



ÜBERSICHTSPLAN M. ~ 1:5.000

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE BORDESHOLM, KREIS RENDSB.-ECK. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36

FÜR DIE FLÄCHE „EHEMALIGES BAUGESCHÄFT REESE, ZWISCHEN FELDSTRASSE
UND DER OSTLANDSTRASSE“

BEARBEITUNG : 29. 09.2004

SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29
E - MAIL : ARCHITEKTEN @ SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : 22.10.2004, 07.01.2005, 14.03.2005; 22.04.2005 (RED. GEM. SATZUNGSBESCHL.)

STAND DER PLANUNG: ■ § 3(1) BauGB ■ § 4 BauGB ■ § 3(2) BauGB ■ § 1(6) BauGB □ § 3(3) BauGB □ § 10 BauGB

Inhaltsangabe

	Seite
1. Aufstellungsbeschluss.....	- 1 -
2. Lage und Größe	- 1 -
3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen	- 1 -
4. Aufgabe, Anlass und Erfordernis	- 3 -
5. a) Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	- 3 -
b) Umweltverträglichkeitsprüfung.....	- 3 -
c) Umweltbericht	- 3 -
6. Inhalt der Planung, geplante Nutzungen und Festsetzungen	- 4 -
7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	- 5 -
8. Gestalterische Festsetzungen	- 6 -
9. Erschließung	- 6 -
10. Umweltbericht	- 7 -
11. Ver- und Entsorgung	- 8 -
12. Altlasten	- 9 -
13. Bodenordnende Maßnahmen	- 9 -
14. Kosten der Erschließung	- 9 -

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 für die Fläche „Ehemaliges Baugeschäft Reese, zwischen Feldstrasse und Ostlandstrasse“ erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 10.01.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2004 (GVOBl. Sch.-H. S. 153), und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Die Ortsentwicklung der Gemeinde Bordesholm erfolgte beidseitig der Landesstraße 4318 (L 318), die das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert. Es sind dadurch zwei gleichbedeutende Ortsteile entstanden: die Klosterkirche und der Bordesholmer See dominieren den Teil westlich der L 318, in dem auch die Verwaltungsakademie angesiedelt ist; auf der östlichen Seite befinden sich Bahnhof, Bahnhofstraße (Einkaufsstraße), Gemeinde- u. Amtsverwaltung und Schulen. Die wohnbauliche Entwicklung erfolgte zwar in beiden Ortsbereichen, in jüngerer Zeit jedoch vermehrt im östlichen Gemeindeteil.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich in dem Ortsteil östlich der L 318, und dort im mittleren Gemeindegebiet, mittelbar südlich des Moorweges und nördlich der Holstenstraße/Bahnhofstraße. Er wird im Westen unmittelbar von der Feldstraße und im Osten von der Ostlandstraße begrenzt. Es handelt sich um die Flurstücke 480/58, 481/58 und 58/24.

Die zu überplanende Fläche umfasst ca. 1 ha und liegt derzeit brach. Auf dem Grundstück befinden sich verstreut einige leer stehende Gebäude, die zukünftig entfallen sollen.

Die unmittelbar angrenzende gewachsene Bebauung besteht aus freistehenden eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern.

3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Landesraumordnungsplan 1998 und Regionalplan für den Planungsraum III, Fortschreibung 2000

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben.

Im Regionalplan für den Planungsraum III, Technologie-Region K.E.R.N. Fortschreibung 2000, wird der Gemeinde Bordesholm eine örtliche Funktion als Unterzentrum zugewiesen. Bordesholm ist eine amtsfreie Gemeinde und Sitz des Amtes Bordesholm-Land. Die angrenzenden Gemeinden Wattenbek und Brügge nehmen aufgrund ihres baulichen Siedlungszusammenhanges mit Bordesholm an der Entwicklung des Unterzentrums teil. Dies bedarf einer engen Abstimmung (interkommunale Vereinbarungen). Eine dringliche Aufgabe der Gemeinde besteht in der Ausbildung einer attraktiven und verkehrsgerechten, der Bedeutung eines Unterzentrums angemessenen Ortsmitte.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung stößt mangels Flächenreserven im Gemeindegebiet von Bordesholm zunehmend an ihre Grenzen. Die Entwicklungspotentiale des Zentralortes liegen südlich von der Ortslage in den Nachbargemeinden Brügge, Wattenbek und Hoffeld (vgl. Regionalplan III, S. 49).

Laut v.g. Regionalplan sind der Gemeinde Bordesholm als äußerem Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Zentraler Bereich Kiel-Westufer – Molfsee – Flintbek – Bordesholm (mit Wattenbek und Brügge) noch Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau gegeben, die langfristig im Süden des Gemeindegebietes zusammen mit der Gemeinde Wattenbek zu sehen sind.

Vor diesem Hintergrund ist - neben den v.g. Entwicklungspotentialen - eine bauliche Nutzung von innerhalb der bebauten Ortslage verfügbaren Flächen von besonderer Relevanz.

Entsprechend den Zielen der Landesplanung soll die planerische Vorsorge für den Wohnungsbau in Gemeinden, die Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sind, möglichst 20 % des Wohnungsbestandes Anfang 1995 im Planungszeitraum bis 2010 überschreiten (vgl. Ziff. 7.1(4) 2. Abs. Landesraumordnungsplan 1998)

Für die Gemeinde Bordesholm stellt sich die Wohnungsstatistik wie folgt dar (aus: Strukturdaten der Gemeindedatenbank der Landesplanung S.-H.):

Wohnungsbestand Anfang 1994/95	:	2.891 WE
20 % von vorstehend	:	578 WE
Bereits fertiggestellt bis Ende 2003	:	607 WE

Ein Zuwachs von 20 % des Wohnungsbestandes von 1995 wurde demnach bereits Ende des Jahres 2003 überschritten. Um dem Staus eines Unterzentrums gerecht zu werden, ist jedoch seitens der Gemeinde die planerische Vorsorge für weitere Wohnbauflächen zu treffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der im Jahre 2000 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Bordesholm stellt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 als Wohnbaufläche dar.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde, festgestellt am 06.04.2000, ist der B-Plan-Bereich als Siedlungsbereich dargestellt.

4. Aufgabe, Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Bauleitpläne ‚Flächennutzungsplan‘ (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die gewollte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Aufgabe des auf dem Grundstück zwischen Feldstraße und Ostlandstraße seit langer Zeit ansässigen Baugeschäftes Reese. Die Fläche liegt derzeit brach und soll nach Abriss der ehemaligen Betriebsgebäude in Anlehnung an die vorhandene umgebende Wohnbebauung ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage nach innerörtlichen Baugrundstücken für Einzelhäuser, insbesondere aber auch mit Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur, jüngeren Familien arbeitsplatznahe Grundstücke anbieten zu können, um diese in der Gemeinde zu halten bzw. dort ansässig werden zu lassen, hat die Gemeinde beschlossen, für die v.g. Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen.

5. a) Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, b) Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) c) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

zu a)

Ziel der Planung ist ein behutsames Einfügen dieser neuen Bebauung in die vorherrschende prägende Nachbarschaftsbebauung unter Berücksichtigung des § 1 BauGB.

Insbesondere § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nrn. 2 und 3 wird mit dieser Planung Rechnung getragen, da diese innerörtliche Bebauung die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen fördern wird.

§ 1 Abs. 6 Nrn. 4 und 5 BauGB wird durch die Umwandlung der Gewerbebrache zu einer reinen Wohnbebauung insofern nachgekommen, als sowohl der unmittelbar umgebende Ortsbereich eine Aufwertung erfährt, als auch das Ortsbild insgesamt dadurch positiv beeinflusst wird. Beispiele hierfür sind die Belebung des innerörtlichen Bereiches,

zu b)

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß Umweltverträglichkeits-Erlass des Innenministeriums Schl.-H. – IV 63-511.51 – vom 14. Jan. 2000, Änderung vom 26.05.2000 und Aufhebung durch Erlass vom 20. Nov. 2001 ist zu prüfen, ob für diese verbindliche Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 eine UVP anzufertigen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 36 erreicht den Schwellenwert der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m² nicht annähernd; die zulässige Grundfläche dieses Bebauungsplanes beträgt lediglich 2.400 m². Insofern ist eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich.

zu c)

Umweltbericht

Ein eigener Umweltbericht, der einen gesonderten Bestandteil der Begründung bildet, wurde angefertigt, s. auch Pkt. 10 der Begründung.

Die darin vorgenommenen Untersuchungen haben ergeben, dass nicht mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sondern es für einzelne Schutzgüter (Wasser, Boden) sogar zu einer Verbesserung kommt.

6. Inhalt der Planung, geplante Nutzungen und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

In Anlehnung an die unmittelbare Nachbarschaft, die eine reine Wohnnutzung aufweist, wird ein reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen.

Entsprechend § 3 Abs. 1 „dienen reine Wohngebiete dem Wohnen“.

Zulässig sind gem. § 3 Abs.2 BauNVO „Wohngebäude“.

Durch v.g. Festsetzungen wird die angrenzende bereits vorhandene Wohnnutzung weiter gestärkt und somit der gesamte Bereich dauerhaft für eine Wohnnutzung gesichert.

In den reinen Wohngebieten sind neben den nach § 3 Abs. 1 u. 2 zulässigen Nutzungen auch die nach § 3 Abs. 3 Nrn. 1 u. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich, wobei die Feinsteuerung der ausnahmsweisen Nutzungen der gemeindlichen Zustimmung bedarf. Dieses sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlage für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke .

Durch den Bebauungsplan wird die Grundlage für ca. 15 Baugrundstücken für Einzelhäuser planungsrechtlich vorbereitet, die zur Deckung des akuten Bedarfes kurzfristig realisiert werden sollen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BauGB i.V.m. §§16-22 BauNVO)

In Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur im Umfeld des Planbereiches ist ein behutsames Einfügen der Neubebauung durch entsprechende Festsetzungen zum baulichen Umfang der künftigen Gebäude gewährleistet:

Festgesetzt werden:

- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO) mit maximal zwei Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), wobei eine zweite Wohnung nur im Dachgeschoss zulässig ist (§ 9 Abs. 3 BauGB),
- maximal 1 Vollgeschoss zulässig (§ 20 BauNVO)
- maximale Gebäudehöhe: 9,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
- geneigtes Dach mit einer Neigung zwischen 35° und 45° ,
- maximale Gebäudegrundfläche : 160 m² pro Einzelhaus (§ 19 BauNVO)
- Grundstücksgrößen: mindestens ca. 530 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Entsprechend der Flächenverfügbarkeit sind im Geltungsbereich ca. 15 Grundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern (E) vorgesehen. Unter Beachtung des § 1a Abs. 2 BauGB, der einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert, und Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB - allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse - wird um Beeinträchtigungen durch Verschattungen etc. zu vermeiden, eine Mindestgrundstücksgröße von ca. 530 m² vorgegeben. Der v.g. Mindestgrundstücksgröße entsprechend ist eine maximale Gebäudegrundfläche von 160 m² pro Einzelhaus zulässig; das bedeutet, dass die in § 17 BauNVO bestimmte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung, welches in der Grundflächenzahl (GRZ) ausgedrückt wird, und in reinen Wohngebieten 0,4 beträgt, deutlich unterschritten wird (160 m² : 530 m² = GRZ 0,30). Die zulässige Gebäudegrundfläche entspricht den baulichen Abmessungen für Einfamilienhäuser, und der bereits vorhandenen nachbarschaftlichen Bebauungsdichte und lässt ein relativ großes Maß an planerischer Freiheit zu.

Festgesetzt wird außerdem eine eingeschossige Bauweise (I), d.h. das Dachgeschoss kann ausgebaut, jedoch nicht als Vollgeschoss (nach LBO) ausgebildet werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist mit max. 9,00 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt worden und entspricht somit den Gebäudehöhen der unmittelbaren Nachbarschaft.

Allgemeines Ziel der Gebäudehöhenfestsetzung ist es, neben der Steuerung der Höhenentwicklung aus städtebaulichen Gründen, auch Verschattungen der Gebäude untereinander durch zu große Höhenunterschiede zu verhindern und so im Sinne der Konfliktvermeidung planerisch vorzubeugen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen werden außerdem die Eingriffe in das Ortsbild weitestgehend minimiert.(s. textliche Festsetzung, Ziffer3.1)

In Verbindung mit v.g. Reglementierung ist auch die vorgegebene maximale Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF) zu sehen, die nur maximal 0,50 m über den jeweiligen in der Planzeichnung dargestellten Höhenfestpunkten zulässig ist. Diese Festsetzung verhindert eine Bebauung, die durch 'Herauswachsen' eines Kellergeschosses aus dem natürlichen Geländeniveau optisch wie eine zweigeschossige Bebauung wirkt und damit aufgrund der Baumasse aus der ortsbildtypischen Wohnbebauung herausfallen würde (TEXT Ziff. 3.2).

6.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen , innerhalb derer sich die zukünftigen Gebäude bewegen können, erfolgt unter Beachtung der vorgesehenen Grundstückszuschnitte bei Einhaltung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen (siehe Text Ziffer .2.2) und der Abstandsflächenregelung gem. LBO.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Zusammenhang mit der v. g. Bebauungsstruktur wird auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB die Zahl der zulässigen Wohnungen je Einzelhaus auf zwei begrenzt (s. TEXT Ziff. 2.1). Durch diese Festsetzung wird eine bauliche Verdichtung im Nachhinein verhindert, so dass die für das neue Wohngebiet kalkulierten und realisierten Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, Parkplätze, Dimensionierung von Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) auch zukünftig ausreichend sein werden. Aus v.g. städtebaulichen Gründen ist die zweite Wohnung nur im Dachgeschoss zulässig (§ 9 Abs.

3 BauGB). Hierdurch ist eine sog. Einliegerwohnung, z.B. für generationsübergreifendes Wohnen, zulässig; eine Doppelhausbildung ist jedoch aus v.g. städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Zusammenfassend sind durch die Planung näherungsweise folgende Anzahl von Wohnungen realisierbar:

- 15 Grundstücke , davon ca. 3 Gebäude mit 2 Wohnungen = ca. 18 Wohnungen.

Demnach ist insgesamt mit einem Zuwachs von ca. 18 Wohnungen zu rechnen.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO S.-H.)

Dächer:

Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen der umgebenden Bebauung wird die Dachform als Satteldach (SD) mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° vorgegeben. In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,00 m und einer eingeschossigen Bauweise ist ein höhenmäßiges Einfügen der neuen Bebauung gewährleistet. Erfahrungsgemäß sind die Dachflächen, insbesondere auch in der Fernbetrachtung, von besonderer Bedeutung. Dementsprechend wird die Zulässigkeit der Dachdeckung auf Pfannendeckung beschränkt. Glänzende Dachpfannen sind wegen der störenden Reflektionen, die sie erzeugen, nicht zulässig. Solaranlagen sind aus ökologischen Gründen zulässig. Firstrichtungen werden nicht festgesetzt, so dass eine private Abwägung zwischen optimaler energetischer Besonnung und/oder „Gartennutzungs-Besonnung“ freiwillig vorgenommen werden kann; die überbaubaren Flächen, durch Baugrenzen festgesetzt (Baufenster), lassen v.g. Abwägung zu.

Um harmonische Gebäude- bzw. Dachproportionen (Verhältnis Dachgaube zur Dachfläche) zu gewährleisten, werden die Abstände von Dachgauben zu den Ortsgängen auf ein Mindestmass von 2,00 m festgesetzt (s. TEXT Ziff. 4.3).

Fassaden:

Die Gemeinde beabsichtigt, die Gestaltungsfreiheiten der zukünftigen Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken. Da ein wesentliches Planungsziel dieses Bebauungsplanes die behutsame – auch in visueller Hinsicht - Einfügung i.S.d. § 34(1) BauGB dieses neuen Baugebietes in die unmittelbare Nachbarschaft ist , deren vorherrschende und prägende Fassadengestaltung Putz und Sichtmauerwerk sind, wird lediglich festgesetzt, dass, analog der vorherrschenden und prägenden Fassaden der Nachbarschaft, mindestens 60 % der fenster- und türlosen Flächen in Sichtmauerwerk bzw. Putz auszuführen sind. Somit verbleiben die restlichen 40 % v.g. Flächen zur freien Gestaltung. Konstruktive Holzhäuser (d.h. Tragwerk) sind mit v.g. Festsetzung somit nicht ausgeschlossen.

9. Erschließung

Da der Planbereich direkt an die Straßen Feldstraße und Ostlandstraße grenzt, kann ein großer Teil der Grundstücke von diesen Straßen aus erschlossen werden. Eine neue Planstraße A im nördlichen Teil erschließt die Grundstücke im mittleren Planbereich und verbindet zudem beide v.g. Straße miteinander, so dass auch eine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist. Diese neue Straße ist verkehrsberuhigt in einer Breite von 4,50 m plus 2,00 m Seitenstreifen (s. Straßenprofilschnitt auf der Planzeichnung) geplant. Das Entstehen einer „zügigen“ Verbindung Ostlandstraße/Feldstraße wird durch die v.g. Art des Ausbaues verhindert. Die nicht

unmittelbar an v.g. Planstraße liegenden Grundstücke im südlichen/östlichen Bereich werden über eine 3,50 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger erschlossen.

Der ruhende Verkehr (öffentliche Parkplatzflächen, ca. 9 Stück (= ca. 30 % der max. Anzahl der Wohneinheiten) sind an den öffentlichen Straßen vorgesehen, davon 6 Stück an der Planstraße A und 3 Stück an der Feldstraße (s. Erschließungsplanung).

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen, wobei textlich festgesetzt wird, dass diese aus Sicherheitsgründen, um eine ausreichende Sicht zu gewährleisten, einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben müssen (s. Teil B: TEXT Ziff. 6) . Zudem muss die Stellplatzfläche pro Einzelhaus eine Größe von mind. 30 m² umfassen, damit auch das sog. „Zweitauto“ auf dieser Fläche abgestellt wird, und nicht unnötig öffentlicher Parkraum in Anspruch genommen werden muss. Für die zulässige zweite Wohneinheit ist analog Vorgenanntem eine weitere Stellplatzfläche von mindestens 15 m² ebenfalls auf dem Grundstück herzustellen. Aus ortsgestalterischen Gründen sind auf v.g. Stellplatzflächen Überdachungen (Carports) und/oder maximal eine (einzige) Garage für bis zu maximal 2 Stellplätzen zulässig.

10. Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht zu einem Bebauungsplan aufzustellen.

Im Rahmen dieses beiliegenden Umweltberichtes (aufgestellt: Landschaftsarchitekt H. Klapper, 24113 Molfsee, vom 07.01.2005 s. Anlage) sind die Elemente des Vorhabengebietes, die eine besondere Bedeutung für den Naturschutz haben, gesondert dargestellt und bewertet worden. Die erhaltenswerten Bäume sind in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt worden.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fauna und Flora wurde durch den o.g. Fachbeitrag untersucht und festgelegt. Die Durchführung des Ausgleichs wird per städtebaulichem Vertrag geregelt; die Ausgleichsmaßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Eine Befreiung von den Verboten der Kreisverordnung zum Schutz der Bäume bezüglich der durch die Planung entfallende Einzelbäume erteilt die Untere Naturschutzbehörde nur bei entsprechendem Ersatz. Dieser ist geplant in Form eines Neuanpflanzungsgebotes von 8 neuen Bäumen entlang der Erschließungsstraße und der Feldstraße. Es sollen nur standortgerechte Laubgehölzarten, wie Linde, Hainbuche oder Ahorn mit Stammdurchmessern zwischen 16 und 18 cm verwendet werden.

Des weiteren ist dem Umweltbericht zu entnehmen, dass für zwei der geplanten Grundstückszufahrten und für die Erschließungsstraße ersatzpflichtige Knickdurchbrüche (durch den vorhandenen nach § 15a LNatSchG geschützten Knick) in einer addierten Länge von 17 m erforderlich sind. Das Ersatzverhältnis beträgt 1:2. Es ist vorgesehen, den erforderlichen Knickersatz als eine ebenerdige ca. 235 m² große Gehölzanpflanzung entlang der nördlichen und westlichen Grenze der Sportanlage Bordesholm zu ersetzen (Flur 1, Flurstücke 40/ 34 und 36/ 44, Gemarkung Eiderstede).

Hinsichtlich des vorhandenen Fledermausquartiers im Plangeltungsbereich ist eine Abstimmung mit dem Landesamt für Naturschutz und Landespflege erfolgt. Fledermäuse sind gem. § 10 Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt, weshalb auch ihre Nistquartiere bzw. Wohnstätten unter den Schutz von § 42 Bundesnaturschutzgesetz fallen. Der Forderung seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) aus dem Verfah-

ren gem. § 3(2) BauGB und Beteiligungsverfahren der Behörden, die Auflagen aus dem Befreiungsantrag (von den Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes) zu übernehmen wird nachgekommen; folgende Auflagen, die bei der Realisierung berücksichtigt werden, wurden gestellt:

1. Als Ersatz für die Zerstörung des Fledermausquartiers und dem nicht möglichen zeitnahen Ausgleich für diese Arten an gleicher Stelle bzw. im Umfeld des Eingriffs sind Ersatzquartiere einzurichten. Die Einrichtung der Quartiere ist mit der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz im NABU Landesverband als Kooperationspartner der Landesregierung Schleswig-Holstein in Sachen Fledermausschutz abzustimmen.
2. Sollte die Einrichtung von Ersatzquartieren aus baulichen oder Artenschutzgesichtspunkten nach vorheriger Begutachtung durch die oben beschriebenen Stellen nicht möglich sein, ist eine zweckgebundene Ersatzzahlung an die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz im NABU Landesverband in Höhe von 1.000,00 € zur Einrichtung oder Verbesserung von Fledermausquartieren an anderer Stelle zu leisten.
3. Die Abbrucharbeiten des Gebäudes dürfen nur in dem Zeitraum vom 15.08. bis 15.10 oder vom 01.04 bis zum 31.05 eines Jahres durchgeführt werden.

Mit den Auflagen Pkt. 3 soll gewährleistet werden, dass Fledermäuse während der Phase des Winterschlafs und der Sommerstubenzeit nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Ersatzzahlung s. Pkt. 2, die eine Einrichtung von Fledermausquartieren an anderer Stelle möglich macht, ist die Forderung nach künstlichen Fassadenquartieren innerhalb des Baugebietes ausgeglichen;

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung:

Die Versorgungsleitungen sind in den Straßen Feldstraße und Ostlandstraße bereits vorhanden, so dass die Neuanlagen in der Planstraße dort direkt angeschlossen werden können. Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über eine Frischwasserleitung aus dem Netz der Versorgungsbetriebe Bordesholm.

Die Versorgung mit Löschwasser wird durch vorhandene bzw. anzahlmäßig zu erweiternde Unterflurhydranten im Verlauf v.g. Straßen und der Planstraße sichergestellt.

11.2 Energieversorgung:

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die v.g. Versorgungsbetriebe.

11.3 Schmutz- und Regenwasser:

Die Fläche des ehemaligen Baugeschäftes Reese ist diesbezüglich bereits an die Feldstraße angeschlossen. Das Schmutzwasser der neuen Bebauung wird entweder direkt an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation in der Feldstraße bzw. Ostlandstraße angeschlossen oder über Neuanlagen in der Planstraße in diese geleitet. Der Anschluss der Kanalisation erfolgt an das örtliche Klärwerk des AZV Bordesholmer-Land.

Das Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

11.4 Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Satzung durch die Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde (AWR). (Eine positive Stellungnahme der AWR hinsichtlich der Erschließung liegt bereits vor).

12. Altlasten

Siehe Umweltbericht.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden auf privatrechtlicher Basis vorgenommen.

14. Kosten der Erschließung

Erschließungskosten fallen für die Gemeinde durch diese Planung nicht an.

Anlage:

- Erklärung gem. § 10(4) BauGB n.F.

Der Umweltbericht v. 07.01.2005 bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB n.F)

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom **21. April 05**
Bordesholm, den...**19. Mai 05**.....

Gemeinde Bordesholm
- Der Bürgermeister -



Siegel

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB n.F.

Zum Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Bordesholm

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung §§ 3, 4 BauGB haben keine Planänderungen hervorgerufen. Der Forderung der Kreisbehörde Rendsburg-Eckernförde nach der Aufstellung eines Umweltberichtes ist nachgekommen worden. In diesem werden die Umweltbelange und Schutzgüter erschöpfend untersucht und die Auswirkungen dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Durchführung der entsprechend der Eingriffsregelung vorzunehmenden Kompensation des Eingriffs wird in einem städtebaulichen Vertrag (nach § 11 BauGB) zwischen der Gemeinde und dem Bauträger vor Satzungsbeschluss geregelt (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Städtebaulich begründet sich die Planaufstellung insbesondere in § 1a Abs. 2 BauGB : Danach „soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. “

Mit der Überplanung der brachliegenden Fläche des ehemaligen Baugeschäftes Reese im Innenbereich der Gemeinde Bordesholm wird vorstehender Forderung des BauGB Rechnung getragen.

Andere Planungsmöglichkeiten sind gemäß Vorgenanntem und entsprechend dem gemeindlichen Planungsziel folgerichtig in diesem Fall nicht herangezogen worden – s. hierzu Pkt. 4 und Pkt. 5 der Begründung - .

Aufgestellt: Kiel, den 14.03.2005

SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL FON 0431 664699-0 FAX 0431 664699-29
E-MAIL: ARCHITEKTEN@SCHRABISCH-BOCK. DE

Bordesholm, den.....**19. Mai 05**.....

Gemeinde Bordesholm
- Der Bürgermeister -



Siegel