

**Begründung und Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 „KITIFA“
der Gemeinde Bordesholm, Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Für das Gebiet südlich der Seestraße, westlich der Eidersteder Straße, nördlich des Fußweges zum See (Flurstück 70/4, Flur 6 der Gemarkung Eiderstede) und östlich der Eckholm-Allee

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

B2K
dn|ing

Dipl.-Ing. Martina Jünemann
Chemnitzstraße 18 - 24118 Kiel - Fon: 0431 - 20 599 20

Stand: 03.04.2019, 22.05.2019

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

I.	Begründung.....	3
1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen.....	4
3.	Stand des Verfahrens.....	5
4.	Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße.....	5
5.	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	6
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	7
5.3	Flächennutzungsplan (2001).....	7
6.	Umweltprüfung und Umweltbericht	8
7.	Aufhebung des Bebauungsplanes, Wirkungen.....	8
7.1	Auswirkungen aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplanes	10
8.	Erschließung	11
8.1	Ruhender Verkehr	11
9.	Ver- und Entsorgung.....	12
10.	Denkmalschutz	12
11.	Altlasten und Bodenschutz	13
12.	Kampfmittel	13
13.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
II.	Umweltbericht	14

I. Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 sollte eine Neuordnung und -nutzung des Geländes der ehemaligen Kieler Tischfabrik (KITIFA) erfolgen. Der Planungsanlass des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde wie folgt umschrieben:

- Der Plangeltungsbereich war durch ein sehr untergeordnetes Nutzungsgefüge geprägt;
- Die sukzessive Entwicklung der KITIFA wurde als städtebaulicher Missstand gewertet.
- Die bestehenden Gebäude waren - und sind heute noch - eine Gemengelage unterschiedlichster Gebäude. Sie befanden sich teilweise in einem desolaten baulichen und konstruktiven Zustand. Dazu gehören flächenintensive Behelfsbauten;
- Es fehlten attraktive und standortgerechte Nutzungen, um den qualitativ hochwertigen Grundstücksflächen gerecht zu werden;
- Die Grundstücke sind aufgrund der räumlichen Lage in Bordesholm und am Bordesholmer See als qualitativ hoch einzustufen;
- Darüber hinaus stand der Aspekt des Nachbarnschutzes im Raum. Stark emittierende Betriebe sollten umgesiedelt werden, um die angrenzenden Wohnnutzungen besser schützen zu können;
- Auf Grundlage des Bebauungsplanes sollte eine qualitative ortsangemessene Aufwertung des Geländes erfolgen;
- Dabei sollte die vorhandene Gebäudestruktur der ehemaligen KITIFA in Gänze abgerissen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sah zwei Bereiche vor. Im nördlichen Teilbereich sollte ein allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden und im südlichen Teilbereich ein Mischgebiet (**MI**) gemäß § 6 BauNVO. Der Bebauungsplan wurde bis dato nicht umgesetzt. Von einer Verwirklichung der Planungsziele des im Jahre 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes ist in absehbarer Zeit auch nicht auszugehen, so dass der Bebauungsplan aufgehoben werden soll.

Es sei an dieser Stelle anzumerken, dass die festgestellten städtebaulichen Missstände des Plangebietes gemäß Begründung des Bebauungsplanes Nr. 26 nicht mehr zutreffend sind. Das Gebiet hat sich bis heute weiterentwickelt und kann in sich genommen als urbanes Gebiet bezeichnet werden. Gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen haben sich an diesem Standort nebeneinander etabliert. Qualitative Entwicklungen einzelner Bereiche sind im Plangebiet erkennbar. Hervorzuheben ist die wohnbauliche Entwicklung des Gebäudekomplexes an der zum Bordesholmer Sees zugewandten Seite. Im Bereich der Eckolm Allee und der Seestraße ist ein Neubau noch nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 26 entstanden. Weitere wohnbauliche Entwicklungen sind zu erwarten. Die vorhandenen Gewerbebetriebe passen sich weitestgehend in das Gefüge ein. Ein desolater baulicher und konstruktiver Zustand kann nach oberflächiger Betrachtung nicht festgestellt werden.

Die vorhandenen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen sind durch die Aufhebung im Bestand gesichert. Gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zu-

sammenhang bebauter Ortsteile) können durch die Aufhebung die Entwicklungspotenziale des Areals ausgeschöpft/ umgesetzt werden. Hintergrund ist, dass durch den Bebauungsplan Nr. 26 als Satzung der Gemeinde Rahmenbedingungen im Sinne von Baugrenzen, Gebäudehöhen, überbaubare Grundstücksflächen (GR), die Anzahl der zulässigen Geschosse, Dachformen usw. geschaffen worden sind, welche mit den realen Bebauungsstrukturen aber nicht kompatibel sind.

Bei der Anwendung des § 34 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, die sich in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine Erweiterung der baulich genutzten Flächen nach Westen ist aufgrund des Gewässerschutzstreifens nicht möglich (siehe Kapitel 6). Eine höhere Versiegelung durch Erweiterungen und Vergrößerungen von Gebäuden ist ebenfalls kaum möglich. Entwicklungsspielräume ergeben sich folglich nur durch Umnutzungen oder gar Abriss einzelner Gebäude.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind alle zukünftigen Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB zu bewerten (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und unter der Voraussetzung, dass die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Sollte für einen Teilbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 26 zu einem späteren Zeitpunkt festgestellt werden, dass eine gestalterische und städtebauliche Neuordnung zur Wahrung oder Umstrukturierung des Ortsbildes erforderlich wird, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit einer veränderten Zielsetzung. Dabei kann die Gemeinde auch Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung einsetzen (§§ 14, 15 BauGB).

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde hat am 12.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 „KITIFA“ für das Gebiet südlich der Seestraße, westlich der Eidersteder Straße, nördlich des Fußweges zum See (Flurstück 70/4, Flur 6 der Gemarkung Eiderstede) und östlich der Eckholm-Allee gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), 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).

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 erfolgt im Regelfahren.

3. Stand des Verfahrens

Am 27.03.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit einem Schreiben vom 08.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Beteiligungszeitraum wurde dabei bis zum 12.05.2019 vorgegeben.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 18.06.2019 durch die Gemeindevertretung Bordesholm. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 27.06.2019 bis zum 26.07.2019. Dabei sind keine Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 27.06.2019 bis zum 26.07.2019. Dabei wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die jedoch nicht zu Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen geführt haben.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.07.2019 geprüft. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Bordesholm liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet liegt ca. 11 km nordöstlich von Neumünster und ca. 15 km südwestlich von der Landeshauptstadt Kiel. Die Gemeinde Bordesholm hat ca. 7.450 Einwohner.

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Gemeinde Bordesholm am Bordesholmer See. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Weg Eiderstede. Im Norden wird die Grenze durch die Seestraße vorgegeben, im Osten durch die Eidersteder Straße sowie den Weg Eiderstede. Die Eidersteder Straße und die Seestraße sichern die äußere Erschließung des Plangebietes. Zwischen dem Bordesholmer See und dem Plangeltungsbereich verläuft ein Fuß- und Radweg (Teilabschnitt der Eckholm-Allee), welcher zum Rundweg um den Bordesholmer See zugehört (Flurstück 70/4, Flur 6 Gemarkung Eiderstede).

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände der ehemaligen Kieler Tischfabrik (KITIFA) und weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 2,15 ha auf. Der Bereich wird derzeit von zahlreichen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben genutzt. In einzelnen Gebäudeabschnitten sind Wohnungen vorhanden. Im nordöstlichen Plangeltungsbereich befinden sich an der Eidersteder Straße / Seestraße zwei Wohngebäude (freistehende Einfamilienhäuser) in eingeschossiger Bauweise.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes stehen überwiegend Wohngebäude. Südlich und östlich der Eidersteder Straße sind Hofgebäude, z.T. auch noch mit Hauskoppeln zu finden, die die dörflich geprägte Struktur vor allem im südlichen Umfeld des Plangebietes widerspiegeln. Nördlich der Seestraße befindet sich eine Einrichtung zur Freizeitgestaltung für Jugendliche (sog. Jugendtreff). Entlang des Seeufers ist ein wassergebundener Fuß- und Radweg vor-

handen, der von wertvollem Baumbestand begleitet wird (Eckholm-Allee). In Verlängerung zur Seestraße befindet sich die Seebadeanstalt der Gemeinde.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 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.

Es wird bei den planerischen Vorgaben zugrunde gelegt, dass sich die Eigenart des Gebiets, insbesondere bei der Art und Maß der baulichen Nutzung, nur unwesentlich ändern wird bzw. bei möglichen Änderungen der § 34 BauGB anzuwenden ist. Somit ist davon auszugehen, dass die Ziele der übergeordneten planerischen Vorgaben dem nicht entgegenstehen.

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (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.

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 Siedlungsachschwerpunkt 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.

Gewerbliche Entwicklung

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zur Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie in den Gemeinden folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 2.6 ist dargelegt, dass die Flächen für Gewerbe und Industrie vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen sind. Schwerpunkte sind die 'Zentrale Orte' und Stadtrand-

kerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Die Gemeinde Bordesholm zählt als Unterzentrum zu den 'Zentralen Orten'.

Wohnbauliche Entwicklung

In Kap. 1.4 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte (u.a. als Wohnstandort) in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Die Gemeinde Bordesholm zählt als Unterzentrum zu den 'Zentralen Orten'. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 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 (vgl. S. 45 LEP).

Bewertung

Da die Gemeinde Bordesholm ein Unterzentrum ist, ist sie ein Schwerpunkt für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie. Die Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Bordesholm ist somit möglich.

Die Gemeinde Bordesholm ist ein Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Im Plangebiet könnten unter der Voraussetzung des § 34 BauGB Räume und Gebäude für wohnbauliche Nutzungen entwickelt werden.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt im Bereich der Siedlungsachse 'Landeshauptstadt Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'.
- Der westliche Randbereich des Gemeindegebietes liegt innerhalb des Naturparks 'Westensee'.

Bewertung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der abgegrenzten Siedlungsachse. Gewerbliche und wohnbauliche Entwicklungen sind somit zulässig.

5.3 Flächennutzungsplan (2001)

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan (Urfassung) besteht für das Plangebiet die Darstellung als gemischte Baufläche (M).

Bewertung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes findet für die zukünftige bauliche Entwicklung der § 34 BauGB Anwendung. Das bedeutet, dass unter anderem hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Betrachtung der örtlichen Situation durchgeführt wird, die nach dem derzeitigen Stand eine durchaus gemischte Nutzung (Gewerbe und Wohnen) aufweist. Insofern weicht die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung der tatsächlichen Nutzung nicht ab. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

6. Umweltprüfung und Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abzuarbeiten, dies im Rahmen einer förmlichen Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 zu den § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (Scoping). Der Verfahrensschritt erfolgte.

Der Umweltbericht wird für die Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) als separates Dokument vorbereitet. Dieses Dokument wird durch Dipl.-Ing. Frau Jünemann (Landschaftsplanung, Umweltprüfung, Verfahrensbegleitung) erstellt. Für die Beschlussfassung werden die Begründung und Umweltbericht zusammengeführt.

7. Aufhebung des Bebauungsplanes, Wirkungen

Die ca. 2,5 ha große Fläche liegt im Südwesten der Gemeinde Bordesholm am Bordesholmer See. Sie umfasst eine größere Anzahl an Flurstücken, abgegrenzt im Norden durch die Seestraße, im Osten durch die Eidersteder Straße sowie den Weg Eiderstede und im Süden durch den Weg Eiderstede. Westlich des Plangebietes liegt der Bordesholmer See, wo auch ein Fuß- und Radweg (Teilabschnitt der Eckholm-Allee) verläuft (Flurstück 70/4, Flur 6 Gemarkung Eiderstede).

Das Gelände ist mit Gebäuden der ehemaligen Kieler Tischfabrik (KITIFA) bebaut, in denen unterschiedliche Nutzungen untergebracht sind (Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen). Die unmittelbar angrenzenden Flächen zu den Gebäuden sind nahezu vollständig versiegelt (Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze, usw.). Das Plangebiet weist in Richtung Westen zum Bordesholmer See durch die vorhandene Gebäudestruktur eine klare Abkantung vor, die als Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich gewertet werden kann (siehe Abb. 01, gestrichelte Linie). Diese Abgrenzung ist auch im weiteren Verlauf der angrenzenden südlichen und nördlichen Bebauungsstrukturen zu erkennen.

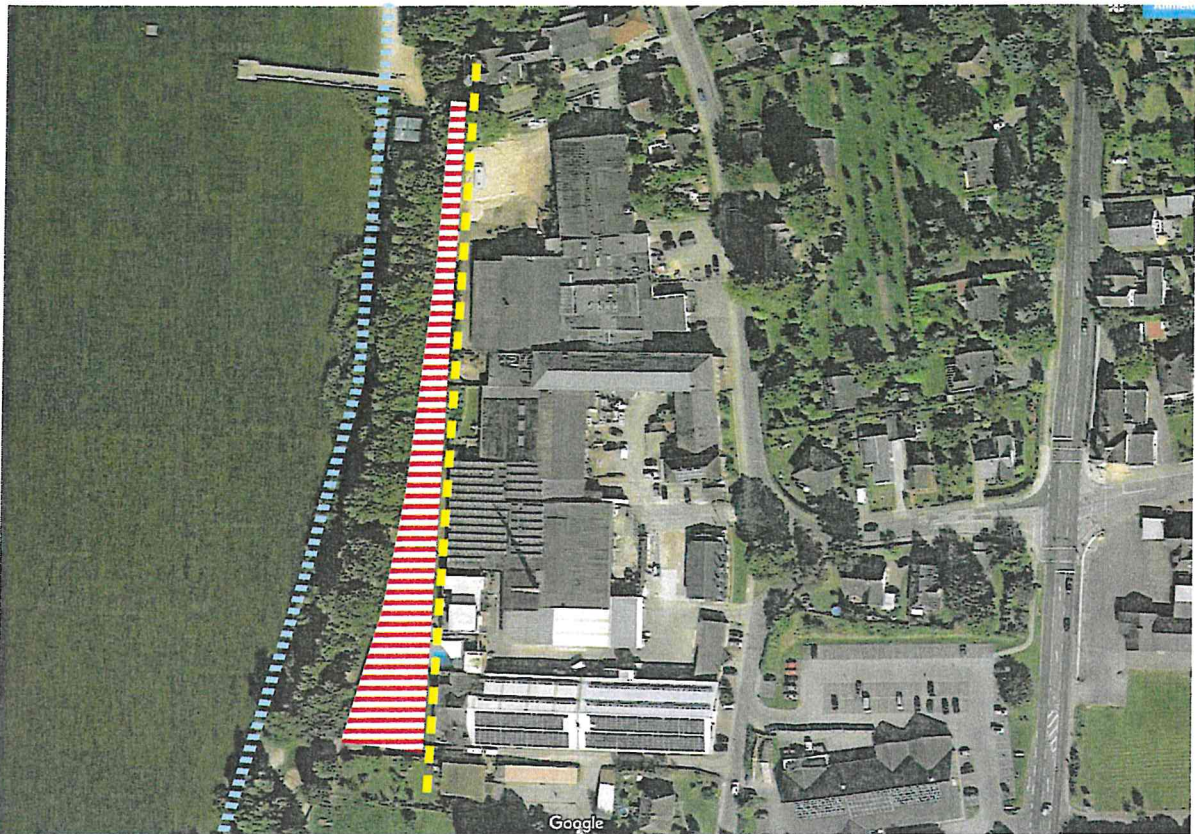


Abb. 01 Luftbild (Quelle Google Maps) zur Abgrenzung des bebauten Ortsteiles lang gestrichelte Linie, punktierte Linie die Uferlinie des Bordesholmer Sees

Im Bebauungsplan Nr. 26 wurde für den Bereich zwischen der Gebäudestruktur der ehemaligen Kieler Tischfabrik (KITIFA) und der westlichen Geltungsbereichsgrenze (angrenzend zum Flurstück 70/4, Flur 6 Gemarkung Eiderstede) ein ca. 14 m breiter Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt (siehe Abb. 02). Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 26 im Jahre 2001 griff der § 11 des Landesnaturschutzgesetzes beim Regelungsbedarf bei Gewässern bei einer Größenordnung von mehr als 1 ha. Bei Gewässern dieser Größenordnung musste grundsätzlich ein 50 m breiter Erholungs- und Gewässerschutzstreifen von jeglicher Bebauung frei gehalten werden. Dieser Gewässerschutzstreifen wurde im Bebauungsplan Nr. 26 nachrichtlich dargestellt und weist mit den Grünstreifen den freizuhaltenden Korridor aus. Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises (UNB) wurde damals eine Ausnahmeregelung getroffen, dass der 50 m breite Streifen unterschritten werden durfte. Begründet wurde dieser Schritt für eine behutsame Einreihung der Neubebauung in die Flucht des Altbau-Bestandes. Die Gebäudeflucht des Altbau-Bestandes wurde im Bebauungsplan Nr. 26 gekennzeichnet und entsprach einer Linie in 30 m Entfernung zum Gewässerrand, siehe nachfolgende Abb. 02.



Abb. 02 Bebauungsplan Nr. 26, punktierte Linie die Uferlinie, gestrichelte Linie der Gewässerschutzstreifen

Des Weiteren stehen an der Ecke Seestraße und der Eidersteder Straße zwei Wohnhäuser mit Gartenanteilen. Ein drittes Wohnhaus wurde am Ende der Seestraße 2018 errichtet. Bei den Wohnhäusern handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise. Die privaten Gartenanteile sind durchzogen mit kleineren Gehölzstrukturen sowie mit Rasenflächen. Wertvoller Baumbestand ist nicht vorhanden. Die Grundstücksflächen sind wie allgemein üblich teilweise mit Nebenanlagen wie Zufahrten/ Stellplatzflächen, Garagen und kleineren baulichen Anlagen versiegelt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, Anpflanzungen von Bäumen, wurden bis dato nicht umgesetzt. Die Baumpflanzungen sollten als Gliederungsmaßnahme der Stellplatz- und Parkplatzanlage vorgenommen werden.

7.1 Auswirkungen aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird in Gänze aufgehoben. Damit verlieren alle dort vorgenommenen Festsetzungen ihre Gültigkeit. Alle baulichen Entwicklungen werden zukünftig nach § 34 BauGB geregelt werden. Es sind dann nur solche Vorhaben zulässig,

- die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen;
- die in der Bauweise/ der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen;
- sofern die Erschließung gesichert ist

- sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.
- die das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Regelung über den ruhenden Verkehr nicht entfallen, da die Gemeinde Bordesholm über eine Stellplatzsatzung (Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2019) verfügt.

Hinsichtlich der baulichen Entwicklung in Richtung Westen zum Bordesholmer See wird mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 der § 35 LNatSchG (Landesnatuschutzgesetz) i.V.m. dem § 61 BNatSchG (Bundesnatuschutzgesetz) greifen.

Gemäß § 35 Abs. 2 Satz 1 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landeinwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. c wird jedoch eine Ausnahme ausgesprochen. Vorhaben, für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB ein Anspruch auf Bebauung besteht, ist der vor genannte Abs. 2 nicht anzuwenden.

Der Abb. 01 zu urteilen, kann zwischen bebauten Innen- und Außenbereich durch die vorhandenen Gebäudestrukturen eine abgrenzende Linie gezogen werden. Da die Bebauungsstruktur nicht parallel zur Uferlinie liegt, beträgt der Abstand zur Uferlinie zwischen ca. 30 und 50 m. So gesehen bleiben die vorhandenen Grünstrukturen (Gärten) zwischen den vorhandenen Gebäudestrukturen und der Eckholm-Allee entlang des Bordesholmer Sees unberührt. Die Flächenanteile können durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 und die daraus resultierende Verpflichtung zur Anwendung des § 61 BNatSchG und 35 BNatSchG durch bauliche Anlagen nicht mehr überbaut werden (Abb. 01 schraffierte Fläche).

8. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die äußeren Erschließungsstraßen, insbesondere die Eidersteder Straße und die Seestraße sowie über den Weg Eiderstede. Es handelt sich dabei um Anliegerstraßen und Sammelstraßen, die lediglich räumlich begrenzte Siedlungsbereiche erschließen und nur durch mäßiges Verkehrsaufkommen gekennzeichnet sind. Durch die gewerbliche Nutzung im Plangeltungsbereich ist Kundenverkehr, Anlieferverkehr sowie gewerblicher Verkehr vorhanden und wird durch die Eidersteder Straße aufgenommen. Die Anbindung dieser an die Hauptverkehrsstraße (Kieler Straße) liegt jedoch in unmittelbarer Nähe in ca. 80 m Entfernung.

8.1 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wurde im Bebauungsplan Nr. 26 geregelt. Für den privaten ruhenden Verkehr wurden in großer Anzahl Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. In dem südlichen Bereich ca. 70 Stellplätze und darüber hinaus eine weitere große Anzahl im nördlichen Bereich. Zudem wurden auch öffentliche Parkplätze festgesetzt. Der Stellplatzbedarf wurde auf Grundlage des seinerzeit gültigen Stellplatzerlasses des Landes Schleswig-Holstein geregelt und setzte sich wie folgt zusammen:

- Mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit, je drei Wohneinheiten ein Parkplatz;
- Handwerksbetriebe, 1 St je 3 Beschäftigte bzw. je 50-70 m² Nutzfläche, sowie 10-30 % Parkplätze;
- Gastronomie, 1 St je 8-10 Sitzplätze, sowie 75 % Parkplätze;
- Praxen, Büroräume, 1 St je 30-40 m² Nutzfläche, sowie 20-75 % Parkplätze;
- Läden, 1 St je 30-40 m² Verkaufs- und Nutzfläche;

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Regelung über den ruhenden Verkehr nicht entfallen, da die Gemeinde Bordesholm über eine Stellplatzsatzung (Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2019) verfügt.

9. Ver- und Entsorgung

Anlagen für die Ver- und Entsorgung (u.a. Leitungen),

- der Wasserversorgung,
- der Löschwasserversorgung,
- der Schmutzwasserbeseitigung,
- der Oberflächenentwässerung,
- Fernmeldeeinrichtungen,
- der Versorgung mit Elektroenergie,
- und der Müllentsorgung

sind vorhanden.

10. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein mögliches Vorkommen von archäologischen Denkmälern liegen keine Informationen vor.

Es wird auf den § 15 DSchG hingewiesen. 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, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11. Altlasten und Bodenschutz

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

12. 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 und unverzüglich der Polizei zu melden.

13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Negative Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Das Planungsziel, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 26 angestrebt war, einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, kann nicht umgesetzt werden. Theoretisch wäre es zwar möglich, durch Abriss einiger Gebäudebestandteile (Hallen) das Konzept des Bebauungsplanes umzusetzen, die Umsetzung wird derzeit und langfristig seitens der Gemeinde und der Eigentümer nicht gesehen. Der Bebauungsplan wird daher als nahezu funktionslos eingestuft.

Durch die Aufhebung greifen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 für den Bereich nicht mehr. Bedarfsanfragen bzw. Baugesuche sind dann nach § 34 BauGB zu bewerten, so dass Entwicklungspotentiale auf dem Gelände unter gegenseitiger Rücksichtnahme ausgeschöpft werden können. Es sind dann nur solche Vorhaben zulässig,

- die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen;
- die in der Bauweise/ der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen;
- sofern die Erschließung gesichert ist
- sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.
- die das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Regelung über den ruhenden Verkehr nicht entfallen, da die Gemeinde Bordesholm über eine Stellplatzsatzung (Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2019) verfügt.

Hinsichtlich der freizuhaltenden Abstandsflächen gibt es trotz Aufhebung eine zwingend einzuhaltende Regelung. Im Bebauungsplan Nr. 26 wurde auf Grundlage des damaligen § 11 LNatSchG ein sogenannter Erholungs- und Gewässerschutzstreifen nachrichtlich dargestellt, der aufgrund einer Ausnahmereglung nicht 50 m breit sondern nur 30 m breit gezogen wurde. Dieser Korridor wurde mit einer Grünfläche Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Bauliche Anlagen durften im Korridorbereich nicht errichtet werden. Durch eine Anzahl von Novellierungen des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) greift nach Aufhebung des Bebauungsplanes nun der § 35 LNatSchG (Schutzstreifen von Gewässern) in Verbindung mit dem § 61 BNatSchG (Freihaltung von Gewässern und Uferzonen). Durch die Anwendung des § 35 LNatSchG bleibt die Regelung bzgl. einer möglichen Bebauung in ufernahen Bereichen nahezu unverändert (vgl. hierzu Kapitel 7.1).

II. Umweltbericht

Erstellt durch Dipl.- Ing. Martina Jünemann, Chemnitzstraße 18, 24118 Kiel, mit eigenständigem Inhaltverzeichnis

**Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26
der Gemeinde Bordesholm
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Umweltbericht

Entwurf
zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. §§ 3(2) und 4(2) und BauGB

im Auftrag der
Gemeinde Bordesholm
– der Bürgermeister –

Dipl.-Ing.
Martina Jünemann



Chemnitzstraße 18
24114 Kiel
Tel.: 0431 / 20 599 20
info@mj-landschaftsplanung.de

JUNI 2019

INHALT

1	Veranlassung	4
2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	4
3	Herangehensweise	4
4	Lage im Raum, Räumliche und funktionale Gliederung.....	4
5	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	5
5.1	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000)	5
5.2	Landschaftsplan der Gemeinde Bordesholm (2000)	6
5.3	Fachgesetze und Bestimmungen	7
5.4	Sonstige Planungen.....	7
6	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	8
6.1	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)	8
6.1.1	Geologie und Relief	9
6.1.2	Derzeitige Nutzung	9
6.1.3	Boden	10
6.1.4	Wasser	10
6.1.4.1	Oberflächenwasser	10
6.1.4.2	Grundwasser	11
6.1.5	Luft.....	11
6.1.6	Klima.....	11
6.1.7	Pflanzen / Vegetation.....	11
6.1.8	Tiere	13
6.1.9	Biologische Vielfalt / natürliches Wirkungsgefüge	14
6.1.10	Landschaft (Landschaftsbild) / Erholungseignung	14
6.1.11	Kultur- und Sachgüter	15
6.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	15

6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Vorhabens	15
6.3.1	Wirkfaktoren.....	16
6.3.2	Mögliche erhebliche Auswirkungen.....	17
6.3.2.1	Hinweise auf die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes.....	20
7	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	20
8	Darstellung von Alternativen	20
9	Erhebliche Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen.....	20
10	Zusätzliche Angaben	20
10.1	Angewendete Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	20
10.2	Monitoring	20
11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	21
12	Quellenverzeichnis	24

Bearbeitung

Dipl. Ing. Martina Jünemann

Letzter Bearbeitungsstand: 5.6.2019

1 **Veranlassung**

Die Gemeinde Bordesholm hat am 12.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 „KITIFA“ für das Gebiet südlich der Seestraße, westlich der Eidersteder Straße, nördlich des Fußweges zum See (Flurstück 70/4, Flur 6 der Gemarkung Eiderstede) und östlich der Eckholm-Allee gefasst.

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB i.V.m. § 1(8) BauGB hat die Gemeinde im Rahmen des Aufhebungsverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen und den Unterlagen einen Umweltbericht beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes darstellt.

2 **Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

Nachdem sich die mit dem Bebauungsplan Nr. 26 verfolgten städtebaulichen Ziele als nicht realisierbar erwiesen haben und sich die Zielvorstellungen der Gemeinde für das Gebiet – nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenverdichtung – verändert haben, möchte die Gemeinde das Ortsrecht an die Realität anpassen. In Zukunft soll die Entwicklung über den § 34 BauGB geregelt wird.

3 **Herangehensweise**

Mit der Aufhebung werden keine Veränderungen vorbereitet, sondern der vorhandene Zustand verfestigt. Die von dem Vorhaben ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt beschränken sich auf mögliche Veränderungen, die zukünftig auf der Grundlage des § 34 BauGB sowie der Landesbauordnung genehmigungsfähig sind.

Da bereits alle Grundstücke bebaut sind, der § 34 BauGB nur Vorhaben zulässt die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und eine Erweiterung der baulich genutzten Flächen nach Westen nicht möglich ist (Gewässerschutzstreifen), beschränken sich die Handlungsspielräume auf Umstrukturierungen und Umnutzungen innerhalb des Bestandes. Insbesondere eine höhere Versiegelung durch Erweiterung und Vergrößerung von Gebäuden ist kaum möglich, da hierfür zunächst Flächen entsiegelt und/oder bestehende Anlagen zurückgebaut werden müssen.

Die Herangehensweise ist dem geringen Wirkpotential des Vorhabens angepasst. Die Umweltprüfung basiert auf der Auswertung der vorhandenen Unterlagen und einer Erfassung des derzeitigen Zustandes im Rahmen einer Ortsbegehung.

Systematische Erhebungen der Vegetation und der Fauna (Biotoptypenkartierung, faunistische Erhebungen) sind für die Beurteilung der Umweltauswirkungen in dem vorliegenden Fall nicht erforderlich.

4 **Lage im Raum, Räumliche und funktionale Gliederung**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Bordesholm unmittelbar am Bordesholmer See. Naturräumlich betrachtet befindet sich die Gemeinde Bordesholm innerhalb des ostholsteinischen Hügellandes, einer durch die letzte Eiszeit und die nacheiszeitliche Entwicklung geprägten Jungmoränenlandschaft. Das Gemeindegebiet liegt innerhalb einer in etwa nord-südlich verlaufenden Schmelzwasserinne, innerhalb derer sich mehrere größere Stillgewässer gebildet haben, darunter auch der Bordesholmer See (Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein <http://www.umweltdaten.landsh.de>).

Zwischen dem Geltungsbereich und dem Seeufer verlaufen eine als Allee ausgebildete Uferpromenade (Eckholm-Allee) sowie ein rd. 10 m breiter Uferstreifenrandstreifen. Der Abstand der Uferlinie zum Vorhabengebiet beträgt rd. 15 m.

5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

5.1 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000)

Derzeit werden die Regionalpläne und die Landschaftsrahmenpläne (LRP) für das Land Schleswig-Holstein neu aufgestellt. Bis zur Feststellung der Neuaufstellungen behalten die vor Inkrafttreten des LNatSchG vom 6. März 2007 festgestellten und veröffentlichten Landschaftsrahmenpläne unter entsprechender Anwendung der Bestimmungen des LNatSchG v. 6. März 2007 ihre Gültigkeit.

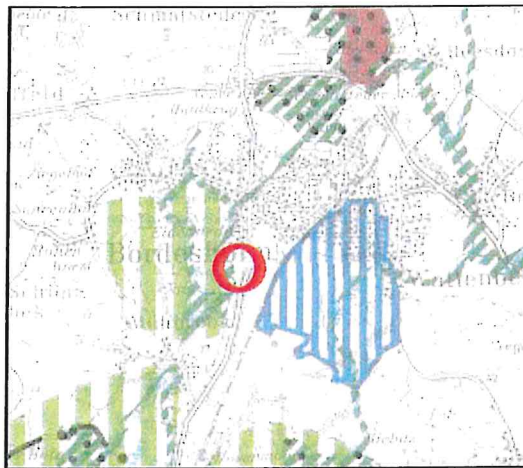


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte1 des LRP für den Planungsraum III, bearbeitet

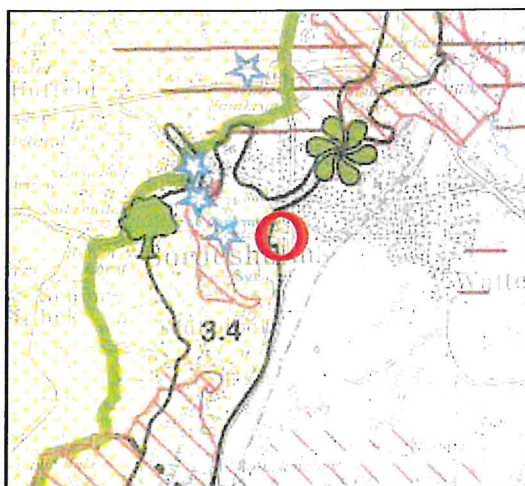


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte2 des LRP für den Planungsraum III, bearbeitet

Karte 1

Das Vorhabengebiet liegt am östlichen Rand des Bordesholmer Sees. Der See und die westlich angrenzende freie Landschaft sind als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt, die Uferbereiche als Bereiche mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Östlich des es befindet sich die Darstellung eines Wasserschongebiete (heute: Trinkwasserschutzgebiet Bordesholm). In

rd. 1,6 km Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet 1725-392 „Gebiete der Oberen Eider incl. Seen“.

Das am gegenüberliegenden Ufer des Bordesholmer Sees gelegene FFH-Gebiet 1826-302 „Wald am Bordesholmer See“ ist im LRP (2000) noch nicht dargestellt.

Karte 2

Der See und die Uferbereiche werden als Gebiete mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Alle weiteren Darstellungen befinden sich in einiger räumlicher Entfernung nördlich, westlich oder südlich des Plangebietes.

Bewertung

Das Vorhabengebiet selbst ist „Weißfläche“, d.h. ohne Darstellungen und konfliktfrei. Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes weisen die unmittelbar westlich angrenzenden Flächen jedoch als sowohl für den Naturschutz als auch für die Erholungsnutzung bedeutende Flächen aus.

5.2 Landschaftsplan der Gemeinde Bordesholm (2000)

Die Gemeinde Bordesholm verfügt über einen Landschaftsplan, der 2000 festgestellt worden ist.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Ziele und Maßnahmen

In der Entwicklungskarte wird der als gemischte Baufläche dargestellt.

Zudem findet sich für den vom Vorhaben bestoffenen Bereich die Aussage, dass Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes ergriffen werden sollten.

Weitere Planzeichen/ Darstellungen sind

- Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (randlich) [gemäß § 11 LNatSchG];
- Wanderweg, westlich des Plangeltungsbereichs;
- Baumgruppen, östlich des Plangeltungsbereichs;

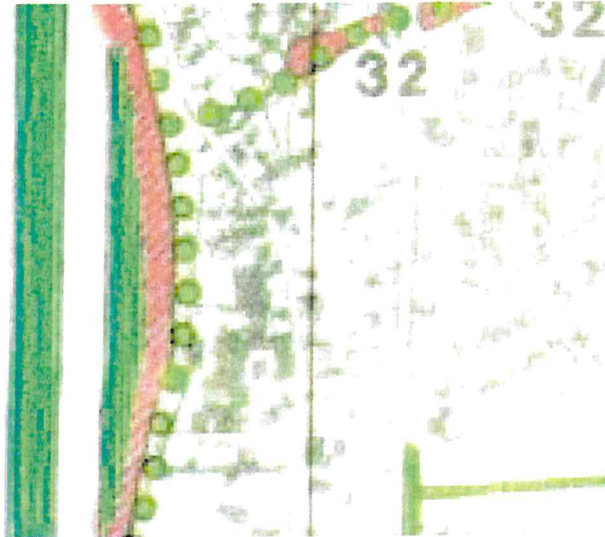


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Vorrangflächen für den Naturschutz

Der See wird als Eignungsfläche für Vorrangige Flächen für den Naturschutz (Schwerpunktbereich), die Uferlinie als sonstige lineare Nebenverbundachse dargestellt.

Bewertung

Die Festlegung der Schwerpunkträume für den Naturschutz steht in Einklang mit der Landschaftsrahmenplanung und ist nach wie vor aktuell.

Die Entwicklungsziele für den unmittelbaren Geltungsbereich (Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes) entsprechen den Zielen des B-Planes Nr. 26, der nunmehr aufgrund mangelnder Realisierbarkeit aufgehoben wird. Sie entsprechen nicht mehr der aktuellen Zielsetzung der Gemeinde.

5.3 Fachgesetze und Bestimmungen

Aussagen zu Umweltstandards und Umweltzielen sind den folgenden Fachgesetzen und Bestimmungen zu entnehmen:

- Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWG-SH)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen für das Land Schleswig-Holstein (Anlagenverordnung VAWS)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bewertung

Die Bestimmungen sind allgemein und flächenunabhängig. Sie formulieren Umweltziele und Umweltstandards und / oder enthalten Ge- und Verbote, die bei der Genehmigung von Vorhaben zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus werden sie bei Bedarf zur Bewertung von Auswirkungen herangezogen.

Hierauf wird in den jeweiligen Abschnitten des Umweltberichtes eingegangen.

5.4 Sonstige Planungen

Sonstige Planungen mit kumulierender Wirkung sind nicht bekannt.

6 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

Die nachfolgende Abbildung stellt den Zustand zum Zeitpunkt des letzten Bildfluges des Landesvermessungsamtes im Sommer 2016 dar. Der Bauplatz im Nordwesten des Planungsbereiches ist inzwischen mit einem Einfamilienhaus bebaut. Im Übrigen entspricht die Situation dem derzeitigen Zustand (Juni 2019).

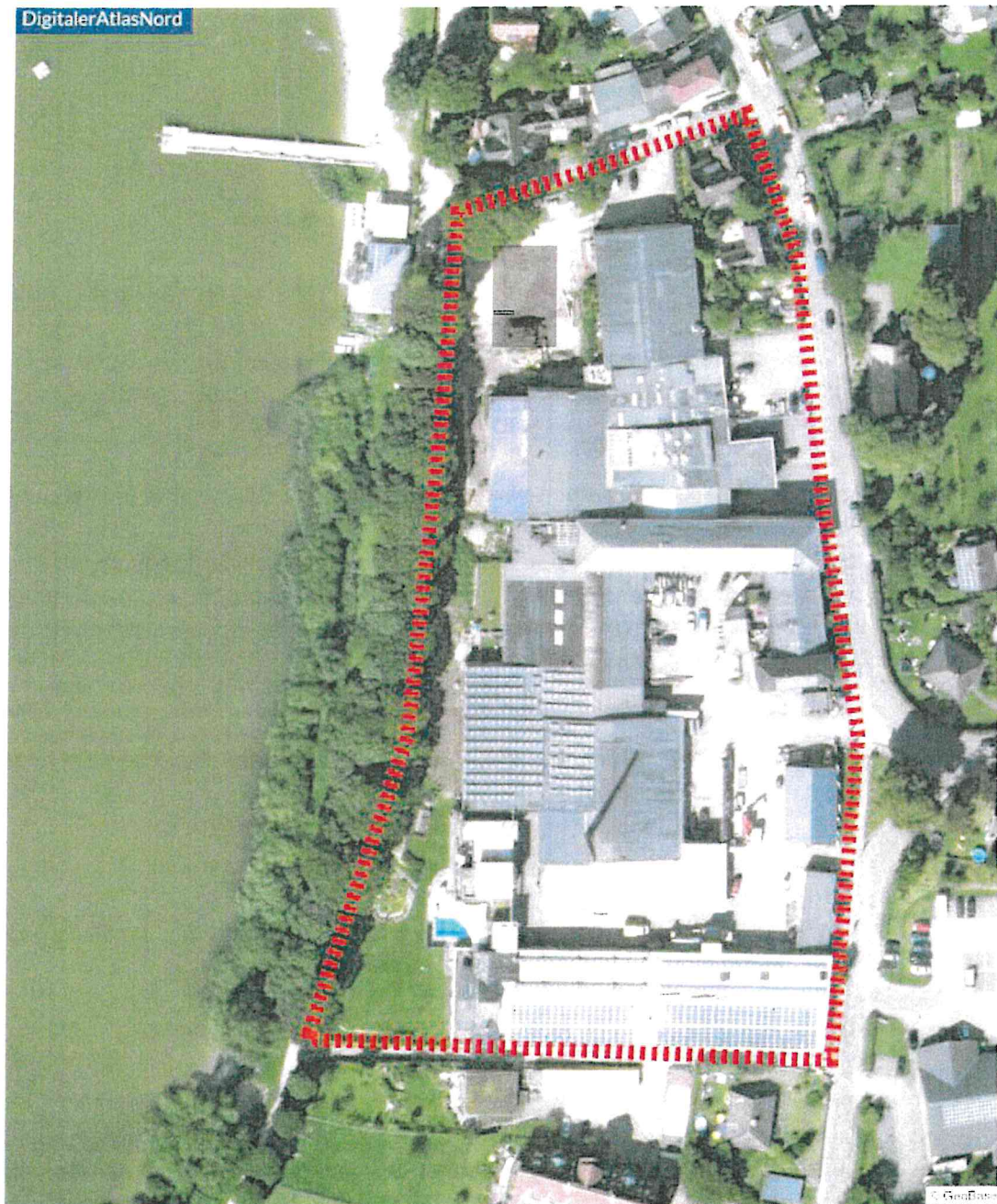


Abbildung 5: Ausgangszustand; Quelle, digitaler Atlas Nord, bearbeitet

6.1.1 Geologie und Relief

Das Vorhabengebiet umfasst den Uferhang des Bordesholmer Sees und die dahinterliegenden Flächen. Das natürliche Relief wurde im Zuge der letzten Eiszeit durch glaziale Ablagerungen am Rande einer Schmelzwasserrinne gebildet.

Die natürliche Situation wurde in der Vergangenheit an die Bedürfnisse der Siedlungsentwicklung angepasst. Der östliche Teil des Plangeltungsbereiches besteht aus einem auf rd. 31m - 32m NHN gelegenen, im Zuge der baulichen Nutzung eingeebneten bzw. leicht terrassierten Plateau. Im Westen fällt das Gelände in Form eines mehrfach abgestützten Hanges mit starkem Gefälle bis auf Höhe der Uferpromenade ab (ca. 27m – 28 m NHN). Den Hangfuß bildet eine ca. 1 m hohe Stützmauer.

Bewertung

Der Hang bildet den Übergang der Siedlung zur freien Landschaft. Entsprechend wurde an- und abgebösch, um die bauliche Nutzung zu optimieren. Diese Entwicklung lässt sich im Einzelnen nicht zurückverfolgen, reicht jedoch vermutlich zurück bis in die Zeit der Ansiedlung der ersten Betriebe, d.h. in die Zeit vor Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 26.

Festzustellen ist, dass der Hangbereich stark überformt und mehrfach abgestützt worden ist, die natürliche Ausgangssituation eines zum See hin stark abfallenden Hanges aber noch erkennbar ist.

6.1.2 Derzeitige Nutzung

Das Gelände ist durch die Gebäude der ehemaligen Kieler Tischfabrik (KITIFA) geprägt, in denen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen untergebracht sind, wobei sich die Wohnnutzung auf die westlichen, dem See zu gewandten, Seite und die gewerbliche Nutzung auf die östliche Seite des Gebäudekomplexes konzentriert. Die gewerblich genutzten Bereiche sind nahezu vollständig versiegelt (Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze, usw.).

Im Westen, zum Bordesholmer See ausgerichtet, bildet der zusammenhängende Gebäudekomplex eine klare Abkantung. Sie verläuft entlang der Oberkante des Hanges und setzt sich aus verschiedenartigen Aus- und Umbauten der gewachsenen baulichen Strukturen zusammen. Ein Teil der Gebäude wurde zu 2-geschossigen Wohngebäuden umgenutzt. Daneben existieren 1-geschossige Zweckbauten (Hallen). Auf einem Grundstück ist ein Stallanbau zur Unterbringung von Pferden (augenscheinlich nicht mehr als zwei Tiere) untergebracht.

Der Hang wird als Gartenfläche und – in einem Fall – als Freilauffläche für die o.g. Pferde genutzt.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches drei Einfamilienhäuser, ein (1) Neubau im Nordwesten des Plangeltungsbereiches, der auf dem Luftbild von 2016 noch nicht dargestellt ist, sowie zwei Altbauten im Nordosten.

6.1.3 Boden

Es liegt eine Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 vor. Demzufolge liegt das Vorhabengebiet als Aufschüttung innerhalb eines von Braunerden dominierten Gebietes. Mutmaßlich wurden an dieser Stelle die natürlichen Bodenverhältnisse durch Aufschüttung überformt, um die Entwicklung des dort noch heute ansässigen Gewerbes zu ermöglichen.

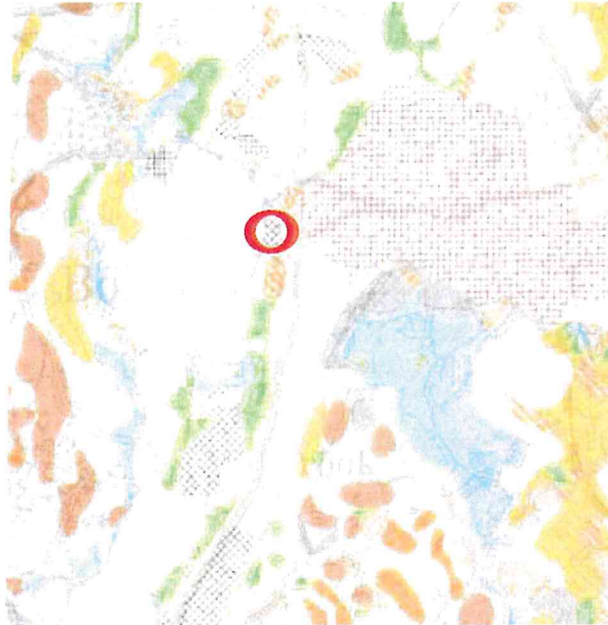


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Bodenkarte 1:25.000, bearbeitet (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein <http://www.umweltdaten.landsh.de>)

Mit Ausnahme des Hangbereiches am westlichen Rand des Plangelungsbereiches der Gartenbereich um die drei Einfamilienhäuser ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt.

Bewertung

Die meisten Flächen sind versiegelt oder überbaut. Auf den nicht versiegelten Flächen liegen Böden vor, die durch Auftrag und Abschiebung verändert worden sind.

Für das Schutzgut Boden liegt keine besondere Bedeutung vor.

6.1.4 Wasser

6.1.4.1 Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangelungsbereiches kommen keine natürlichen Gewässer vor.

Westlich des Plangelungsbereiches verläuft in rd. 15 m Entfernung die Uferlinie des Bordesholmer Sees.

Es handelt sich um einen kalkreichen, ungeschichteten Tieflandsee mit relativ großem Einzugsgebiet. Die Gewässerfläche beträgt rd. 69 ha, das Einzugsgebiet rd. 13,87 km².

Die maximale Gewässertiefe liegt bei nur rd. 8 m. Der See ist über den Stintgraben mit dem Einfelder See im Süden und der Eider im Norden verbunden.

(Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein <http://www.umweltdaten.landsh.de>)

Bewertung

Der See ist empfindlich gegenüber Nährstoffeinträgen, insbesondere Stickstoff. Aus der Nähe zum See ergibt sich eine besondere Bedeutung des Plangeltungsbereiches für das Schutzgut Oberflächengewässer.

Nach § 35 (2) LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden (Gewässerschutzstreifen). Über den Bebauungsplanes Nr. 26 war der Gewässerschutzstreifen ausnahmsweise auf 30 m reduziert.

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes entfällt diese Ausnahmeregelung und es gilt die Regelung nach § 35 LNatSchG.

6.1.4.2 Grundwasser

Das Vorhabengebiet ist Bestandteil des rd. 444 km² großen Einzugsgebietes des oberflächennahen Grundwasserleiters EI03;NOK - östl. Hügelland West, der hinsichtlich des chemischen Zustandes als gefährdet eingestuft ist (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein <http://www.umweltdaten.landsh.de>).

Oberflächennah anstehendes Grundwasser ist angesichts des Gefälles zum Wasserspiegel des Bordesholmer Sees nicht zu erwarten.

Bewertung

Der Anteil der Fläche des Plangeltungsbereiches am Einzugsgebiet ist vernachlässigbar gering. Das Vorhabengebiet ist in den geplanten Bereichen hochgradig versiegelt. Unversiegelte Flächen befinden sich im Wesentlichen im Hangbereich, wo das Wasser jedoch oberflächennah abfließt.

Die Umstände bewirken, dass aus dem Plangeltungsbereich nahezu kein Wasser ins Grundwasser versickert.

Verschmutztes Oberflächenwasser wird auf der Grundlage der örtlichen Satzungen entsorgt.

Es besteht keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

6.1.5 Luft

Aufgrund der Flächengröße und in Ermangelung von emittierendem Gewerbe kann eine besondere Bedeutung für das Schutzgut ‚Luft‘ ausgeschlossen werden.

6.1.6 Klima

Innerhalb des Gebietes findet so gut wie keine CO² Speicherung in Form von organischer Substanz statt. Dafür bedeutende Flächen wie vernässte Moore, Grünland oder Wald kommen nicht vor.

Auf zwei der vorhandenen Hallen befinden sich Solaranlagen (vgl. Abb. 5).

Bewertung

Für das Schutzgut Klima besteht eine allgemeine Bedeutung.

6.1.7 Pflanzen / Vegetation

Lebensraum für Pflanzen existiert im Wesentlichen nur innerhalb der Privatgärten. Diese setzen sich zusammen aus

- konventionellen, überwiegend strukturarmen, von Intensivrasenflächen und Schnitthecken dominierten Gärten,

- jungen Brachen bei denen noch keine Gestaltung vorgenommen wurde sowie
 - einer mit Gebüsch durchsetzten Freilauffläche für Pferde.
- (vgl. Abbildungen 8 – 12)



Abbildung 7, Abbildung 8, Abbildung 9: Hang mit Gartenflächen



Abbildung 10, Abbildung 11: junge Brache (augenscheinl. im Bau), Gebüsch, Pferdefreilauf

Innerhalb der Hausgärten befinden sich einige Ziergehölze und ältere Obstbäume. Raumwirksamer Baumbestand ist innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden.

Außerhalb, unmittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzend, verläuft die beidseitig von Ahorn-Bäumen (*Bergahorn*, *Acer pseudoplatanus*) gesäumte Uferpromenade (Eckholm Allee). Bei der Allee handelt es sich um einen nach § 21(1) LNatSchG-SH geschützten Biotop.



Abbildung 12: Uferpromenade mit Ahorn-Allee; im Hintergrund: Stützmauer, eingezäunte und von Schnitthecken umgebene Gärten des Plangeltungsbereiches.

Bewertung

Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen besteht nicht.

Das Vorkommen geschützter und streng geschützter Arten kann ausgeschlossen werden.

6.1.8 Tiere

Angaben zur Fauna liegen nicht vor. Die Beurteilung der Bedeutung für das Schutzgut Tiere basiert auf den im Zuge der Ortsbegehung am 18.5.2019 vorgefundenen Strukturen.

Die vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Gebietes sind als Lebensraum für Tiere von geringer bis maximal allgemeiner Bedeutung.

Dagegen besitzt die vorhandene ältere Bausubstanz eine potentielle Habitateignung für Gebäudebrüter. Nester konnten im Zuge der Begehung nicht festgestellt werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es welche gibt, da nicht alle Bereiche zugänglich waren.

Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass die Altgebäude von Fledermäusen genutzt werden (Wochenstuben, Tagesverstecke, sofern die Gebäude unterkellert sind ggf. auch Überwinterungsquartiere)

Begünstigt wird die Habitateignung durch das nahegelegene Seeufer, das ein wertvolles Nahrungshabitat darstellt, so dass insgesamt günstige Voraussetzungen für die Reproduktion und die Aufzucht des Nachwuchses gegeben sind. Gebäudebrüter wie Mehl- oder Rauchschnalbe profitieren außerdem von der praktizierten Pferdehaltung.

Bewertung

Während die vorhandenen Grünstrukturen als Lebensraum für die Fauna von geringer bis höchstens allgemeiner Bedeutung sind, muss bei der Altbausubstanz – vorbehaltlich der Überprüfung durch entsprechende Erhebungen - von einer besonderen Bedeutung ausgegangen werden.

Es ist davon auszugehen, dass streng geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) vorkommen.

6.1.9 Biologische Vielfalt / natürliches Wirkungsgefüge

Aufgrund des geringen Anteils an Freiflächen und des Zustandes der Grünstrukturen besteht keine besondere Bedeutung für das natürliche Wirkungsgefüge und die Biologische Vielfalt.

6.1.10 Landschaft (Landschaftsbild) / Erholungseignung

Das Plangebiet schließt die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich ein, wobei es sich bei dem Außenbereich um den Bordesholmer See und seine Ufer handelt, einen Bereich mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung.

Die Gebäudekante, die die Grenze des Innenbereiches zum Außenbereich bildet, besteht aus maximal 2-geschossigen Gebäuden (+ Staffelgeschoss) die eine Höhe von +/- 10 m erreichen und verläuft auf einer Hangkante, die rd. 5 m oberhalb der Uferpromenade liegt.

Der Gebäudekante vorgelagert befinden sich Gärten sowie, außerhalb des Plangeltungsbereiches, eine beidseitig von Alleebäumen gesäumte Uferpromenade. Auch entlang der nördlich verlaufenden Seestraße befindet sich raumwirksamer Altbaumbestand.

Die Bäume erreichen eine Höhe von rd. 20 m und überragen damit die auf der Hangkante errichteten baulichen Anlagen.



Abbildung 13: Bebauung Ecke Eckholm Allee / Seestraße; im Hintergrund: die Baumkronen der Ahornbäume entlang der Eckholm Allee

Bewertung

Auf Grund der exponierten Lage auf einem erhöhten Standort am Siedlungsrand und in unmittelbarer Nähe zu einem Bereich mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung, besteht eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

6.1.11 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nicht bekannt. Sachgüter bestehen im Wesentlichen in Form der vorhandenen baulichen Einrichtungen.

6.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei nicht Durchführung der Planung bliebe der Bebauungsplan Nr. 26 wirksam. Da aber keine Umsetzungspflicht und kein Veränderungsdruck besteht (alle Bauplätze sind belegt, Betriebsaufgabe bzw. Verlagerungen stehen nicht an), würde sich der im über den Bebauungsplan angestrebte Zustand nicht einstellen, sondern der derzeitige Zustand beibehalten bleiben.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Vorhabens

Da bereits alle Grundstücke bebaut sind, der § 34 BauGB nur Vorhaben zulässt die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und eine Erweiterung der baulich genutzten Flächen nach Westen nicht möglich ist (Gewässerschutzstreifen), beschränken sich die Handlungsspielräume auf Umstrukturierungen und Umnutzungen innerhalb des Bestandes. Insbesondere eine höhere Versiegelung durch Erweiterung und Vergrößerung von Gebäuden ist kaum möglich, da hierfür zunächst Flächen entsiegelt und/oder bestehende Anlagen zurückgebaut werden müssen.

Bei Umsetzung des Vorhabens (= Aufhebung des Bebauungsplanes) ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Gebietes ein breiteres Nutzungsspektrum entwickelt, der derzeitige Zustand im Übrigen jedoch auf absehbare Zeit im Wesentlichen unverändert bleibt.

Zukünftig möglich ist die Aufstockung vorhandener 1-geschossiger Gebäude, allerdings nicht über die im Gebiet bereits vorhandene 2-Geschossigkeit hinaus

Erhebliche bauliche Erweiterungen oder die Errichtung neuer Gebäude sind nur in Zusammenhang mit dem Rückbau vorhandener Anlagen möglich. Der Rahmen hierfür wird durch den vorhandenen Gebietscharakter und die die Landesbauordnung gedeckelt.

Die Ver- und Entsorgung wird über das Ortsrecht (örtliche Satzungen) bzw. die übergeordnete Gesetzgebung (u.a. Wasserhaushaltsgesetz, Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Bundesimmissionsschutzgesetz) geregelt.

Erweiterungen nach Westen sind durch die Wirksamkeit des Gewässerschutzstreifens im Außenbereich ausgeschlossen. (in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, in denen nach § 34 Baugesetzbuch ein Anspruch auf Bebauung besteht, ist der Gewässerschutzstreifen nicht wirksam vgl. Teil I der Begründung).

6.3.1 Wirkfaktoren

Tabelle 1: Wirkfaktoren / Wirkpfade

Wirkfaktoren nach Anlage 2 BauGB	Relevanz für das Plangebiet
1) Bau und Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	<ul style="list-style-type: none"> – Es werden keine Veränderungen vorbereitet und auch keine Rechtsgrundlage für die Errichtung neuer oder die Beseitigung alter Anlagen geschaffen – Für die Errichtung und den Abriss von Gebäuden sind Genehmigungen einzuholen.
2) Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist.	<ul style="list-style-type: none"> – Es werden keine Veränderungen vorbereitet und auch keine Rechtsgrundlage für die Errichtung neuer oder die Beseitigung alter Anlagen geschaffen – Über die Zulässigkeit von Vorhaben wird zukünftig im Einzelfall entschieden, auf Grundlage des § 34 BauG und der der LBO
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen,	– Es werden keine Veränderungen vorbereitet und auch keine Rechtsgrundlage für eine von der derzeitigen Nutzung abweichende Nutzung geschaffen (s.o.).
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	<ul style="list-style-type: none"> – Im Zuge der einzuholenden Genehmigungen wird die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwässern und Abfällen auf Grundlage bestehender Ortssatzungen geregelt. – Für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gelten die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung VAWS).
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Im Zuge der einzuholenden Genehmigungen werden die Risiken geprüft und im Verfahren berücksichtigt.
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Kumulierende Wirkungen sind nicht bekannt
Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes tritt im Hinblick auf die Treibhausgasemissionen und den Klimawandel keine Veränderung gegenüber dem derzeitigen Zustand ein.
eingesetzten Techniken und Stoffe;	durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst
Weitere Wirkungen	nicht bekannt

6.3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen

Nach Anlage 1 BauGB, Ziff. 2) sind, soweit möglich, die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben. Dies erfolgt in der nachfolgenden Tabelle.

Tabelle 2: Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1(6)Nr.7 a-i)

Belang	Auswirkungsprognose	Bewertung
1. Fläche	zusätzliche Fläche im Außenbereich wird nicht beansprucht. (Gewässerschutzstreifen)	keine Auswirkungen
2. Boden	Da alle Grundstücke bebaut sind und ein großer Teil der Grundstücke bereits hochgradig versiegelt ist, ist eine Zunahme der Versiegelung unwahrscheinlich. Wenn es dazu kommen sollte, dann nur geringfügig und zu Lasten von Böden ohne besondere Bedeutung für das Schutzgut.	keine erheblichen Auswirkungen
3. Wasser	Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen (Wasserrecht, Wasserhaushaltsgesetz, VAWS) besteht kein Risiko für Oberflächen- und Grundwasser	keine erheblichen Auswirkungen
4. Luft	Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen (LBO, 1 B1SchV) besteht kein Beeinträchtigungsrisiko	keine Auswirkungen
5. Klima	keine Veränderung des Status quo	keine Auswirkungen
6. Tiere	Es werden mit dem Vorhaben keine Veränderungen vorbereitet und auch keine Rechtsgrundlage für Eingriffe in Tierlebensräume geschaffen. Gleichwohl ist bei der Altbausubstanz von einer besonderen Bedeutung als Tierlebensraum auszugehen, auch für streng geschützten Arten. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind im Rahmen zukünftiger zu genehmigender Vorhaben im Einzelfall zu prüfen zu berücksichtigen.	keine erheblichen Auswirkungen Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Sie gelten jedoch unabhängig davon, ob das Gebiet baurechtlich überplant ist oder nicht. vgl. Ziff. 6.3.2.1
7. Pflanzen	Da alle Grundstücke bebaut sind und ein großer Teil der Grundstücke bereits hochgradig versiegelt ist, ist eine Zunahme der Versiegelung unwahrscheinlich. Wenn es dazu kommen sollte, dann nur geringfügig und zu Lasten von Flächen ohne besondere Bedeutung für das Schutzgut.	keine erheblichen Auswirkungen

Tabelle 2: Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1(6)Nr.7 a-i)

Belang	Auswirkungsprognose	Bewertung
8. Wirkungsgefüge zwischen den Belangen /Schutzgütern 1-7, 9 u. 10	keine Veränderung gegenüber dem Status quo	keine Auswirkungen
9. Landschaft / Landschaftsbild	<p>Der potentielle Wirkpfad besteht in der Fernwirkung der Bebauung auf den westlich gelegenen Bordesholmer See. Da sich die Genehmigung nach § 34 BauGB am Gebietscharakter orientiert und da innerhalb des Gebietes 2-geschossige Wohnbebauung + Staffelgeschoss vorhanden ist, ist zu erwarten, dass eine zukünftige bauliche Veränderung sich hieran orientieren wird. Im „worst case“ entsteht eine durchgehende, 2-geschossige Gebäudekante + Staffelgeschosse.</p> <p>Der Bebauung vorgelagert verläuft jedoch die Eckholm Allee mit rd. 20 m hohen Ahornbäumen. Die Baumkronen überragen die Gebäude, so dass die Gebäudekante im belaubten Zustand verdeckt und im unbelaubten Zustand sichtsverschattet wird.</p> <p>Passanten, die die Uferpromenade nutzen nehmen die Gebäude von unten, aus der sogenannten Froschperspektive wahr. Aus diesem Blickwinkel werden Teile der Gebäude durch die 1m hohe Stützmauer + rd. 2 m hohe Hecke teilweise verdeckt.</p>	Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Bebauung und durch die Sichtverschattung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.
10. Biologische Vielfalt	keine Veränderung gegenüber dem Status quo	keine Auswirkungen
11. Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 Gebietes	<p>In rd. 1,6 km Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet 1725-392 „Gebiete der Oberen Eider incl. Seen“.</p> <p>Am gegenüberliegenden Ufer des Bordesholmer Sees liegt das FFH-Gebiet 1826-302 „Wald am Bordesholmer See“</p>	Auswirkungen auf die Schutzziele können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Tabelle 2: Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1(6)Nr.7 a-i)

Belang	Auswirkungsprognose	Bewertung
12. Umweltbezogene Aussagen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	keine Veränderung gegenüber dem Status quo	keine Auswirkungen
13. Umweltbezogene Aussagen auf Kultur und Sachgüter	keine Veränderung gegenüber dem Status quo	keine Auswirkungen
14. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Bei Aufhebung des Bebauungsplanes: Regelung im Zuge der einzuholenden Genehmigung auf der Grundlage der LBO, dem Wasserrecht und dem Immissionsschutzrecht (s.o.)	keine Auswirkungen
15. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	keine Veränderung gegenüber dem Status quo	keine Auswirkungen
16. Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts	Die Zielerstellung des Landschaftsplanes (Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes) entspricht nicht mehr den Zielen der Gemeinde. Eine Anpassung des Landschaftsplanes hätte auf die Gebietsentwicklung keinen Einfluss	kein Anpassungsbedarf
17. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	keine Veränderung gegenüber dem Status quo	keine Auswirkungen
18. die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 1 – 13	keine Veränderung gegenüber dem Status quo	keine Auswirkungen

6.3.2.1 Hinweise auf die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1.

wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2.

wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4.

wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Die Verbote gelten unabhängig davon, ob ein Bebauungsplan vorliegt oder nicht. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat daher keine Auswirkungen. Die Bestimmungen sind u.a. auch beim Abriss und beim Umbau vorhandener Gebäude sowie der Beseitigung von Gehölzen zu beachten.

7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Es werden keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes vorbereitet. Es besteht daher kein Kompensationsbedarf.

8 Darstellung von Alternativen

Die Alternative bestünde in der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Da aber alle Grundstücke bebaut sind und kein Veränderungsdruck besteht, sieht die Gemeinde derzeit keine Erfordernis die städtebauliche Entwicklung zu steuern oder zu ordnen.

9 Erhebliche Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert den Status quo nicht.

10 Zusätzliche Angaben

10.1 Angewendete Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse

Die Umweltprüfung basiert auf einer Ortsbegehung im Mai 2019. Darüber hinaus wurden keine Daten zu Flora und Fauna erhoben oder recherchiert.

10.2 Monitoring

Da von dem Vorhaben keine Auswirkungen ausgehen entfällt die Notwendigkeit eines Monitoring. Unabhängig davon betrachtet die Gemeinde die Entwicklung ihrer Ortslagen als Bestandteil ihrer Grundaufgaben.

11

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Veranlassung

Die Gemeinde Bordesholm beabsichtigt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 „KITIFA“ für das Gebiet südlich der Seestraße, westlich der Eidersteder Straße und östlich der Eckholm-Allee.

Nachdem sich die mit dem Bebauungsplan Nr. 26 verfolgten städtebaulichen Ziele als nicht realisierbar erwiesen haben soll die Entwicklung zukünftig über den § 34 BauGB geregelt werden.

Ausgangszustand, Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Bordesholm unmittelbar am Bordesholmer See. Naturräumlich betrachtet ist es Bestandteil des ostholsteinischen Hügellandes, einer durch die letzte Eiszeit und die nacheiszeitliche Entwicklung geprägten Jungmoränenlandschaft.

Das Vorhabengebiet umfasst den Uferhang des Bordesholmer Sees und die dahinterliegenden Flächen. Die natürliche Situation wurde in der Vergangenheit an die Bedürfnisse der Siedlungsentwicklung angepasst. Der östliche Teil des Plangeltungsbereiches besteht aus einem auf rd. 31m - 32m NHN gelegenen, im Zuge der baulichen Nutzung eingeebneten bzw. leicht terrassierten Plateau. Im Westen fällt das Gelände in Form eines mehrfach abgestützten Hanges bis auf Höhe der Uferpromenade ab (Eckholm Allee, ca. 27m – 28 m NHN).

Das Gelände ist durch die Gebäude der ehemaligen Kieler Tischfabrik (KITIFA) geprägt, in denen im Wesentlichen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen untergebracht sind.

Im Westen, zum Bordesholmer See ausgerichtet, bildet dieser zusammenhängende Gebäudekomplex eine klare Abkantung. Sie verläuft entlang der Oberkante des Hanges und setzt sich aus verschiedenartigen Aus- und Umbauten der gewachsenen baulichen Strukturen zusammen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches drei Einfamilienhäuser.

Der Hangbereich wird überwiegend als Gartenfläche, zu einem geringen Teil auch als Freilauffläche für Pferde genutzt.

Das Plangebiet ist hochgradig versiegelt. Unversiegelte Flächen liegen, mit ganz wenigen Ausnahmen, nur in den Gartenbereichen vor. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden haben die Flächen nicht, da im Zuge der Anpassung des Reliefs die natürlichen Bodenverhältnisse verändert worden sind.

Für das Schutzgut ‚Pflanzen / Vegetation‘ sind die vorhandenen Freiflächen ohne besondere Bedeutung, da es sich im Wesentlichen um konventionelle Gartenflächen handelt.

Als Lebensraum für die Fauna sind die vorhandenen Grünstrukturen ebenfalls von geringer bis höchstens allgemeiner Bedeutung.

Bei der Altbausubstanz muss dagegen von einer besonderen Bedeutung für die Fauna ausgegangen werden, da davon auszugehen ist, dass sie Vögeln (Gebäudebrütern) und Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, ggf. auch als Winterquartier dient.

Oberflächengewässer kommen innerhalb des B-Plangebiets nicht vor. Es besteht auch keine besondere Bedeutung für das Grundwasser. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser leitet sich jedoch aus der räumlichen Nähe zum Bordesholmer See ab, der empfindlich gegenüber Nährstoffeinträgen ist.

Aus der Nähe zum Bordesholmer See, der u.a. auch ein bedeutendes Naherholungsgebiet ist, ergibt sich außerdem eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und für die Erholungsnutzung.

Für die Schutzgüter Biologische Vielfalt, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter liegt keine besondere Bedeutung vor.

Wirkungen

Da bereits alle Grundstücke bebaut sind, der § 34 BauGB nur Vorhaben zulässt die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und eine Erweiterung der baulich genutzten Flächen nach Westen nicht möglich ist (Gewässerschutzstreifen), beschränken sich die Handlungsspielräume auf Umstrukturierungen und Umnutzungen innerhalb des Bestandes. Insbesondere eine höhere Versiegelung durch Erweiterung und Vergrößerung von Gebäuden ist kaum möglich, da hierfür zunächst Flächen entsiegelt und/oder bestehende Anlagen zurückgebaut werden müssen.

Bei Umsetzung des Vorhabens (= Aufhebung des Bebauungsplanes) ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Gebietes ein breiteres Nutzungsspektrum entwickelt, der derzeitige Zustand im Übrigen jedoch auf absehbare Zeit im Wesentlichen unverändert bleibt.

Möglich wäre die Aufstockung vorhandener 1-geschossiger Gebäude, allerdings nicht über die im Gebiet bereits vorhandene 2-Geschossigkeit hinaus.

Erhebliche bauliche Erweiterungen oder die Errichtung neuer Gebäude sind nur in Zusammenhang mit dem Rückbau vorhandener Anlagen möglich. Der Rahmen hierfür wird durch den vorhandenen Gebietscharakter und die Landesbauordnung gedeckelt.

Die Ver- und Entsorgung ist über das Ortsrecht (örtliche Satzungen) bzw. die übergeordnete Gesetzgebung (u.a. Wasserhaushaltsgesetz, Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Bundesimmissionsschutzgesetz) geregelt.

Erweiterungen nach Westen sind durch die Wirksamkeit des Gewässerschutzstreifens um den Bordesholmer See ausgeschlossen.

Auswirkungen

Die prognostizierte Entwicklung ist ohne erhebliche Auswirkungen auf die Fläche, auf den Boden, auf Klima und Luft, auf Kultur- und Sachgüter sowie auf Pflanzen und Vegetation.

Ein potentiell Beeinträchtigungsrisiko besteht für die Schutzgüter Wasser und für das Landschaftsbild.

Von der Bebauung geht eine Fernwirkung aus, die umso größer ist, je höher die Gebäude sind. Die Höhe ist jedoch über die im Gebiet bereits vorhandene 2-Geschossigkeit begrenzt. Außerdem verläuft zwischen dem Baugebiet und dem Bordesholmer See die beidseitig von Ahornbäumen gesäumte Eckholm-Alle (Uferpromenade). Die rd. 20 m hohen

Bäume überragen die Gebäudefront, so dass die Gebäude im belaubten Zustand verdeckt und im unbelaubten Zustand sichtverschattet werden.

Zum Schutz der Oberflächengewässer vor schädlichen Einträgen existieren die einschlägigen Bestimmungen des Wasserrechts.

Es sind somit auch für die Schutzgüter Landschaftsbild und Wasser keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere ist festzustellen, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes als Solche keine unmittelbare Wirkung auf Tierlebensräume entfaltet und daher keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut hat.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG. Auf die dort ausgesprochenen Verbotstatbestände hat die Aufhebung des Bebauungsplanes keinen Einfluss. Im Plangebiet potentiell betroffen sind die Vögel(Gebäudebrüter) und Fledermäuse.

Alternativen

Die Alternative bestünde in der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Da aber alle Grundstücke bebaut sind und kein Veränderungsdruck besteht, sieht die Gemeinde derzeit keine Erfordernis die städtebauliche Entwicklung zu steuern oder zu ordnen.

12 Quellenverzeichnis

GEMEINDE BORDESHOLM (2004): Landschaftsplan der Gemeinde Bordesholm
Planverfasser: Trüper, Gondersen, Partner, Landschaftsarchitekten, Lübeck

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME LLUR
(Hrsg):Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein;
www.umweltdaten.landsh.de; letzte Abfrage Januar 2019

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-
HOLSTEIN (2000): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Kreise
Rendsburg-Eckernförde und Plön, kreis-freie Städte Kiel und Neumünster

Die Begründung wurde am 31.07.2019 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Bordesholm, den 19. Aug. 2019

Unterschrift/Siegel



.....
Ronald Büssow
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 03.04.2019, 22.05.2019
