrift/Siegel



Ronald J. J. J.
- Bürgermeister -

Erstellt: Kiel, den **18.05.2021**

B2K
dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner