

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
(-Vorhaben- und Erschließungsplan-)
der Gemeinde Bordesholm, Kreis Rd.-Eck.

Für das Grundstück ‚Steindamm 1‘; nördlich der Straße ‚Steindamm‘ und südlich des ‚Moorweg‘, zwischen den Grundstücken ‚Steindamm 3‘ im Süden und ‚Moorweg 58‘ im Osten

Bearbeitung:
B2K + dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 596 746-0 - Fax: 04 31 / 596 746-29 - info@b2k-dni.de

Stand:
30.04.2021, 18.05.2021, 25.08.2021, 21.09.2021

Art des Verfahrens:
Regelverfahren | **Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)** | Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)
Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | **§ 3 (2) BauGB** | **§ 4 (2) BauGB** | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | **§ 1 (7) BauGB** | **§ 10 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung, Planungsziele	3
2.	Lage, Größe und Nutzung	4
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
4.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	6
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	7
4.3.	Landschaftsplan	8
5.	Plangebiet / Städtebauliches Konzept	8
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	8
5.2.	Städtebauliche Struktur	8
5.3.	Planungsüberlegungen	9
5.4.	Konzept	10
5.5.	Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr	10
6.	Inhalte der Planung	12
6.1.	Art der baulichen Nutzung	12
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.4.	Stellplätze und Nebenanlagen / Ruhender Verkehr	14
6.5.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)	14
6.6.	Grünordnung	16
6.7.	Örtliche Bauvorschriften	16
7.	Ver- und Entsorgung	18
8.	Artenschutz	20
9.	Altlasten	20
10.	Kampfmittel	20
11.	Archäologischer Denkmalschutz	20
12.	BOS Sendeanlage (Moorweg 58)	21
13.	Weitere Hinweise	22
14.	Vertragliche Regelungen	22
15.	Auswirkungen der Planung	23
15.1.	Umwelt	23
15.2.	Ortsstruktur und -entwicklung	26
15.3.	Verkehrssituation und -entwicklung	27
15.4.	Wirtschaft und Haushalt	27

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Der Neubaubedarf in Schleswig-Holstein ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Insgesamt werden bis 2020 rund 154.000 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, die Hälfte davon hätte bereits Ende 2019 fertiggestellt sein müssen. Entsprechend müssten jährlich weiterhin knapp 16.000 statt der derzeit geplanten und prognostizierten 10.000 Einheiten auf den Markt kommen (Prognose des Statistikamtes Nord von März 2017).

Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflachen, der Bedarf an Wohneinheiten aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 anwachsen wird.

Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden.

Die Gemeinde Bordesholm steht als hochattraktiver Wohnstandort aufgrund ihres kleinstädtisch anmutenden Ortscharakters und der zentralen Lage zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Oberzentrum Neumünster ebenfalls vor der großen Herausforderung, die hohe und stetig wachsende Nachfrage im ländlich geprägten Agglomerationsbereich der großen Städte aufzufangen und das entsprechende Angebot zu schaffen. Die Gemeinde kommt diesem Siedlungs- und Abwanderungsdruck aus den Ballungszentren bereits seit geraumer Zeit geordnet und in dem Ort angemessenen Maße entgegen.

Zur Entlastung des Nachfragemarktes ist im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) die (Re-) Aktivierung vorhandener Wohnbaupotenzialflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Zuge eines entsprechenden Flächenmanagements zu bevorzugen. Dabei soll neben der vorrangigen Entlastung der Nachfrage auch verstärkt das Prinzip der Nachhaltigkeit in die Planungen eingebunden werden und dafür ökologische Grundsätze ebenso Berücksichtigung finden wie ökonomische Notwendigkeiten.

Durch günstige Standortfaktoren ist es mit der wohnbaulichen Entwicklung der innerörtlichen Flächen Steindamm 1 („Wohnbebauung Steindamm / Ecke Moorweg“) möglich, die formulierten städtebaulichen und siedlungspolitischen Zielsetzungen nachhaltig und sinnvoll umzusetzen. Das Areal liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgefüges und ist sehr verkehrsgünstig angebunden an die direkten lokalen und darüber an übergeordnete regionale Verbindungen sowie den ÖPNV (Bahnhof).

Die geplante innerörtliche Nachverdichtung einer bisher dünn bebauten Grundstücksfläche bietet die Möglichkeit den mittel- und langfristig prognostizierten Mangel an Wohnraum in Bordesholm im Rahmen der Möglichkeiten zu minimieren. Die Planungsüberlegungen sehen vor, auf der Fläche zwei neue Wohngebäude zu errichten. Die beiden Punktgebäude sind als Mehrfamilienhäuser mit 14 bzw. 15 Wohneinheiten – insgesamt also 29 Einheiten – vorgesehen, wovon mindestens 30 % als geförderter Wohnraum entstehen soll.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit den Planungen verbundenen Sach- und Fachfragen (Immissionsschutz, ruhender Verkehr, Freiraum etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Lage, Größe und Nutzung

Die Gemeinde Bordesholm liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Rd.-Eck.). Sie befindet sich zentral zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Oberzentrum Neumünster (jeweils knapp 20 Fahrminuten) und hat ca. 7.682 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2019). Die Verwaltungsgeschäfte liegen beim Amt Bordesholm, welches im Ort selbst seinen Sitz hat.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst das Grundstück ‚Steindamm‘ Nummer 1 östlich des Kreuzungspunktes ‚Steindamm / Moorweg‘ sowie die nord- und südwestlich liegenden straßenbegleitenden Gehwegbereiche. Das Ortszentrum mit Rathaus, Bahnhof und Einkaufsstraße liegt knapp 600 m entfernt und ist in rund acht Gehminuten zu erreichen. Das nächstgelegene Nahversorgungsangebot befindet sich in nur rund 150 m Entfernung südlich des Plangebietes.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 3.640 m² (0,36 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden die Straße ‚Moorweg‘;
- im Osten das Grundstück ‚Moorweg 58‘;
- im Süden die Straße ‚Steindamm‘ sowie das Grundstück ‚Steindamm 3‘ und
- im Westen die Straße ‚Steindamm‘.

Die Abgrenzung des Plangebietes wird in der beiliegenden Planzeichnung (Teil A) dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

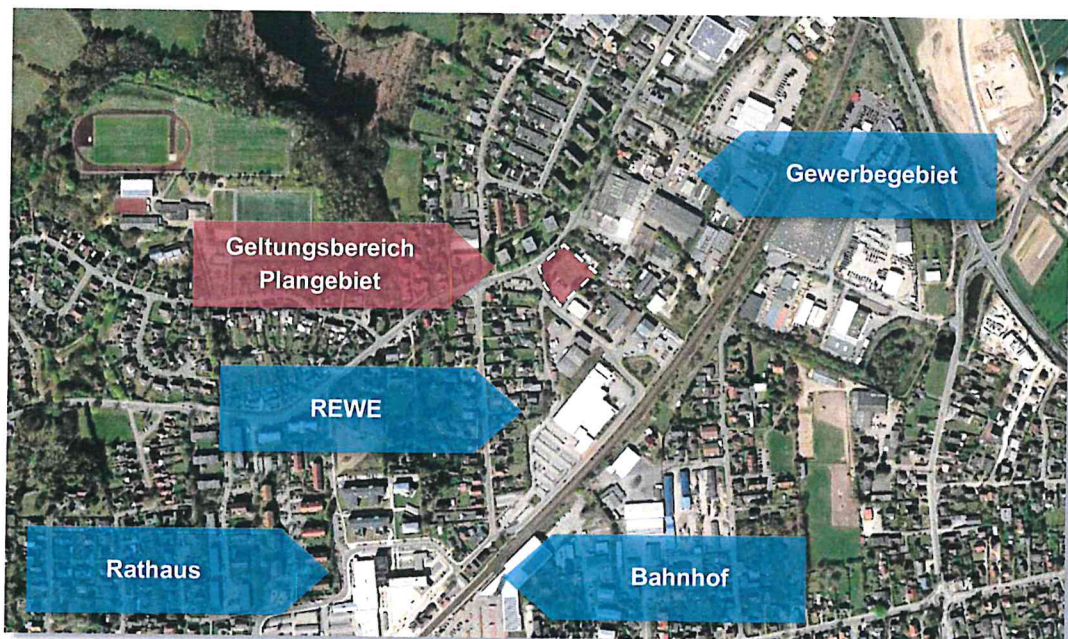


Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

Das Plangebiet liegt in den Höhen entlang der Straße ‚Steindamm‘ im Bereich zwischen 31,90 m (ü. NHN) in Richtung Süden und 34,50 m (ü. NHN) im Bereich der Kreuzung zum ‚Moorweg‘. Das Höhenniveau steigt entlang der Straße ‚Moorweg‘ in Richtung Nordosten auf 34,90 m (ü. NHN) an. Innerhalb der Fläche selbst bewegt sich das Gelände zwischen 32,00 m (ü. NHN) und 34,50 m (ü. NHN).

Die Fläche war vormals mit einem (zuletzt) leerstehenden Einzelgebäude im südlichen Bereich entsprechend bebaut und durch die umliegenden Zufahrts- und Stellflächen teilversiegelt. Im Zuge der geplanten Maßnahmen wurde das vorhandene Gebäude bereits abgebrochen und die Fläche geräumt.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bordesholm (Kreis Rd.-Eck.) erfolgt nach:

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 VO des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVObI. S. 425) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVObI. S. 398) geändert worden ist.

3.2. Verfahren

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bordesholm (Kreis Rd.-Eck.) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 05.05.2020 und wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Entscheidung, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Flächen de facto um eine reine Innenbereichsfläche handelt und das anvisierte Vorhaben (Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerörtlicher Siedlungsflächen) dem Grundgedanken des § 13a entspricht. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich
- ✓ Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000m²

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Bei den Flächen handelt es sich um bereits erschlossene und versiegelte Bereiche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 12.01.2021).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

4.1. Landes- und Regionalplanung

4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Bordesholm folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *Ordnungsraum* der Landeshauptstadt Kiel
- Ist ein *Unterzentrum* (im System der ‚Zentralen Orte‘)
- Liegt auf der *Siedlungsachse* ‚Kiel – Molfsee – Flintbek‘
- Bildet einen *Siedlungsachsenschwerpunkt* sowie den Endpunkt einer *Siedlungsachse*
- Der westliche Randbereich des Gemeindegebietes liegt innerhalb des *Naturparks* ‚Westensee‘
- Der westliche Randbereich im Naturpark ‚Westensee‘ ist ein *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*
- Wird von einer *zwei- oder mehrgleisigen Bahnstrecke* (Kiel – Neumünster – Hamburg) durchquert

Den Richtlinien des Landesentwicklungsplanes sind folgende, für die Planung relevante Ausführungen zu entnehmen:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden Wohnungen gebaut werden.
- Die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind ‚Zentrale Orte‘ – hierzu zählt auch die Gemeinde Bordesholm als Unterzentrum. Die Gemeinde

trägt als Schwerpunkt für den Wohnungsbau daher eine besondere Verantwortung, den regionalen Wohnungsbedarf – auch über den örtlichen Bedarf hinaus – zu decken.

- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen.
- Derzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan in der Fortschreibung. Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (Amtsbl. Schl.-H. 2018, S. 1181) ist bereits zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Bordesholm ergeben sich für das Plangebiet keine relevanten Änderungen gegenüber dem LEP 2010.

4.1.2. Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der Regionalplan für den Planungsraum III beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der örtlichen Funktionen der Städte und Gemeinden in seinem Geltungsbereich. Eine Fortschreibung der Regionalpläne steht noch aus, so dass weiterhin der derzeit noch gültige Regionalplan aus dem Jahr 2000 als maßgebende Planungsvorgabe anzusehen ist.

Für die Gemeinde Bordesholm ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *Ordnungsraum* der Landeshauptstadt Kiel
- Liegt auf der *Siedlungsachse* ‚Kiel – Molfsee – Flintbek‘
- Der westliche Randbereich des Gemeindegebietes liegt innerhalb des *Naturparks* ‚Westensee‘
- Wird von einer *zwei- oder mehrgleisigen Bahnstrecke* (Kiel – Neumünster – Hamburg) durchquert

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

4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bordesholm wird die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Berichtigung erforderlich macht.

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 13. Änderung durch Berichtigung angepasst (Anlage 1).

Die künftige Darstellung für das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird entsprechend der Vorhabenplanung eine Wohnbaufläche (W) sein.

4.3. Landschaftsplan

Die Gemeinde Bordesholm verfügt über einen Landschaftsplan. Das gesamte Plangebiet wird in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im Bereich der Straße ‚Moorweg‘ befindet sich am Rande des Plangeltungsbereiches außerdem ein Symbol für ‚Laubbäume‘, welches sich auf die straßenbegleitende Gestaltung des ‚Moorweg‘ beziehen.

Die Planung beinhaltet keine konträren Darstellungen und stimmt daher mit den Zielen und Absichten der Landschaftsplanung überein.

5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Grundstücks ‚Steindamm 1‘ sowie die nord- und südwestlich daran angrenzenden Gehwegbereiche an den Straßen ‚Steindamm‘ und ‚Moorweg‘ und weist eine Gesamtgröße von ca. 3.640 m² (0,36 ha) auf.



Das Plangebiet liegt am östlichen Beginn der Straße ‚Steindamm‘, unmittelbar am Kreuzungspunkt mit dem ‚Moorweg‘ und war als Eckgrundstück mit einem kleinen Einzelgebäude bebaut. Das mittlerweile abgebrochene Gebäude der vormaligen Gewerbe bzw. Büroflächennutzung befand sich im südlichen Bereich der Fläche und war zu allen Seiten hin durch Zuwegungen bzw. Stellplatz- und Abstellflächen umschlossen. Die Zufahrt befindet sich am südlichen Grundstücksrand. Die restliche Grundstücksfläche ist als Rasenfläche mit umlaufender randlicher Hecken- und Baumbepflanzung ausgebildet.

Südwestlich befindet sich eine versiegelte Gehwegfläche entlang der Straße ‚Steindamm‘, die im weiteren Verlauf in nordöstlicher Richtung entlang des ‚Moorweg‘ weitergeführt wird.

Die Höhenstruktur innerhalb des Plangebietes nimmt zwar entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie vom Gehweg am ‚Steindamm‘ aus sukzessive leicht in Richtung Nordosten zu, die Topographie ist dennoch insgesamt recht homogen. Der Höhenunterschied bewegt sich zwischen etwa einem halben Meter (entlang des ‚Moorwegs‘) und rund zwei Metern (entlang der westlichen Grundstücksgrenze am ‚Steindamm‘).

5.2. Städtebauliche Struktur

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogene Gebäude- und Nutzungsmischung geprägt. Nordöstlich, östlich und südlich schließt sich eine Gewerbenutzung mit dem entsprechend diversitären Gebäudebestand an. Hierzu ist bis dato auch das Plangebiet planungsrechtlich zugehörig.

In Richtung Norden, Nordwesten und Westen befindet sich ein überwiegend durch reine Wohnnutzung geprägter Gebäudebestand. Dieser zeigt sich im Westen

durch kleinteilige Grundstücksflächen mit Einzelhausbebauungen, wohingegen sich im Norden und Nordwesten großflächige Mehrfamilienhäuser in Form von drei Punktgebäuden anschließen.

Die Geschossigkeit der unmittelbaren Umgebung liegt innerhalb des Gewerbegebietes sowie im westlich gelegenen Wohngebiet im Bereich von vorwiegend einem Vollgeschoss (oder partiell gewerblichen Hallenbauwerken mit abweichenden Firsthöhen). Dieses Geschossniveau wird auf den nördlich des ‚Moorweg‘ gelegenen Grundstücken aufgelöst, wo die dort verorteten Punktgebäude (Mehrfamilienhäuser) mit vier Vollgeschossen städtebaulich herausstechen.

5.3. Planungsüberlegungen

Auf der Fläche ‚Steindamm 1‘ in Bordesholm soll eine innerörtliche Nachverdichtung stattfinden. Hierfür soll das Grundstück einer ehemaligen Gewerbe- bzw. Büroflächennutzung durch die Errichtung von zwei hochwertigen Mehrfamilienhäusern als Punktgebäude in ein zusammenhängendes innerörtliches Quartier mit genossenschaftlichem Wohnen, gefördertem Wohnraum und lebenswerter Grundstücksausgestaltung umgewandelt werden.

Die Vorhabenträger verfolgen mit den Planungen ein Konzept nachhaltiger und ortsangemessener Neubebauung mit urbanem Charakter und hochwertigen Material- und Ausstattungselementen. Darunter werden individuelle Wohnformen mit hohem Gestaltungsspielraum in den Wohnungen (Mehrgenerationenwohnen) und gut gestaltete, exklusiv für die Bewohner und ihre Gäste nutzbare, Außenbereiche verstanden.

Das Ziel ist es, bezahlbaren (und teilweise geförderten) und generationenübergreifenden Wohnraum für unterschiedliche soziale Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Das Wohnkonzept wird dabei zwischen Miete und Eigentum verstanden. Hierzu wird die soziale Wohnraumförderung in eine Mischung mit freifinanzierten Wohnungen eingebunden.

Durch die sehr gute Anbindung an das innerörtliche Straßen- und (Nah-)Versorgungsnetz (direkte räumliche Nähe zu Einkaufs- und Infrastruktureinrichtungen wie Rathaus, Bahnhof etc.) wird das Gesamtkonzept zusätzlich gestärkt.

Sämtliche Wohnungen werden konsequent barrierearm und schwellenfrei ausgeführt und ermöglichen so ein lebenslanges Wohnen in der Genossenschaft. Durch das Konzept des genossenschaftlichen Wohnens wird der eigentumsähnliche Einstieg auch für Menschen mit geringerem Einkommen ermöglicht.

Insgesamt sind ca. 29 Wohnungen mit einer Größe von etwa 50 bis 80 m² geplant, davon mindestens 30 % gefördert.



Das Gesamtkonzept mit Bebauung und Außenanlagen wird durch eine sinnvolle, heutigen Bewegungsformen angepasste, Unterbringung der privaten Mobilität (z.B. Ladestationen für E-Mobilität oder CarSharing sowie ggf. überdachte und abschließbare Fahrradabstellplätze) ergänzt.

Die ‚Wohnbebauung Steindamm 1‘ soll zu einem für die Gemeinde repräsentativen Quartier ausgebaut werden. Die Idee ist, die Ziele der urbanen Nachbarschaft innerhalb der örtlichen Gegebenheiten für die künftigen Bewohner erlebbar zu machen. Städtebaulich bietet sich mit dem Vorhaben die Möglichkeit, untergenutzte Grundstücksflächen mit baulichen Missständen nachhaltig in Wert zu setzen und damit die heterogene Situation in der Umgebung durch eine zusammenhängende Gesamtmaßnahme zu klären und zu ordnen.

5.4. Konzept

Die städtebauliche Typologie der Planung eröffnet der innerörtlichen Situation neue Qualität. Die beiden geplanten Punkthäuser bilden eine gute und repräsentative Ausgangssituation für die umliegenden Grundstücksbereiche.

Durch die dezentrale Ausbildung der Zu- und Abfahrt im südlichen Grundstücksbereich und der Anordnung der versiegelten Stellplatz- und Erschließungsflächen entlang an der östlichen Grundstücksgrenze in Richtung (lärmbelasteter) Gewerbe-Nachbarbebauung wird der ruhende Verkehr mit seinen optischen und immissionsbezogenen Eigenschaften in den ‚Hintergrund‘ geschoben und der Wohnbebauung mit umliegenden Freiflächen und Bewuchs der Vorrang eingeräumt. Durch die zentrale Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück entsteht ein zurückhaltender städtebaulicher Gesamteindruck.

Obgleich eine innerörtliche Nachverdichtung stets mit einer (vor allem auch optischen) Veränderung einhergeht, soll der räumliche Eindruck der Gesamtanlage möglichst homogen in die Umgebung eingepasst sein. Dies wird vor allem durch eine hochwertige Gestaltung der Gebäude sowie durch den größtmöglichen Erhalt des umlaufenden Baum- und Heckenbewuchses realisiert.

Hierdurch können die optischen Veränderungen für die Bewohner der umliegenden Grundstücke auf ein verträgliches Maß reduziert und ein gestalterisch positiver Sichteindruck geschaffen werden. Durch den Entfall der derzeit ungenutzten Gesamtsituation innerhalb des Plangebietes kommt es objektiv zu einer Aufwertung des Siedlungsbildes am ‚Steindamm‘.

5.5. Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über eine Zu- und Abfahrt von der Straße ‚Steindamm‘ im Süden aus. Wesentliche durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Belastungen sind nicht zu erwarten – die vorhabenbedingten Quell- und Zielverkehre entsprechen den mit einer innerörtlichen Nachverdichtung einhergehenden Zunahme, welche innerhalb des geschlossenen Siedlungsgefüges aufgrund seiner Geringfügigkeit hinzunehmen sind.

Durch die Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs (sowohl der Bewohner wie auch von Besuchern) auf dem Grundstück selbst ist eine Beeinträchtigung des öffentlichen Straßen- und Parkraumes nahezu ausgeschlossen.

Pkw-Stellplätze

Die Vorhabenplanung beinhaltet eine ebenerdige, am südöstlichen Grundstücksrand orientierte, offene Stellplatzanlage. Die Zu- und Abfahrt, ausreichend dimensioniert für einfachen Begegnungsverkehr) erfolgt ausschließlich vom ‚Steindamm‘ aus am südlichen Rand des Plangebietes. Durch die von der Straße aus deutlich zurückgesetzte Lage der Bebauung wird eine ausreichende Einsehbarkeit zum Schutz von Fußgängern gewährleistet.

Alle erforderlichen Stellplätze für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit rund 29 Wohneinheiten werden auf dem privaten Grundstück (innerhalb der zu errichtenden offenen Stellplatzanlage) nachgewiesen. Der für die Errichtung der Stellplatzanlage benötigte Bereich ist Bestandteil der überbaubaren Flächen. Im Bebauungsplan ist die Lage der Zu- und Abfahrt verbindlich festgelegt. Innerhalb der Stellplatzanlage wird aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der sehr guten verkehrlichen Anbindung gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bordesholm ein Stellplatzschlüssel von 1 bis 2 Stellplätzen je Wohneinheit angenommen, deren Sicherung Gegenstand des Durchführungsvertrages ist.

Verkehrsaufkommen

Gemäß dem vorhabenbezogenen Entwurf wird die Errichtung von rund 20 Wohneinheiten beabsichtigt. Für die Abschätzung des zukünftigen täglichen Verkehrsaufkommens wurden folgende Faktoren angesetzt:

29	WE (Wohneinheiten)	[1]
2	Einwohner / WE	[2]
3,1	Wege / Einwohner	[3]
35%	Anteil Wege außerhalb des Wohnortes (> 5 km)	[4]
50%	Anteil Motorisierter Individualverkehr (MIV): Bewohner	[5]
50%	Anteil Motorisierter Individualverkehr (MIV): Besucher	
1,5	Besetzungsgrad	[6]
5%	Besucheranteil	[7]
0,1	Kfz-Fahrten / Einwohner: Wirtschaftsverkehr	[8]
50%	Koppelungs- und Mitnahmeeffekt	

- [1] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Bordesholm: ‚Vorhabenplanung‘
 [2] Statista (2020): ‚Durchschnittliche Anzahl der Haushaltsmitglieder in Deutschland 2018; Schleswig-Holstein‘
 [3] infas Institut (2019): ‚Mobilität in Deutschland (S.28); Tabelle 3: ländliche Region, Mittelstadt‘
 [4] infas Institut (2019): ‚Mobilität in Deutschland (S.74); Abbildung 43: ländliche Region, >5 km‘
 [5] infas Institut (2019): ‚Mobilität in Deutschland (S.47); Abbildung 18: ländliche Region, Mittelstadt‘
 [6] infas Institut (2019): ‚Mobilität – Kurzreport (S.7); Abs. 3, Pkw-Besetzungsgrad‘
 [7] FGSV (2006): ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens für Gebietstypen‘
 [8] FGSV (2006): ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens für Gebietstypen‘

Anhand der o.g. Werte und Faktoren wurden die Anzahl der möglichen Nachfragegruppen und ihrer Wege sowie die sich daraus ergebenden Kfz-Fahrten ermittelt:

29	WE (Wohneinheiten)
2	Einwohner / WE
58	Einwohner / Gesamt
180	Wege (3,1 / Einwohner)
153	Wohnort-bezogene Wege (85%)
9	Wege Besucher (5% der Einwohnerwege)

3	Wege Wirtschaftsverkehr (0,1 pro Einwohner abzgl. 50% Koppelungs- und Mitnahmeeffekt)
165	Wege / Gesamt (24h)
90	Kfz-Fahrten Bewohner (50%)
4	Kfz-Fahrten Besucher (50%)
3	Kfz-Fahrten Wirtschaftsverkehr (100%)
97	Kfz-Fahrten / Gesamt (24h)

6. Inhalte der Planung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung des neuen Quartiers mit dem Schwerpunkt auf Wohnen werden nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zugelassen. Zulässig sind daher nur solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden und gemischten Wohnquartiers nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen.

Die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind vor allem aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar. Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen und daher auch nicht zugelassen.

Insgesamt kann mit den vorgenommenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Umgebungsbebauung, die durch die Planung ergänzt wird, Rechnung getragen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ bleibt durch die vorgenannten Festsetzungen bzw. Ausschlüsse vollends gewahrt.

Das Vorhaben mit der geplanten primären Wohnnutzung entspricht der vorrangigen gemeindlichen Zielsetzung zur Wohnraumschaffung. Sowohl Mietwohnungen als auch Wohnangebote werden verstärkt nachgefragt und können auch in Bordesholm nicht immer ausreichend bedient werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige maximale Anzahl der (Voll-)Geschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt und geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen und den Obergrenzen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes. Damit wird die städtebauliche Dichte in den gewünschten Maßen gehalten und gleichzeitig eine wirtschaftlich und gestalterisch sinnvolle Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf *drei (III) Vollgeschosse* festgelegt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (GH_{max} ü.NHN) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika.

Die maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (GH_{max} ü.NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Treppenträume o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 0,75 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückversetzt angeordnet werden.

Abgeleitet aus den Planungsüberlegungen erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) von 47,50 m (festgesetzt als Höhe über Normal-Höhen-Null) für die Möglichkeit zur Errichtung einer entsprechenden Geschossigkeit in Verbindung mit der beabsichtigten Ausbildung eines flachgeneigten Pultdaches. Dies entspricht einer realen maximalen Gebäudehöhe von rund 13,50 m. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Zusammenspiel mit den gestalterischen Vorgaben, ein stimmiges Erscheinungsbild sicherzustellen und zugleich die seitens der Gemeinde beabsichtigte Aussagekraft der geplanten Bebauung zu unterstreichen.

Mit der festgelegten maximalen Geschossigkeit (drei Vollgeschosse; auf den Gebäuden wird ein weiteres (Nicht-Voll-)Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet) und der maximalen Gebäudehöhe entsteht trotz der Volumina der geplanten Baukörper und ihrer baulichen Merkmale im Vergleich zur direkten Umgebung, ein stimmig den Planungsgedanken angepasster Quartierseindruck.

Technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes noch keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 0,75 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-) Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen werden.

Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Gebäude in der *offenen (o) Bauweise* (Gebäude bis max. 50m Fassadenlänge) zulässig.

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels eines *Baufensters* festgesetzt, das durch eine *Baugrenze* definiert ist.

6.4. Stellplätze und Nebenanlagen / Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze innerhalb des neuen Quartiers sollen gänzlich auf dem Grundstück selbst hergestellt werden. Hierdurch soll eine Nutzung des öffentlichen Parkraums durch die künftigen Bewohner nach Möglichkeit vermieden werden, so dass die vorhandenen freien Stellplatzflächen im Verlauf der öffentlichen Straßen im Zweifel nur dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie in den hierfür in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen ‚Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen‘ zulässig.

Damit der ruhende Verkehr nicht ungeordnet auf dem Grundstück verteilt wird, sind ausgewiesene Bereiche festgelegt, in denen (außerhalb der Baugrenze) Stellplätze etc. untergebracht werden können.

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bordesholm herzustellen.

Um ein Ausweichen von Kraftfahrzeugen in den öffentlichen Raum zu vermeiden, wird die Mindestanzahl der auf dem Baugrundstück zu errichtenden notwendigen Stellplätze in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bordesholm geregelt. Die dort aufgeführten Vorgaben sind entsprechend zu berücksichtigen und nachzuweisen.

6.5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)

Die Festsetzung zum Immissionsschutz dient zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch extern auftretende Immissionen, welche auf die künftigen Bewohner einwirken können.

Lärmschutzmaßnahmen

Die aufgrund der Vorhabenplanung zu erbringenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Durchführungsvertrages (§ 7 (1)) zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der südlich und östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Im Zuge einer notwendigen lärmtechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen dieses Gewerbelärms auf die geplante Wohnbebauung dargelegt und Empfehlungen zu den ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm abgegeben. Die Berechnung erfolgte nach der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2.

Mit Datum vom 11. Juni 2020 wurde bereits ein Lärmschutzkonzept erarbeitet, dass die Installation von Wintergärten zur Reduzierung der Beurteilungspegel vor der Außenfassade der zu schützenden Räume empfahl. Entsprechend der darauf

basierenden Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR) vom 22. Juli 2020 wurde die Umsetzung dieser Maßnahme als grundsätzlich machbar angesehen, jedoch ausschließlich mit einer Festverglasung. Da dies für eine Wohnbebauung nicht realisierbar ist, wurden weitere Lärmschutzmaßnahmen bemessen. Grundlage für diese ist eine schalltechnisch günstig Neuordnung und anderweitige Organisation der Betriebsvorgänge durch den Betreiber des Nachbarbetriebes, welcher die lärmtechnische Situation vor Ort bestimmt.

Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten ALK-Daten und Vermessungshöhen sowie des Gestaltungskonzeptes der Wohnanlage des Architekturbüros Ladwig vom Februar 2021, zeigten die Berechnungen für den Beurteilungszeitraum TAG, dass unter der Berücksichtigung aller maßgeblichen Schallquellen der Immissionsrichtwert der TA Lärm an allen Immissionsorten um mindestens 9 dB(A) unterschritten wird. Ausreichende Emissionsreserven für die gewerblichen Nutzungen sind vorhanden. Bei einer Vervielfachung der Betriebsvorgänge ist die Einhaltung des Immissionsrichtwertes TAG weiterhin an allen Immissionsorten gegeben. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt. Lärmschutzmaßnahmen sind für den Beurteilungszeitraum TAG daher nicht erforderlich.

Die im Juni 2020 durchgeführten Vorberechnungen für den Beurteilungszeitraum NACHT zeigten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm. Daher wurden Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner vor dem Gewerbelärm mit dem Objektplaner erarbeitet.

Zum Schutz der Bewohner werden architektonische Maßnahmen vorgesehen und über entsprechende vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt, die eine Reduzierung der Beurteilungspegel NACHT so weit bewirken, dass die Einhaltung des Immissionsrichtwertes NACHT von 40 dB(A) um 0,50 m außen vor der Mitte des geöffneten Fensters eines schutzbedürftigen Raumes gewährleistet ist. Die Lärmschutzmaßnahmen wurden für die Grundrisse vom Stand 11.02.2021 bemessen. Bei Änderung der Lage von Fenstern schutzbedürftiger Räume ist die Wirksamkeit der Lärmschutzmaßnahmen zu überprüfen (letzter Stand der Maßnahmenregelung: 15.09.2021, s. Anlage 3; Ergänzung).

