

## Satzung der Gemeinde Bordesholm über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

für das Gebiet nördlich der Heintzestraße, zwischen der Pumpstation im Westen und der Einmündung der Alten Landstraße in die Heintzestraße im Osten, südlich angrenzend an den Parkplatz „Alte Landstraße“ der Verwaltungsakademie

### Begründung

## Inhalt

1.	Allgemeines .....	1
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	1
2.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....	1
2.1	Tatsächliche Situation .....	1
2.2	Rechtliche Situation .....	2
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	2
3.1	Planungsziele .....	2
3.2	Städtebauliche Konzeption .....	3
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	3
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	4
4.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	4
4.4	Stellung der baulichen Anlage .....	5
4.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	5
4.6	Äußere Gestaltung .....	6
5.	Grünflächen und Gewässer .....	7
6.	Verkehrerschließung .....	7
7.	Versorgung .....	7
8.	Sonstiges .....	7
8.1	Gewässer- und Erholungsschutzstreifen .....	7
9.	Umweltbericht .....	8
9.1	Einleitung .....	8
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
10.	Städtebaulichen Daten .....	12
10.1	Flächenbilanzierung .....	12
11.	Kosten .....	13
Anlage 1	.....	14

**1. Allgemeines**

1.1 Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bordesholm hat am 20. Januar 2005 beschlossen für ein Gebiet nördlich der Heintzestraße, zwischen der Pumpstation im Westen und der Einmündung der Alten Landstraße in die Heintzestraße im Osten, südlich angrenzend an den Parkplatz „Alte Landstraße“ der Verwaltungsakademie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 aufzustellen.

Die Gemeinde Bordesholm war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 davon ausgegangen, dass es sich bei der westlichen Hälfte des Flurstücks 88/1 um einen Bereich gemäß § 35 BauGB (Außenbereich) handelt. Mit Urteil des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichtes vom 25.05.2000 wurde jedoch festgestellt, dass der betreffende Bereich als Baulücke gemäß § 34 BauGB zu anzusehen ist. Durch diesen Umstand ist anzunehmen, dass die damals erfolgte Abwägung fehlerhaft war - was wiederum zu einer Teilunwirksamkeit des Bebauungsplanes für dieses Grundstück führen könnte.

Die Gemeinde Bordesholm beabsichtigt nun – um dieser Rechtunsicherheit vorzubeugen - mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 die seinerzeitigen Abwägungsmängel zu beheben.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Bordesholm befindet sich nördlich der Heintzestraße, die als Haupteinfahrtsstraße der nördlichen Klosterinsel fungiert. Die westlich Begrenzung bilden die Pumpstation sowie ein Bachlauf, östlich grenzt ein erhaltenwertes Gebäude im Einmündungsbereich der Alten Landstraße / Heintzestraße an das Plangebiet. Die nördliche Begrenzung bildet eine ca. 2,50 m hohe Mauer als Trennung zwischen der Stellplatzanlage der Verwaltungsakademie und dem Plangebiet.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das gesamte Flurstück 88/1. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.040 m².

**2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

2.1 Tatsächliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine mit dem so genannten Admiralshaus bebaute Fläche und dessen unbebautes Umfeld. Das Hauptgebäude des Admiralshauses befindet sich im östlichen Bereich des Flurstückes 88/1. Der westliche Bereich des Flurstückes wurde ehemals als Hausgarten genutzt. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben, so dass diese Fläche brach liegt. Zwischen dem Admiralshaus und der Brachfläche trennt eine Einfahrt die beiden unterschiedlichen Nutzungsbereiche.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 sehen für das Plangebiet differenzierte Festsetzungen der unterschiedlichen Flächen, entsprechend ihren bestehenden Nutzungen vor. Der Bereich des Admiralshauses wurde bislang als „Allgemeines Wohngebiet“ WA 27 festgesetzt. Für den gesamten Bereich östlich des Admiralshauses sah der Bebauungsplan die Ausweisung als „Private Grünfläche“ vor.

Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Einschätzungen des Gerichtsurteils, so dass für das Plangebiet momentan eine Rechtsverunsicherung bezüglich der dort realisierbaren Nutzungen besteht.

## 2.2 Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bordesholm wurde mit Schreiben des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 05.03.2001 und 28.03.2001 nach § 6 BauGB teilweise genehmigt.

Der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 überplante Bereich befindet sich innerhalb des genehmigten Flächennutzungsplanes. In dem wirksamen Flächennutzungsplan wird der westliche Bereich des Plangebietes als „Grünfläche“ und der östliche Bereich als „Wohnfläche“ dargestellt.

Ursprünglich war die Gemeinde Bordesholm, aufgrund der Großmaßstäblichkeit der Darstellung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der geringen Größe der überplanten Fläche des Geltungsbereiches des Änderungsbereiches von ca. 2.040 m<sup>2</sup> davon ausgegangen, dass sich die vorliegende Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Beurteilung basiert auf der Einschätzung der Gemeinde Bordesholm die Flächenschärfe in der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes mit einer Größenordnung von ca. 5.000 m<sup>2</sup> deutlich über der Größe des abweichend dargestellten Änderungsbereiches liegt.

Von dieser Einschätzung musste die Gemeinde Bordesholm nach Abwägung über die eingegangenen Anregungen zum Planverfahren und nach Rücksprache mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein als Genehmigungsbehörde für die Flächennutzungsplanung absehen. So dass im Parallelverfahren zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, da auch die in der vorbereitenden Planung getroffenen Aussagen bezüglich der Zuordnung des nunmehr überplanten Bereiches zum Außenbereich einer fehlerhaften Abwägung unterliegen. Da der Flächennutzungsplan deutlich vor der Urteilsverkündung des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichtes vom 25.05.2000 aufgestellt wurde, war die Gemeinde Bordesholm im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ebenfalls davon ausgegangen, dass es sich bei der westlichen Hälfte des Flurstücks 88/1 um einen Bereich gemäß § 35 BauGB (Außenbereich) handelt.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Tatbestand den rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

## 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 3.1 Planungsziele

Die Gemeinde Bordesholm beabsichtigt mit der Ausweisung als „Allgemeine Wohnbauflächen“ eine wohnbauliche Nutzung auf der kompletten Grundstücksfläche zu ermöglichen. Zum Schutz vorhandener Grünstrukturen sowie eines Bachlaufes außerhalb des Plangebietes, an dessen westlichen Geltungsbereichsrand, wird ergänzend zu der Wohnbauflächenfestsetzung ein privater Grünstreifen in die Planung übernommen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden folgende Ziele verfolgt:

- 1. Heilung einer latenten Planungsunsicherheit für das Flurstück
- 2. Rücknahme der irrtümlich als Außenbereich eingeschätzten Beurteilung der Fläche
- 3. Einbeziehung des gesamten Flurstückes 88/1 in den Innenbereich
- 4. Umnutzung einer innerörtlichen Freifläche entsprechend ihrem Potential

### 3.2 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes lässt sich in zwei Teilbereiche gliedern:

In dem östlichen Teilbereich wird das Admiralshaus entsprechend seiner bestehenden Einstufung als „Einfaches Kulturdenkmal“ gemäß §1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz gesichert und mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten im straßenabgewandten, rückwärtigem Bereich versehen. Die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt unverändert.

In dem westlichen Teilbereich wird die bislang als „Grünfläche“ ausgewiesene Fläche des ehemaligen Hausgartens ebenfalls für eine Bebauung vorgesehen und als „Wohnbaufläche“ festgesetzt. Geplant ist dort die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters für die Errichtung eines Wohngebäudes in Anpassung der ortsüblich vorhandenen Strukturen. Der in der Planung festgesetzte Bebauungsumfang entspricht einer Bebauung, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Als Schutzstreifen zu dem bestehenden Bachlauf sieht die Planung am westlichen Geltungsbereichsrand eine „Private Grünfläche“ vor.

Die Erschließung erfolgt direkt von der angrenzenden Heintzestraße als Haupterschließungsstraße der nördlichen Klosterinsel.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird einheitlich als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der unterschiedlichen Zulässigkeiten und Gebietscharakteristiken erfolgt jedoch eine Untergliederung des WA-Gebietes in ein WA 27a-Gebiet für die bestehende Bebauung und ein WA 27b-Gebiet für die geplante Bebauung. In Anpassung an die bestehenden Strukturen der nördlichen Klosterinsel soll die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Der bestehende Baukörper des Admiralshauses wird entsprechend den Inhalten der verbindlichen Bauleitplanung weiterhin als Wohngebäude vorgesehen.

Die innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ zulässigen Nutzungen ordnen sich den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes unter. Demnach sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete generell unzulässig, um die Schutzwürdigkeit der nördlichen Klosterinsel zu gewährleisten. Im Übrigen gilt der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO für die Beurteilung der innerhalb des Plangebietes realisierbaren Nutzungen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Admiralshaus, als „einfaches Kulturdenkmal“, wird mit Baulinen umgrenzt. Anbaumöglichkeiten sieht die Planung in dem rückwärtigen Bereich im Anschluss an den bestehenden Baukörper vor. In dem straßenzugewandten Bereich bildet die festgesetzte Baulinie die Begrenzung des Baufensters und unterbindet dort Veränderungen, z. B. durch ergänzende Anbauten, am Baukörper des Admiralshauses. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung des Kulturdenkmales als positiv ortsbildprägendes Gebäude. Mit einer maximalen Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> und einer eingeschossigen Bebauung ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung aus den Inhalten des Ursprungbebauungsplanes übernommen worden. Auch bezüglich der Bauweise als „Einzelhaus“ in offener Bauweise und der maximal 3 Wohneinheiten entsprechen die Festsetzungen der 1. Änderung den Planaussagen der Ursprungsplanung.

Für die angestrebte Bebauung westlich des Admiralshauses orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an dem baulichen Umfeld. Die Bebauung entlang der Heintzestraße ist überwiegend durch I-geschossige und II-geschossige Einzelhausbebauung in offener Bauweise geprägt. Da die Größe der straßenbegleitenden Baugrundstücke sehr stark differiert, wurde auf die Festsetzung von „Grundflächenzahlen“ verzichtet. Stattdessen wird eine „Maximale Grundfläche“ für jedes Gebäude festgesetzt. In Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung sieht die Planung für die überbaubar Fläche westlich des Admiralshauses eine maximale Grundfläche von 260 m<sup>2</sup> vor. Festgesetzt wird ebenfalls ein „Einzelhaus“ in offener Bauweise in Verbindung mit einer Begrenzung auf maximal 9 Wohneinheiten. Abweichend von den bestandsschützenden Festsetzungen einer Eingeschossigkeit für das Kulturdenkmal sieht die Planung auf dem westlichen Bereich des Flurstückes 88/1 eine II-geschossigen Bebauung vor.

Um einer unerwünscht großstrukturierten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der sensiblen Lage der nördlichen Klosterinsel entgegenzuwirken, setzt die Planung zur Begrenzung aller zu Wohnzwecken genutzten Fläche für den II-geschossigen Baukörper ergänzend eine „Maximale Geschossfläche“ von 715 m<sup>2</sup> fest.

Zur Reglementierung der maximalen Ausnutzung setzt die Planung fest, dass zur Ermittlung der Geschossfläche die Anrechenbarkeit von Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörender Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

Die topographische Lage des Grundstückes ermöglicht im westlichen Bereich des Flurstückes eine II-geschossige Bebauung, da das Gelände des Grundstückes gegenüber der Straßenoberkante der Heintzestraße um ca. 2,00 m deutlich abfällt. Dadurch befindet sich die Oberkante des Baufensters deutlich unterhalb der Erschließungsstraße. Unter Ausnutzung dieses Standortvorteils kann ein zweigeschossiger Baukörper realisiert werden, ohne dass diese Bebauung bezüglich der Höhenentwicklung über die angrenzende Bebauung hinaus ragt. Um diese angestrebte Situation planerisch zu sichern, werden in der Bebauungsplanänderung sowohl die „Maximale Firsthöhe“ als auch die „Höhe des Erdgeschossfußbodens“ geregelt.

#### 4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Aus den städtebaulichen Zielen werden bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Festsetzungen zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude in die Umgebung getroffen, die auf den historischen Dammcharakter der Heintzestraße als Zufahrt zur Klosterinsel Rücksicht nehmen.

Aufgrund der Einstufung und Festsetzung des Admiralshauses als „Einfaches Kulturdenkmal“ kann grundsätzlich von einer dauerhaften Erhaltung dieses Gebäudes ausgegangen werden. Dennoch werden zur Sicherung der Baukörperproportionen für das Admiralshaus sowohl die Firsthöhe als auch die Traufhöhe entsprechend dem baulichen Bestand festgesetzt. Demnach sind eine maximale Firsthöhe von 9,90 m und eine maximale Traufhöhe von 3,35 m über der Oberkante der Heintzestraße als zugehörige Erschließungsstraße Planinhalt dieser Bebauungsplanänderung. Da das Admiralshaus ein Krüppelwalmdach als Dachform aufweist, bezieht sich die Traufhöhenbegrenzung für dieses Gebäude auf die maximale Höhe der Haupttraufe. Diese Festsetzung sichert auch bei einem unplanmäßigen Abgang des Admiralshauses die Errichtung eines Neubaus an gleicher Stelle entsprechend der Kubatur des Admiralshauses. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen über die Höhe des Erdgeschossfußbodens unverändert entsprechend der Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes fort.

Bei der Neubebauung werden ebenfalls umfangreiche Höhenbegrenzungen erforderlich, um ein Einfügen des Baukörpers in die bestehenden Strukturen zu gewährleisten und städtebaulich unerwünschten Entwicklungen durch einen unmaßstäblich hohen Baukörper vorzubeugen. Die Festsetzung der Firsthöhe für die Neubebauung entspricht mit 9,90 m über der Oberkante der Straßenmitte „Heintzestraße“ der maximalen Höhe des Admiralshauses. Bei der gewählten Traufhöhenbegrenzung soll eine II-geschossige Bebauung ermöglicht werden, so dass eine deutlich höhere Traufhöhe als für das I-geschossige Admiralshaus gewählt wurde. Die Oberkante des festgesetzten Erdgeschossfußbodens befindet sich unterhalb der Straßenmitte der Heintzestraße, so dass sich die textlich im Bebauungsplan festgesetzten Höhenangaben auf das abfallende Gelände beschränken. Demnach darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite (siehe Anlage 1: Prinzip Höhenfestsetzungen).

#### 4.4 Stellung der baulichen Anlage

Das Admiralshaus grenzt direkt an die Heintzestraße und wirkt straßenraumbildend. Zur Sicherung dieser städtebaulich attraktiven Situation wird das Baufenster für die Neubebauung bewusst deutlich von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt. Weiterhin wird damit die besondere Bedeutung dieses einfachen Kulturdenkmals herausgestellt und gleichzeitig für die Neubebauung die Situation eröffnet, einen II-geschossigen Baukörper, unter Einbeziehung des Höhenversatzes im Gelände, errichten zu können.

#### 4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Anordnung der Stellplätze auf den Baugrundstücken wird aus gestalterischen Gründen eingeschränkt und ist nur innerhalb der hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, im rückwärtigen Bereich der Bauflächen zulässig. Der verbleibende Freiraum sollte als private Freifläche zu Erholungszwecken oder gärtnerisch genutzt werden.

Die Einschätzung des OVG Schleswig, dass es sich bei den westlichen Flurstück 88/1 um eine Baulücke handelt, in der eine Bebauung gemäß § 34 BauGB zulässig ist, definiert neben der eigentlichen Bebaubarkeit auch den Umfang eines möglichen Baukörpers. Demnach entspricht eine Bebauung mit einem Baukörper in einer Größe von 258 m<sup>2</sup>, in denen 9 Wohneinheiten untergebracht werden einer „eingefügten“ Bebauung.

Hierbei ist davon auszugehen, dass das OVG bei seiner Einschätzung auch die Realisierung der für die möglichen 9 WE erforderlichen Nebenanlagen z.B. Terrassen sowie Stellplätze in die Beurteilung einbezogen hat, und deren Realisierung ebenfalls nach § 34 BauGB für umsetzbar hält. Für die Unterbringung der durch die verhältnismäßig hohe Zahl der Wohnungen erforderlichen Stellplätze, die Zusammenfassung der Zufahrt auf dem WA 27a und die vorgeschriebene Lage der Stellplätze im straßenabgewandten Bereich des Baugebietes müssen dennoch im Bebauungsplan ergänzenden Regelungen für die Ermittlung der Grundflächen definiert werden. Neben der für den Hauptbaukörper vorgesehenen maximalen Grundfläche von 260 m<sup>2</sup> sieht die Planung für die Anlage von 1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung der Grundfläche von bis zu 175% vor. Diese zulässige Überschreitung entspricht einer Gesamtversiegelung des Baugebietes WA 27a von ca. 65 % und unterschreitet somit die gemäß BauNVO maximal zulässige Versiegelung von 80 %. Um dennoch die die Bodenversiegelung zu minimieren, wird die Wasserdurchlässigkeit der Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten planerisch als geregelt. Sofern eine Überdachung oder Einhausung der Stellplätze als Garage oder Carports erfolgt, schreibt die Planung zur Kompensation der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten für diese Baukörper ein Gründach vor.

Da bei der Urteilssprechung davon ausgegangen werden kann, dass auch die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze bei der Einschätzung des „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ berücksichtigt wurde, erfordert die Anordnung der Stellplatzflächen trotz Überschreitung der 50% - Regelzulässigkeit der BauNVO keinen zusätzlichen Ausgleich.

Innerhalb der östlichen WA b Gebietes gelten zur Unterbringung von Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen u.s.w. die gesetzlichen Vorgaben des § 19 BauNVO. Demnach kann die festgesetzte Grundfläche zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, Garagen und sonstigen Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Die somit zur Verfügung stehenden Flächen sind ausreichend bemessen. Die Planung gewährleistet eine gesicherte Unterbringung von 1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.t.

Die Unterbringung im rückwärtigen Grundstücksbereich stellt jedoch aufgrund der angrenzenden Stellplätze, für die Verwaltungsakademie, kein Problem dar.

#### 4.6 Äußere Gestaltung

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur qualitätsvollen Gestaltung des Gesamtgebietes gelten die „Gestalterischen Festsetzungen“ des Ursprungsbebauungsplanes auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung unverändert fort.

Hierbei werden grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die baulichen Anlagen und auf den Freiraum festgesetzt. Diese Elemente des Baugebietes sind für den optischen Eindruck der Bebauung erforderlich und stimmen die gestalterischen Elemente der nördlichen Klosterinsel aufeinander ab.

Ergänzend werden für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie deren Zufahrt aufgrund der besonderen Lage der überplanten Fläche in Dammbereich der Klosterinsel und angrenzend an den Bachlauf zum Bordesholmer See gestalterischen Festsetzung getroffen, auf die in Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 verzichtet wurde.



## 5. Grünflächen und Gewässer

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich unmittelbar an der Flurstücksgrenze zum Grundstück ein kleiner Bachlauf. Die Biotopverbundfunktion dieses Gewässer ist jedoch sowohl durch dessen Verrohrung unter der Heintzestraße als auch durch das angrenzende Pumpwerk erheblich gestört.

Zum Schutz des Ufersaumes wird ein ca. 5 m breiter Streifen von der Ausweisung als „Wohngebiet“ ausgenommen als private Grünfläche „Hausgarten“ ausgewiesen.

## 6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird direkt von der Heintzestraße erschlossen. Aufgrund der topografischen Situation erfordert die Erschließung des neuen Gebäudes Aufschüttungen, die nur im Bereich der Grundstückseinfahrten zulässig sind. Weitere Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind aufgrund der beabsichtigten Erhaltung des vorhandenen Dammcharakters unerwünscht und im Bebauungsplan als unzulässig festgesetzt.

Die Zufahrt zu den beiden Teilbereichen ist zusammengefasst und erfolgt über eine gemeinsame Grundstückzufahrt, deren Lage in der Planzeichnung definiert ist.

## 7. Versorgung

Die technische Ver- und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist gesichert. Die Aussagen des Ursprungsbebauungsplanes gelten weiterhin auch für den Bereich der Bebauungsplanänderung.

## 8. Sonstiges

### 8.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

Der 50 m breite Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) um den Bordesholmer See ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich zum Teil innerhalb dieses Erholungsschutzstreifens. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelten die Regelungen für das Plangebiet nur eingeschränkt. Demnach können für bauliche Anlagen, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, gemäß § 11 Abs. 2 Nr.4 LNatSchG Ausnahmen zugelassen werden. Über diese Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde. Im Rahmen eines vorab geführten Abstimmungsgespräches ist seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine Zustimmung für die Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt worden. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung liegt der Gemeinde Bordesholm zwischenzeitlich vor.

## 9. Umweltbericht

### 9.1 Einleitung

- a) Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Bordesholm die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baukörpers zu Wohnzwecken auf einen unbebauten innerörtlichen Bereich zu schaffen, sowie einen weiteren Baukörper als „Einfaches Kulturdenkmal“ bestandsorientiert zu sichern. Planungsrechtlich handelt es sich bei der überplanten Fläche um einen als „Innenbereich“ zu bewertenden Bereich. Die Inhalte des verbindlichen Ursprungsplanes Nr. 17 basierten auf der Fehleinschätzung der Gemeinde Bordesholm, die den westlichen Teilbereich der überplanten Fläche bislang irrtümlicherweise als „Außenbereich“ eingeschätzt hatte. Folglich wurde diese Teilfläche des Flurstückes 88/1 in dem Ursprungsbebauungsplan als „Grünfläche“ festgesetzt. Diese nun widersprüchliche Festsetzung soll durch die Einbeziehung des gesamten Flurstücks in die bebaute Ortlage und deren Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden. Dadurch wird neben der Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten im Änderungsbebauungsplan, auch für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 die Planungssicherheit wieder hergestellt. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Basis dieser Einschätzung.

Die vorliegende Planung ermöglicht auf einer Baufläche von ca. 2.040 m<sup>2</sup> den Erhalt eines bestehenden Baukörpers sowie die Errichtung eines weiteren Baukörpers. Das Maß der baulichen Nutzung wird getrennt für die beiden Einzelbaukörper festgelegt. Die Erschließung erfolgt gemeinsam über eine Rampe direkt von der Heintzestraße als Haupteinfahrtsstraße.

Angrenzend an die westliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich außerhalb des Plangebietes ein kleiner Bachlauf, der durch den geplanten Schutzstreifen von der intensiven Nutzung des Wohngebietes abgrenzt wird.

- b) Im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bordesholm ist die mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 überplante Fläche als „Grünfläche“ und als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird die 1. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.
- c) Zur Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird ergänzend zum Bebauungsplan ein Grünordnerischer Fachbeitrag aufgestellt. Dieser Fachbeitrag beinhaltet auch die Bewertung der Ziele des Umweltschutzes und erläutert die Berücksichtigung der Umweltbelange bei der vorliegenden Planung.

### 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet entspricht, mit Ausnahme des bereits mit dem Kulturdenkmal bebauten östlichen Teilbereiches, einer innerörtlichen Grün- und Freifläche, die ehemals gärtnerisch genutzt wurde. Nach langjähriger Nutzungsaufgabe haben sich vielfältige Pflanzengesellschaften angesiedelt. Die ehemals gärtnerische Nutzung ist auch im Pflanzeninventar noch deutlich erkennbar, so dass für diese Fläche keine Biotopeinstufungen abzuleiten ist.

- a) Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die ehemalige gärtnerische Nutzung in Verbindung mit der intensiven Besiedelung der Umgebung und deren Störwirkung die ökologische Wertigkeit erheblich gemindert ist.
- b) Unterschieden wird bei der Bewertung zwischen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung. Für die durch den Geltungsbereich begrenzte Fläche ergeben sich folgende Entwicklungsmöglichkeiten:

- **Nichtdurchführung der Planung:**

Die weitere Entwicklung ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes entspricht der derzeitigen Nutzung des Plangebietes als brachliegende ehemalige Hausgartenfläche. Eine Entwicklung der Fläche zu einem Biotop als „schützenswerter Landschaftsbestandteil“ ist aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten von Bebauung und der Nähe der Erschließungsstraße nicht zu erwarten.

Die innerörtlichen Ressourcen für eine Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters für eine wohnbaulichen Nutzung blieben ungenutzt. Stattdessen läge die Fläche ohne ökologisch hohe Wertigkeit brach. Die Eingangs ausgeführte Rechtsverunsicherung für das Plangebiet bliebe weiterhin bestehen.

- **Durchführung der Planung:**

Die Fläche wird entsprechend ihrem Potenzial als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung folgt der Einschätzung des Gerichtsurteils und ermöglicht auf der westlichen Teilfläche des Flurstücks 88/1 ein Vorhaben, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie nach Bauweise und überbauter Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Planerisch bedeutet dies eine zusammenhängende Ausweisung der Flurstücke als Wohngebiet.

Die für den Ursprungsbebauungsplan bestehende latente Planungsunsicherheit, die durch die irrtümliche Fehleinschätzung des Gebietscharakters entstanden ist, wird behoben. Der Ursprungsbebauungsplan kann als sicheres Planungsinstrument weiter verwendet werden.

Durch die Planung sind folgende Umweltauswirkungen zu vermuten:

#### Schutzgut: Mensch

Mit der Bebauung des Plangebietes werden die Freiraumqualitäten des östlichen Teilbereiches des Flurstückes gemindert. Für die künftigen Bewohner des geplanten Baukörpers bietet sich eine Wohnmöglichkeit in landschaftlich attraktiver Lage der nördlichen Klosterinsel und in unmittelbarer Nähe des Bordesholm Sees. Die zentrale Lage des Baugebietes bietet den Nutzern die Qualität des innerörtlichen Wohnens mit den angrenzenden Infrastruktureinrichtungen vielfältigster Art.

Negative Auswirkungen auf die künftigen Bewohner könnten durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die Stellplatzanlage der Verwaltungsakademie möglich sein. Aufgrund der geringen Nutzungsfrequenz und der bestehenden Mauer zwischen der Stellplatzanlage und den Flurstück 88/1 ist jedoch davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für das Wohngebiet nicht überschritten werden.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Überplant wird ein innerörtliches, im Ostteil des Grundstückes bebautes Flurstück, dessen Freiflächen ehemals gärtnerisch genutzt wurden. Nach der langjährigen Nutzungsaufgabe haben sich kulturbetonte und ruderalisierte Brachegesellschaften mit zum Teil weit entwickelten Sukzessionsgesellschaften bis hin zu vorwaldähnlichen Gebüschflächen mit Pionierbaumarten entwickelt. Struktur- und Nischenreichtum schaffen Lebensraumbedingungen vor allem für Insekten und andere Kleinlebewesen. Die Besiedlungsmöglichkeit störanfälliger Tierarten ist lagebedingt durch vielfache Störwirkungen jedoch begrenzt.

Eine Biotopeinstufung der halbruderalen Staudenfluren und der fortgeschrittenen gehölzbetonten Entwicklungsstadien nach § 15 a Abs.1 Nr. 10 LNatSchG als „sonstige Sukzessionsfläche“ lässt sich nicht ableiten, da dieser Biotoptyp nur außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dem besonderen Schutz nach § 15 a LNatSchG unterliegt. Trotz des abfallenden Geländereiefs sind auch im tieferliegenden westlichen Teilbereich des Flurstückes keine oder kaum Kennarten der Feuchten Staudenflure vorhanden, so dass auch dieser geschützte Biotoptyp nach § 15 a (1) 9b nicht ausgewiesen werden kann. Auch andere geschützte Biotopformen (Sümpfe, Röhricht, Nasswiesen) sind pflanzensoziologisch nicht herleitbar. Die ehemals gärtnerische Nutzung ist auch im Pflanzeninventar noch deutlich erkennbar.

Dennoch geht mit der zusätzlichen Bebauung ein aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertiger nischenreicher Freiraum in der Ortslage verloren. Für die Flächeninanspruchnahme und Überbauung des unbebauten Grundstücksanteiles ist jedoch keine Ausnahmegenehmigung von den Verbotstatbeständen des § 15 a LNatSchG erforderlich.

Das neue Gebäude rückt möglichst weit ab vom Bachlauf, um einen genügenden Freiflächen- und Gartenanteil zwischen Gebäude und Gewässer entwickeln zu können.

### Schutzgut Landschaft

Mit der zusätzlichen Bebauung auf dem Flurstück geht unweigerlich ein innerörtlicher Freiraum verloren. Die Festsetzungen sichern die Erhaltung des Admiralshauses als erhaltenswertes Kulturdenkmal. Als eingriffsmindernd können auch die Festsetzungen zur Kubatur des neuen Gebäudes, das sich am baulichen Umfeld orientiert, angesehen werden. Auch der charakteristische Dammcharakter der Heintzestraße kann durch die Vorgabe, dass Anböschungen nur im Zufahrtbereich statthaft sind, erhalten werden.

### Schutzgut Boden

Das Geländereief ist so beschaffen, dass eine Bebauung des Geländes ohne umfangreiche, über das übliche Maß hinausgehende Erdarbeiten realisiert werden kann. Bodenaufschüttungen zwischen Gebäude und Heintzestraße sind nicht statthaft, um den Dammcharakter der Heintzestraße zu erhalten.

### Schutzgut Wasser

Selbst mit der o.g. „Freihaltefläche“ entlang des Bachlaufs wird die Biotopverbundfunktion des allerdings gestörten Fließgewässers weiter eingeengt. Mit Umnutzung der Freifläche werden Störfaktoren im Vergleich zur jetzigen Nutzung ohne jegliches Störpotenzial zwangsläufig zunehmen. Betroffen ist ein ca. 25 m langer Abschnitt des Gewässers, der auf der gegenüberliegenden Seite bereits durch Aufschüttung und Parkplatzbetrieb erheblich in seiner Funktionserfüllung gestört ist, was die zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Bebauung auf dem Flurstück des Plangeltungsbereiches in gewisser Weise relativiert.

Die Gefahr von flächenhaft in das Grundwasser gelangenden Schadstoffen ist nutzungsbedingt durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes herabgesetzt.

Schutzgut Luft / Klima

Mit der Bebauung werden keine besonderen klimatischen Schutzfunktionen berührt. Sonstige lufthygienisch bedeutsame Belastungen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung ausgeschlossen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit dem Gebäude des Admiralshauses wird ein „Einfaches Kulturdenkmal“ in die Planung einbezogen. Für das Kulturdenkmal gelten die Bestimmungen des § 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz. Beidseitig der Heintzestraße befinden sich eine Vielzahl von Kulturdenkmalen, unterschiedlichen Schutzcharakters. Durch die Schaffung eines neuen Baufensters und der dortigen Bebauungsmöglichkeit geht eine Beeinträchtigung auf den Straßenraum und mithin auf das gesamte Ensemble der straßenbegleitenden Bebauung aus.

Um das Einfügen des geplanten Baukörpers in die straßenraumbildenden Strukturen zu gewährleisten und eine Störwirkung der Neubebauung auf die umgebenen Gebäudedenkmalern zu unterbinden, wurden sowohl Höhenbegrenzungen als auch gestalterische Einschränkungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffen worden.

Mit der Bereitstellung von Wohnbauland in zentraler Lage folgt die Gemeinde Bordesholm dem übergeordneten Ziel des Baugesetzbuches nach einer Innenverdichtung.

Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung erfolgte auf Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplanes unter Hinzuziehung der Inhalte des parallel aufgestellten Grünordnungsplanes. Die Notwendigkeit, weitere Fachplaner hinzuzuziehen, besteht nicht. Dies wurden im Rahmen des Scoping-Termins, am 28.02.2005 bestätigt, der zum Zwecke der Festlegung des Untersuchungsrahmens hinsichtlich Umfang, Prüftiefe und anzuwendender Methoden mit folgendem Ergebnis durchgeführt wurde:

- Für das Plangebiet wird ein Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgestellt. Zulässige Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile lösen grundsätzlich keinen Eingriff nach Naturschutzrecht aus. Insofern entfällt jede Ausgleichspflicht.
- Neben der Aufstellung eines GOP's wurde keine Erforderlichkeit von weiteren Untersuchungen im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 17 festgestellt.

Im Zuge der Monitoring-Maßnahmen sind insbesondere die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, zu prüfen. Hierbei wird zwischen die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen und unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen abgeglichen. Ziel des Monitorings ist es, frühzeitig geeignete Maßnahmen zu treffen, die bei nicht Übereinstimmung der Planung mit der tatsächlichen Entwicklung Abhilfe schaffen.

## Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird das Flurstück 88/1 an der Heintzestraße überplant, um dort die stadtplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Gebäudes - neben dem bereits vorhandenen Admiralshaus - zu ermöglichen. Die Bebauung der bislang unbebauten Freifläche und des ehemals gärtnerisch genutzten westlichen Grundstücksanteiles ist bauplanungsrechtlich als Baulücke gemäß § 34 BauGB zu werten. Zulässige Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile lösen grundsätzlich keinen Eingriff nach Naturschutzrecht aus. Insofern entfällt jede Ausgleichspflicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgrenzt einen aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Planungsraum. Zum einen haben sich nach Aufgabe der gärtnerischen Nutzung auf dem Grundstück zwar kulturbetonte und ruderalisierte Brachegesellschaften mit zum Teil weit fortgeschrittenen Sukzessionsgesellschaften bis hin zu vorwaldähnlichen Gebüschflächen mit Pionierbaumarten entwickelt, zum anderen sind die unbebauten Freiflächen im Westen des Grundstückes Bestandteil einer lokalen, kleinräumig wirkenden - wenngleich auch durch mehrere Einflussfaktoren gestörten - Biotopverbundachse vom Niederungskomplex im Norden bis zum Bordesholmer See im Süden. Der Bachlauf ist dabei zentrales Biotopverbundelement.

Mit der Bebauung und Umnutzung der derzeit brachliegenden Freifläche geht ein aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertiger nischenreicher Freiraum in der Ortslage verloren. Für die Flächeninanspruchnahme und Überbauung des unbebauten Grundstücksanteiles ist jedoch keine Ausnahmegenehmigung von den Verbotstatbeständen des § 15 a LNatSchG erforderlich. Eine Biotopeinstufung der halbruderalen Staudenfluren und der fortgeschrittenen gehölzbetonten Entwicklungsstadien nach § 15 a Abs. 1 Nr. 10 LNatSchG als „sonstige Sukzessionsfläche“ lässt sich nämlich nicht ableiten, da dieser Biotoptyp nur außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dem besonderen Schutz nach § 15 a LNatSchG unterliegt.

Trotz des abfallenden Geländereleiefs sind auch im tieferliegenden westlichen Teilbereich des Flurstückes keine oder kaum Kennarten der Feuchten Staudenflure vorhanden, so dass auch dieser geschützte Biotoptyp nach § 15 a (1) 9b nicht ausgewiesen werden kann. Auch andere geschützte Biotopformen (Sümpfe, Röhricht, Nasswiesen) sind pflanzensoziologisch nicht herleitbar.

Die Beeinträchtigungen auf das Ortsbild und das Landschaftserleben können durch Festsetzungen, die den Erhalt des Admiralshauses sichern und Vorgaben zur Kubatur des neuen Gebäudes treffen, gemindert werden.

## 10. Städtebaulichen Daten

### 10.1 Flächenbilanzierung

Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von rund 2.040 m<sup>2</sup>.

Nr.	Nutzung	Flächen in m <sup>2</sup>
1	Allgemeines Wohngebietgebiet –WA 27 a-	1.100 m <sup>2</sup>
2	Allgemeines Wohngebietgebiet –WA 27 b-	735 m <sup>2</sup>
3	Grünfläche	205 m <sup>2</sup>
	<b>Insgesamt</b>	<b>2.040 m<sup>2</sup></b>

**11. Kosten**

Der Gemeinde Bordesholm entstehen durch diese 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 die Kosten für die Durchführung dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens.

Die öffentliche Erschließungsstraße ist vorhanden, ggf. notwendige bauliche Maßnahmen im Bereich der Einmündungen für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt der jeweilige Eingriffsverursacher.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.03.2006.

Bordesholm, den 29. Mai 06

Bürgermeister

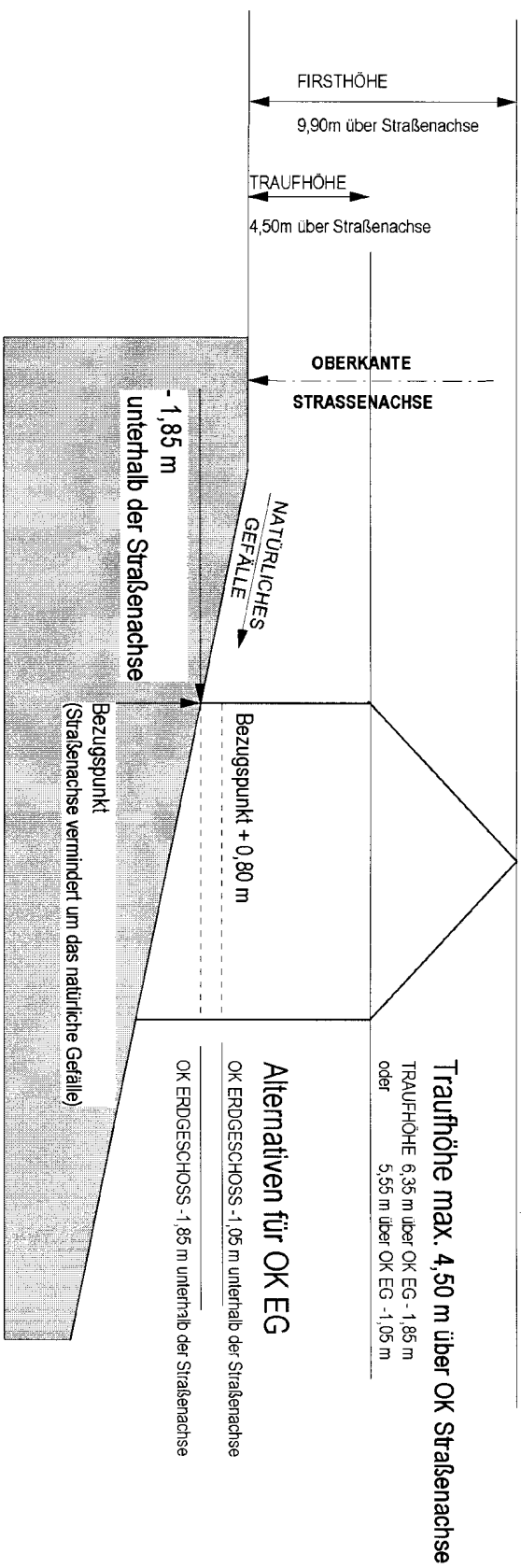
  
  
Baschke

**planung:blanck.**

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: eutin@planung-blanck.de  
Eutin, im März.2006

# Prinzip Höhenfestsetzungen ohne Maßstab

-Systemskizze für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Bordesholm-



36