Folgende notwendige Lärmschutzmaßnahmen werden:

1. Festverglasung der Fenster an den südöstlichen Giebelseiten des Hauses 1 und 2.
2. Seitliche Lärmschutzwände an den vorgesehenen Balkonen nach Darstellung im Bild (als Anhang zum Durchführungsvertrag beizufügen). Die Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume dürfen ausschließlich im Schallschatten dieser Abschirmungen entsprechend vorgelegten Grundrissen angeordnet werden.

Bei Installation der Lärmschutzwände sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmungen gewährleisten. Die Anschlüsse zwischen der Abschirmung und der Gebäudefassade sind fugendicht herzustellen. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B2 (DLR 15 bis 24 dB) entsprechen. Die Oberfläche der Luftschalldämmung darf reflektierend (entspricht der Schallabsorption nach DIN EN 1793-1 der Gruppe A1 (DL_a <4 dB)) ausgebildet werden.

6.6. Grünordnung

Um trotz der vorhabenbedingten Versiegelung auch künftig einen „Mindestgrünanteil“ zu gewährleisten und eine optisch möglichst ansprechende Einbindung des neuen Quartiers in die Umgebung zu erzielen, werden einige grünordnerische Festsetzungen getroffen. Die freiräumliche Ausgestaltung innerhalb des Quartiers wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern der späteren Anlagenplanung überlassen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.

Durch das festgesetzte Anpflanzgebot soll die Wohnbebauung auch künftig in Richtung der unmittelbaren Nachbarbebauung sowie des umliegenden Siedlungsumfeldes grüngestalterisch abgeschirmt werden. Eine straßenbegleitende Gehölzpflanzung trägt zudem zur gestalterischen Aufwertung des lokalen Siedlungsbildes bei und belebt das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens bzw. ergänzt die im Umfeld bereits zahlreich vorhandenen Eingrünungsmaßnahmen von Wohnbauflächen.

Grundstücksbegrünung

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

Die nicht durch das Vorhaben versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein Grünanteil gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrüntem Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Frei- und Erlebnisflächen für die Bewohner Rechnung trägt. Die detaillierte Freiraumgestaltung (innerhalb) dieser Flächen wird über die spätere Vorhabenplanung selbst bestimmt. Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und gesellschaftliche Debatte ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen. Diese werden in zunehmender Häufigkeit zur vereinfachten Gartenpflege angelegt, haben jedoch sowohl für das Mikroklima als auch naturschutzfachlich negative Auswirkungen wie Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktionen, ökologische Wertlosigkeit und mangelhafte Wasserdurchlässigkeit bei Starkregenereignissen.

6.7. Örtliche Bauvorschriften

Der Anspruch an ein optisch verträgliches und ansehnliches Quartier erfordert Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung der Gebäude hinsichtlich Materialität, Farben, Fassaden, Dächern und den damit zusammenhängenden Fragestellungen.

So soll gemäß Bebauungsplan zwar eine moderne Architektursprache zulässig sein, gleichzeitig wird mit den gestalterischen Regelungen eine atypische Wahrnehmung des Quartiers vermieden. Im Zusammenspiel mit den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Qualitätssicherung des bebauten Raumes sichergestellt.

Insgesamt sind die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes etwas allgemeiner gehalten und fokussieren sich vor allem auf die Bereiche, die für die Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum sowie den umliegenden Bestandsgrundstücken von wesentlicher Bedeutung sind. Die das Vorhaben definierenden und als Anlagen zum Durchführungsvertrag beiliegenden Fassadengestaltungen weisen dagegen einen detaillierteren Bearbeitungsstand auf.

Gebäudefassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Grau, Anthrazit oder Weiß und/oder hellgetöntes oder naturbelassenes Holz zulässig.

Abweichende Fassadenfarben sind für einen Anteil von maximal 20 % der fensterlosen Fassadenflächen zulässig.

Auf Grundlage der Vorhabenplanung sind für die Außenwände der baulichen Hauptanlagen (Hauptgebäude) nur bestimmte Farbgebungen zulässig, was einen möglichst verträglichen Gesamteindruck des Quartiers gewährleisten und zugleich genügend Spielraum für die individuelle Ausgestaltung durch die Objektplaner lassen soll.

Die Festsetzungen sind dazu bestimmt, dem Ortsbild innerhalb des Gebietes einen gewissen Rhythmus zu ermöglichen, ohne individuelle Wünsche unmöglich zu machen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien und Farben für einen gewissen Anteil der Fassade sowie für untergeordnete Bauwerke soll unnötige Härte vermeiden und bei der Detailausgestaltung die Verwendung anderer Gestaltungselemente ermöglichen.

Dachform und -neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude nur Flachdächer (FD) und/oder geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von maximal 35° Grad zulässig.

Die Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des neuen Quartiers. Durch die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und den maximal zulässigen Neigungswinkeln von geneigten Dächern wird eine homogene Einpassung des Vorhabens in die örtlich vorhandene Dachlandschaft ermöglicht und die Ausführung gemäß der zugrundeliegenden Vorhabenplanung sichergestellt.

Dacheindeckungsmaterialien und -farben

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für geneigte Dächer (GD) von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von über 10° Grad nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz, Grau oder Anthrazit zulässig.

Glasierte und/oder glänzende (auch glänzend engobierte) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien und -farben soll der gewünschte Gesamteindruck eines homogen in das Umfeld eingepassten Wohnquartiers unterstützt und zugleich den potenziellen Bauherren genügend Spielraum in der Ausgestaltung der Dachgestaltung ermöglicht werden.

Dacheindeckungen in glänzenden Ausführungen werden ausgeschlossen, um so Störungen des Ortsbildes und Beeinträchtigungen durch Reflexionen möglichst gering zu halten. Glänzende Materialien in Verbindung mit einer entsprechenden Dachneigung können zu Blendwirkungen führen. Zwar dienen örtliche Bauvorschriften nicht dem Nachbarschutz, starke Einschränkungen (Lichtimmissionen) würden jedoch dem Unzulässigkeitsgebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO entsprechen. Das Siedlungsbild soll sich „Ortsüblichkeit“ anpassen und dem Trend zu glänzenden Dachmaterialien entgegenwirken. Entsprechende Eindeckungen sind daher gemäß den Wohngebietsgrundsätzen unzulässig. Überdies können glänzende Dacheindeckungen von Zugvögeln als Wasserflächen wahrgenommen werden und sind daher aus ökologischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll.

Ausnahmen

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und –neigung sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und –farben sind nur untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, verglaste Dachflächen, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen.

Architektonisch bedingte oder technisch notwendige Kleinstabweichungen stören den Siedlungscharakter nicht, sondern entsprechen vielmehr einer entsprechend funktional und gestalterisch sinnvollen Ausgestaltung der Gebäude. Daher sind entsprechende Bereiche frei von gestalterischen Auflagen.

Solarenergieanlagen, Gründächer

Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) sind allgemein zulässig.

Die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen ist ebenso wie die Herstellung von Gründächern (lebende Pflanzen) aus ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten wünschenswert und daher allgemein zulässig.

7. Ver- und Entsorgung

Energie- und Wasserversorgung

Da es sich bei der Fläche um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, sind Anschlüsse für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Abwasser) grundsätzlich bereits vorhanden.

Gegebenenfalls sind die bestehenden Anlagen, sofern notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Bordesholm ist abwasserbeseitigungspflichtig. Die Aufgabe, das anfallende Schmutzwasser zu klären, wird durch den Abwasserzweckverband der Gemeinden Bordesholm, Bissee, Brügge, Reesdorf und Wattenbek durchgeführt. In Bordesholm besteht eine Trennkanalisation, im Zuge derer das Schmutzwasser zum Klärwerk nach Reesdorf gefördert und dort gereinigt wird, bevor es in die Eider einleitet.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind nahezu 100 % aller Haushalte an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Aufgrund dessen und angesichts

der bereits vorhandenen Erschließungs- und Umgebungssituation des Plangebietes ist von dem Vorhandensein eines betriebsfertigen und ausreichend dimensionierten Abwasserkanals im ‚Steindamm‘ auszugehen.

Gegebenenfalls sind die bestehenden Anlagen auf dem Grundstück selbst, sofern notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen. Dies ist im Zuge der nachgeordneten Bauausführungsplanung zu prüfen.

Oberflächenentwässerung

Da es sich bei der Fläche um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, wird die mögliche Ableitung des Oberflächenwassers grundsätzlich als unproblematisch angesehen. Die Gemeinde ist für die Beseitigung zuständig und leitet das anfallende Regenwasser in das bestehende Kanalsystem ein. Gemäß Satzung besteht prinzipiell ein Anschlussrecht für jeden Grundstückseigentümer. Gegebenenfalls sind, bei Anschluss an die bestehenden Anlagen diese, sofern notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 01.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu richten und sicherzustellen, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändern wird.

Gemäß telefonischer Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Hr. Tressel) vom 24.08.2021 sind die entsprechend notwendigen Untersuchungen und daraus folgenden Abstimmungen zur Oberflächenwasserableitung im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen. Der Vorhabenträger hat durch einen geeigneten Fachplaner den A-RW 1-Nachweis zu erbringen und die sich daraus ergebenden notwendigen Maßnahmen zur Realisierung der Oberflächenentwässerung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises abzustimmen. Die Verlegung auf das Baugenehmigungsverfahren entbindet den Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung zur Durchführung des Nachweises und/oder zur Abstimmung der Entwässerungsplanung mit der zuständigen Kreisbehörde.

Löschwasser

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

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Gemeinde Bordesholm ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden. Die für das Gebiet relevanten bestehenden Trinkwasserleitungen in den Straßen ‚Moorweg‘ und ‚Steindamm‘ bleiben unverändert bestehen, wodurch der Brandschutz hierüber grundsätzlich gewährleistet ist.

Da es sich bei der Fläche um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, wird die Löschwasserversorgung grundsätzlich als unproblematisch angesehen. Die ordnungsgemäße Versorgung mit Löschwasser aufgrund der geänderten baulichen Situation (ggf. notwendige Errichtung von Hydranten o.ä.) ist nachgeordnet im bauordnungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen und nachzuweisen.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch AWR (Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH) durchgeführt. Innerhalb der Vorhabenplanung ist innerhalb des neuen Quartiers eine zentrale Sammelstelle (ggf. überdacht oder unterirdisch) für Abfallbehälter vorgesehen. Diese sind am jeweiligen Entleerungstag selbst an der Straße bereitzustellen oder können alternativ durch den AWR vom Grundstück geholt und nach dem Entleeren wieder zurückgestellt werden. Dieser Hol- und Bringservice wird gesondert berechnet und ist abhängig von der Entfernung zwischen Grundstück und Straße.

8. Artenschutz

Ein Verstoß gegen das Verbot des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) lässt sich durch folgende Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen vermeiden:

„AV1: Bauzeitenregelung Fledermäuse“ (Abriss von Gebäuden nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 31. März) sowie „AV2: Bauzeitenregelung Brutvögel“ (Rückbau von Gebäuden und Beseitigung von Gehölzstrukturen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar).

9. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren.

10. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Bordesholm nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

11. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale und es liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 12.01.2021).

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten,

die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die 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.

12. **BOS Sendeanlage (Moorweg 58)**

Auf dem nordöstlich des Plangebietes gelegenen Nachbargrundstück (Moorweg 58) ist durch die GMSH (Gebäudemanagement Schleswig-Holstein) im Nahbereich zur geplanten Wohnbebauung die Errichtung einer Funkanlage für den digitalen Behördenfunk (BOS) geplant, welche in Form einer Ertüchtigung des vorhandenen Sendemastes realisiert werden soll.

Der bestehende Sendemast ist als Betonmast mit einer Bühne ausgebildet, welche zurückgebaut werden soll. Die geplante Erweiterung des Mastes durch den BOS-Digitalfunk sieht die zusätzliche Anbringung einer GPS-Antenne, einer Omnigabel und zweier Richtfunkantennen (Durchmesser = 60 cm) vor. Als Basisstation dient ein Container als Standort für die Systemtechnik, welcher als wärmegeämmter Stahlcontainer ausgeführt wird. Zur Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der Digitalfunknetzanlage bei längerem Ausfall des öffentlichen 400V-Netzes, ist die Ausrüstung des Standortes mit einer Netzersatzanlage (NEA) vorgesehen. Diese ist als Beton-Fertigteile-Kompaktzelle geplant. (Vgl. Baubeschreibung BOS Standort SH 23 100 044b; GMSH, Geschäftsbereich Landesbau Kiel, 04.08.2020)

Im Hinblick auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 ist hierbei die Einhaltung der TA Lärm zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm) maßgebend. Gemäß der zugrundeliegenden Baubeschreibung werden die entsprechenden Richtwerte eingehalten. Die zuständige Aufsichtsbehörde (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein) sollten „unter der Voraussetzung, dass der Einsatz eines mit Diesel betriebenen Notstromaggregates in der Regel sehr selten und kurz erfolgen wird (...) in der Regel keine schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich der Geräuschentwicklung zu erwarten sein. Eine generelle Forderung von weitergehenden Schallschutzmaßnahmen bei NEA (...) wird aufgrund der geringen zeitlichen Belastungssituation und aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht gesehen.“ (Vgl. Stellungnahme zu Projekt – Nr. 215 40 123 BOS-Netzerhärtung; MELUND Kiel, 23.07.2018)

Hinsichtlich der Einhaltung der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) Anhang 1 wird durch die Stellungnahme eines Ingenieurbüros für Elektrotechnik bescheinigt, dass „die entstehenden elektrischen und magnetischen Felder mit denen der in Haushalten vorkommenden Geräten bei gleichem Abstand im Luftraum zum Generator, wie zu den Haushaltsgeräten vergleichbar sind. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass eine Annäherung an die Netzersatzanlage aufgrund der Einhausung in massivem Stahlbeton nicht möglich ist. Durch diese

zwangsläufige Distanz durch der in dem Baukörper eingebrachten Netzersatzanlage besteht zudem gar nicht die Möglichkeit sich auch nur Ansatzweise annähernd so dicht anzunähern, wie an in jedem Haushalt vorhandenem Haushaltsgerät. Zudem werden die entstehenden Felder durch den Betonkörper zusätzlich gedämpft und das Gerät läuft ausschließlich zur Funktionsprobe und im Netzausfall. Die elektrische und magnetische Strahlung der in jedem Haushalt aufzufindenden Geräte sind deutlich höher, als die direkt an der Außenseite der Netzersatzanlage zu verzeichnenden Strahlung. Auch die ausgehenden elektrischen Felder der Netzverkabelung für die Versorgung der Systemtechnik des BOS-Standortes sind geringer gegenüber den im Haushalt auftretenden Kabel, da es sich um gleiche Kabeltypen handelt, die vorhandenen Ströme und Verbräuche jedoch Geringer als im Haushalt sind.“ (Vgl. Stellungnahme SH 23 – 044 Bordesholm; Ingenieurbüro für Elektrotechnik GDP PartmbB Thöming, Sieck, Kagelmann, 15.04.2021)

Nach Rücksprache mit dem Landespolizeiamt wird eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der Bundesnetzagentur nur standortbezogen in Form der Standortbescheinigung ausgestellt. Sie kann erst beantragt werden, wenn die Planung einen gewissen Stand hat. Wegen der unsicheren Lage, ob der Standort überhaupt realisiert werden kann, ist die Planung noch nicht im vorgegebenen Stand (Sachstandslage: Juli 2021). Wenn die Bundesnetzagentur eine Standortbescheinigung erteilt hat, bestätigt sie damit auch, dass bei dem geplanten Betrieb der Funkanlage die gesetzlichen Grenzwerte überall dort eingehalten werden, wo sich Personen aufhalten können. Ohne die Standortbescheinigung darf das Land auch keine Funktechnik aufbauen und in Betrieb nehmen. Dies erlauben die vorgegebenen Prozesse zum Aufbau der Technik nicht.

13. Weitere Hinweise

Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung der Planung bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese nach derzeitigem Kenntnisstand ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

14. Vertragliche Regelungen

Zur Sicherung der Planung wird zwischen der Gemeinde Bordesholm und den Vorhabenträgern bzw. Eigentümern mit Zustimmung der Gemeindevertretung ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, in dem sich die Vorhabenträger bzw. Eigentümer u.a. zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Es werden mögliche Vertragsstrafen definiert, wirtschaftliche Sicherheiten (welche zur Durchführung des Vorhabens vonnöten sind) benannt und die Rechtsnachfolge geklärt.

Der Durchführungsvertrag regelt überdies die Durchführung des Vorhabens in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in Gestaltung und Ausführung der Bauvorhabens einschließlich der zugehörigen Erschließung gemäß des Lage- und Funktionsplanes (Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes), die Herstellung erforderlicher Stellplätze und Vorgaben zum Schutz der Umwelt (insbesondere Lärmschutz, Entwässerung, Versorgungseinrichtungen etc.).

Nach Beschluss der Gemeindevertretung Bordesholm vom 22.06.2021 enthält der Durchführungsvertrag ebenfalls Regelungen zur Pflanzqualität von innerhalb des Plangebietes anzupflanzenden Gehölzen (Baumpflanzungen: Baumschulqualität, Stammumfang (StU) mind. 16cm, 3x verpflanzt) sowie der Einbeziehung von neuerlichen Erkenntnissen von geeigneten Baumpflanzungen auf den Klimawandel. Für Strauchpflanzungen beinhalten die erweiterten Regelungen eine Auswahl heimischer Arten, von welchen jedoch im Falle von Heckenpflanzungen abgewichen werden kann.

15. Auswirkungen der Planung

15.1. Umwelt

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern entfallen die Notwendigkeiten einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Die Umweltbelange sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB jedoch auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht zur Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sowie die Frage der Eingriffsvermeidung sind auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen wurden seit geraumer Zeit nur noch ungenügend genutzt. Die vormalige Gebäudenutzung ist beendet und der Bestand ist dementsprechend hinsichtlich der Bausubstanz und der Gebäudequalität als minderwertig einzustufen. Angrenzend an das Grundstück befinden sich nordöstlich einige Baumbestände und die im rückwärtigen Bereich vorhandene Grundstücksgrenze ist teilweise durch Hecken- und Staudenbewuchs gesäumt.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 soll eine Revitalisierung der Fläche im Zuge einer innerörtlichen Nachverdichtung zugunsten einer künftigen Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Weiteren werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erläutert, sofern diese durch die Planung betroffen sind.

Tiere

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Begutachtung wurde am 23.06.2020 eine Übersichtsbegehung durchgeführt, bei der das Plangebiet auf Tiere und Spuren (Nester, Totfunde, Kot, Nahrungsreste etc.) hin untersucht, das Habitat bewertet und anschließend eine Potenzialanalyse für Vorkommen von Tier- und Pflanzengruppen durchgeführt wurde.

Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Gehölze besitzen keine Quartiersstrukturen für Fledermäuse. Das Bestandsgebäude bietet stellenweise kleinere Hohlräume, die von Fledermäusen als (Zwischen-)Quartier genutzt werden können. Tiere und Kot wurden jedoch nicht gefunden. Aufgrund der geringen Größe

der Hohlräume und dem Fehlen etwaiger Spuren, kann ein Vorkommen von Wochenstuben und Winterquartieren ausgeschlossen werden. Eine grundsätzliche potenzielle Betroffenheit von Fledermäusen durch das Vorhaben kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen weiterer Säugetierarten ist auszuschließen, da die Habitatausstattung nicht geeignet ist. Es besteht daher aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen kein Potenzial für das Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich geschützten Tierarten.

Für Brutvögel hat das Gebiet als Bruthabitat eine potenzielle Bedeutung, insbesondere für Halbhöhlen-/Nischenbrütern, Gebäude-/Koloniebrütern sowie Gehölzbrüter inkl. gehölzbezogenen Bodenbrütern wie der Amsel. Für Rastvögel haben die Flächen aufgrund der Strukturiertheit und der innerörtlichen Lage keine Relevanz. Auf dem Dach des Bestandsgebäudes wurde das Nest einer Silbermöwe festgestellt. Eine potenzielle Betroffenheit von Brutvögeln durch das Vorhaben kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Für die potenziell vorkommenden Arten ist eine zeitliche Einschränkung des Eingriffs eine wichtige Vermeidungsmaßnahme. Wenn Gebäudeabriss und Gehölzeingriff außerhalb der Brutzeit erfolgt, ist eine Schädigung bzw. ein Töten von Individuen durch die Bauarbeiten sicher ausgeschlossen. Durch den beabsichtigten, vollständigen Gebäuderückbau gehen potenzielle Zwischenquartiere verloren. Diese finden sich jedoch zahlreich in der unmittelbaren Umgebung wieder, sodass die Fledermäuse auf andere Gebäude ausweichen können. Ist der Abriss nicht in der für Fledermäuse geeigneten Zeit durchzuführen, ist der Rückbau des Gebäudes fledermausgeeignet und mit biologischer Baubegleitung durchzuführen.

Im Zuge der planungsvorbereitenden Maßnahmen wurde das bestehende Gebäude mittlerweile abgerissen und die Fläche ordnungsgemäß geräumt.

Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Siedlungsgrundstück, welches sich grob in zwei Bereiche unterteilt: das Gebäude einer ehem. Gewerbe- bzw. Büroflächennutzung mit den zugehörigen Versiegelungen sowie die Restgrundstücksfläche. Der zweite Bereich weist Frei- bzw. Grünflächen und Bewuchs auf und ist durch Rasenflächen sowie eine umschließende, randliche Eingrünung mit Sträuchern, Hecken und Bäumen gekennzeichnet.

Das Bestandsgebäude wurde im Zuge der Neuplanungen abgebrochen. Im Zuge der weiterführenden Ausführungsarbeiten werden auch die notwendigen Bereiche der Grünflächen eingeebnet und der Bewuchs, sofern nötig und gemäß des durchgeführten Artenschutzgutachtens möglich, mit entfernt.

Fläche

Im Plangebiet waren im Bestand ca. 725 m² versiegelte Flächen (etwa 20 %) vorhanden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Flächen des Gebäudes der ehem. Gewerbe- bzw. Büroflächennutzung sowie der Zuwegungen und Stellplatz- bzw. Abstellflächen. Im Vergleich zur bestehenden Versiegelung werden mit der Umsetzung der Planung überbaubare Grundflächen zur Errichtung von Wohngebäuden sowie der Errichtung der notwendigen Wegeflächen und Stellplätze zulässig. Insgesamt wird im Plangebiet durch den Bebauungsplan eine Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen (inkl. der Flächen für Stellplätze), Zufahrten, Wegen und sonstigen Flächen von maximal 60 % zulässig.

Die maximal mögliche Versiegelung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer zulässigen GRZ₁ von 0,4 (für Hauptgebäude) und der GRZ₂ von

0,6 (für Haupt- und Nebenanlagen) stellt gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand eine Verschlechterung dar. Vor dem Hintergrund der bereits derzeit auf Teilflächen vorhandenen Versiegelung, der zur Festsetzung vorgesehenen Grundflächen sowie der festgesetzten Anpflanzflächen werden die negativen Auswirkungen, welche durch die Umsetzung der Planung ausgelöst werden, auf ein verträgliches Maß reduziert. Es werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch zukünftig Freiflächen zur Verfügung stehen und die Anpflanzung neuer Gehölze und Grünstrukturen sowie die gärtnerische Anlage der verbleibenden Freiflächen ebenso gewährleistet wie der Ausschluss von Steingärten o.ä.

Luft

Die verkehrsbedingten Belastungen durch Luftschadstoffe entlang der Straßen ‚Moorweg‘ und ‚Steindamm‘ sind aufgrund der durchschnittlichen Verkehrsbelastung (4.400 Kfz/24h im DTV (durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen); Verkehrszählung Im ‚Moorweg‘ vom 15.03.2018) als gering belastet einzustufen. Der von dem geplanten Wohnquartier erzeugte Neuverkehr mit einem ermittelten Kfz-Anteil von ca. 97 Fahrten führt insgesamt nur zu einem sehr geringen relativen Zuwachs im angrenzenden Straßennetz. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität des Umfeldes sind entsprechend als minimal einzustufen.

Mit der Beplanung von räumlich integrierten Flächen, so wie es mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden soll, wird im Vergleich zu peripheren Lagen motorisierter Verkehr vermieden und damit gesamtörtlich betrachtet, verkehrsbedingte Belastungen durch Luftschadstoffe verringert.

Klima

Auswirkungen der Planung auf das Klima (und die Luft) entstehen im Wesentlichen durch die erhöhte faktische Bodenversiegelung. Hierdurch kommt es bezüglich des lokalen Kleinklimas zu Veränderungen. Gebäude und versiegelte Flächen speichern die Hitze des Tages bis in die Nacht hinein; dies führt zu einer lokalen Erwärmung.

Wohl dem bietet der ‚verdichtete Siedlungsraum‘ die Möglichkeit, dass er dank einer höheren Energieeffizienz, der guten Anbindung an die lokale Nahversorgung (Einzelhandel, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte etc.) weniger Treibhausgase freisetzt als beispielsweise aufgelockerte Siedlungsformen im Außenbereich wie Einfamilienhausgebiete. Ebenso sind dichter bebaute Ortschaften aus Gründen des Landschafts-, Freiraum- und Bodenschutzes zu bevorzugen, da die Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden wird. Bei einer gesamtörtlichen Betrachtung wirkt sich die Nachverdichtung insofern nicht negativ auf das Klima aus.

Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines zusammenhängend bebauten Ortsteils und ist lediglich im straßenbegleitenden sowie nördlichen Grundstücksbereich leicht topographisch geprägt. Die geplante Nachverdichtung trägt nicht dazu bei, dass das ohnehin durch Bebauung geprägte und teilversiegelte Orts- und Landschaftsbild im Umfeld (erheblich) verändert wird.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt (Biodiversität) bezeichnet die Variabilität aller lebenden Organismen und der ökologischen Komplexe, die folgende Ebenen umfasst: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu zählen Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Die biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes anhand der vorgefundenen Lebensräume und Strukturen zu beurteilen. Angesichts der bereits vorhandenen

Bestandsbebauung und der umliegenden Versiegelung durch Wohn- und Gewerbeflächen sind die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten daher durch Siedlungstätigkeiten anthropogen geprägt, es können sich im Wesentlichen Arten durchsetzen bzw. erhalten, die an den engen Kontakt mit Menschen angepasst sind.

Aufgrund der geplanten Bauvorhaben und der Beseitigung des vorhandenen Baukörpers und Bewuchse (teilweise) sind Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzfachlichen Begutachtung wurde dargelegt, dass Maßnahmen (Bauzeitenregelung) ergriffen werden können, mit denen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG durch die Realisierung erfüllt werden.

Abfälle und Abwasser

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Siedlungsgebietes von Bordesholm als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und/oder -arten ist bei der geplanten Nachverdichtung mit Wohngebäuden nicht zu rechnen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Energienutzung
Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen, insb. Wohngebäuden, gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen wird durch die Vorhabenträger nachdrücklich bekräftigt. Dies soll insbesondere dadurch erreicht werden, dass im Rahmen der Bauantragsstellung die geltenden Normen eingehalten werden (hier insb. die Novellierung der EnEV) und der KfW-55-Standard (oder besser) bei der Errichtung der Gebäude als selbstauferlegte Zielsetzung gilt.

15.2. Ortsstruktur und -entwicklung

Die Planung im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage an Wohnraum in Schleswig-Holstein ist der Wohnungsneubau prioritäres Ziel der Stadt- und Gemeindeentwicklung. Überdies können die bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes sinnvoll ergänzt werden. Die Umwandlung der untergenutzten Flächen und die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes wirken sich insgesamt positiv aus.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sollen ca. 29 Wohneinheiten entstehen. Der damit verbundene zu erwartende Einwohnerzuwachs liegt bei rund 35 bis 50 Personen. Das Areal des Bebauungsplanes ist aufgrund angrenzender Wohnbebauungen, vorhandener verkehrlicher Infrastruktur und der untergenutzten und leerstehenden Bestandssituation für eine wohnbauliche Nachverdichtung geeignet. Die Umsetzung ist daher ein wichtiger Baustein zur Erhöhung des Wohnangebotes der Gemeinde sowie zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele im regionalen Zusammenhang.

Mit den geplanten Bebauungen wird eine qualitativ hochwertige Erweiterung des örtlichen Wohnens ermöglicht, welche auch im Hinblick auf die (aufgrund mangelnder Flächen stattfindende) Abwanderung aus den nahegelegenen Städten Kiel und Neumünster nachhaltig und zukunftsorientiert ist.

Die Auswirkungen von Neubauten (innerhalb des Plangebietes) lässt sich durch die Analysen der Einwohnermeldestatistiken verdeutlichen: Neue Häuser mit drei

oder mehr Wohnungen verbessern gleichfalls das Angebot in diesem Segment. Dadurch verringert sich der Druck auf das preiswertere Segment signifikant, jeder fünfte Neubau führt sogar direkt zu einer freien Wohnung innerhalb dieser Preislage. (Vgl. ‚Analyse & Konzepte‘; Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH. Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente vom 26.03.2015; S.77)

Die ‚Wohnbebauung Steindamm 1‘ rundet den vorhandenen Siedlungscharakter sinnvoll ab und beseitigt den vorhandenen und für jedermann gut sichtbaren städtebaulichen Leerstand.

15.3. Verkehrssituation und -entwicklung

Aufgrund der zu erwartenden Bewohnerzahlen wird für die geplanten Wohnnutzungen ein Gesamtverkehrsaufkommen von rund 97 Kfz/24h im MIV ausgegangen. Dadurch ergibt sich für das angrenzende Verkehrsnetz nur eine geringe Auswirkung und die Verkehrsqualität in bestehender Form ist weiterhin gegeben.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt ausschließlich über die öffentliche Straße ‚Steindamm‘. Die geplante Ein- und Ausfahrt (dimensioniert für einfachen Begegnungsverkehr) im Übergangsbereich zur südöstlichen Nachbarbebauung ermöglicht eine ausreichende verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Die Abwicklung der gebietseigenen Quell- und Zielverkehre findet ausschließlich innerhalb des Quartiers selbst statt.

15.4. Wirtschaft und Haushalt

Die Umsetzung der Planung hat keinerlei Auswirkungen auf den Haushalt oder die Finanz- und Investitionsplanung der Gemeinde Bordesholm. Zur Sicherung der Planung wird auf Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem diese sich zur Umsetzung des Vorhabens einschließlich aller damit verbundenen Maßnahmen binnen einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme aller anfallenden Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

- Anlage(n):
 - 1 „13. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes“
FNP-Berichtigung, 21.09.2021
 - 2 „Artenschutzrechtliche Bewertung“
GFN, Molfsee; 05.10.2020
 - 3 „Lärmtechnische Untersuchung mit Ergänzungen“
WVK, Neumünster; 11.02.2021 u. 15.09.2021

Diese Begründung wurde am 21.09.2021 gebilligt durch
den Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bordesholm.

25. Okt. 2021

Bordesholm, den

Gemeinde Bordesholm


.....
Bürgermeister/in



.....
Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 21.09.2021

B2K
dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner