



## BEGRÜNDUNG

### Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37, der Gemeinde Bordesholm, Kreis Rendsburg-Eckernförde „Holstenstraße/ Stintgraben“

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird: im Süden durch die Holstenstraße, im Westen durch das Flurstück 63/4 der Flur 1, Gemarkung Eiderstede und den Stintgraben, im Norden durch die Flurstücke 62/230 und 62/45 jeweils der Flur 1, Gemarkung Eiderstede und den Stintgraben sowie im Osten durch die Grundstücke Holstenstraße 35 und 35a

#### Bearbeitung:

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de)

**FRANKE's** - Landschaften und Objekte - Legienstraße 16 - 24103 Kiel  
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – [info@frankes-landschaften.de](mailto:info@frankes-landschaften.de)

**Stand: 13.11.2012, Redaktionell ergänzt gem. Satzungsbeschluss der GV vom 19.03.2013**

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) – **Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a 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:**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Anlass der Planung, Ziele und Inhalte .....</b>	<b>5</b>
1.3.1	Ursprungsbebauungsplan Nr. 37 (28.09.2006) .....	5
1.3.2	Anlass der 1. Änderung des Ursprungsplanes (2012), Ziele und Inhalte der Planung.....	5
<b>2.</b>	<b>Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
<b>2.4</b>	<b>Umweltbelange und Grünordnung .....</b>	<b>8</b>
<b>2.5</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>9</b>
<b>2.6</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>9</b>

## 1. Allgemeines

### Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Holstenstraße/Stintgraben“ für das Gebiet, das begrenzt wird im Süden durch die Holstenstraße, im Westen durch das Flurstück 63/4 der Flur 1, Gemarkung Eiderstede und den Stintgraben, im Norden durch die Flurstücke 62/230 und 62/45 jeweils der Flur 1, Gemarkung Eiderstede und den Stintgraben sowie im Osten durch die Grundstücke Holstenstraße 35 und 35a erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2012.

Die Aufstellung erfolgt nach dem

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446),
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I 2542), zuletzt geändert am 06.02.2012 (BGBl. I. 148),
- und dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010.

### Stand des Verfahrens:

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 der Gemeinde Bordesholm wird im Planungsverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Begründet wird die Art des Verfahrens wie folgt:

- Die Fläche wurde als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 bereits berücksichtigt.
- Der Ursprungsbebauungsplan wurde 28.09.2006 zur Satzung beschlossen und ist seitdem rechtskräftig.
- Die Fläche liegt innerhalb des Ortes Bordesholm und stellt aufgrund der Größe und der innerörtlichen Lage eine Innenbereichsfläche dar.
- Der Plangeltungsbereich ist ca. 4.700 m<sup>2</sup> groß und liegt damit deutlich unter dem unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist, bis auf das Grundstück Holstenstraße 33 weitgehend identisch mit dem des Ursprungsbebauungsplanes. Die Randbedingungen (Erschließung, Grünstrukturen/ Bäume, Einhaltung des notwendigen Gewässerpflegestreifens) bleiben erhalten, lediglich die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen werden umstrukturiert. Zukünftig stehen drei größere Bauflächen zur Verfügung. Die Maßnahmenfläche F2, die zukünftig in die Flächen F2a und F2b unterteilt wird, gewinnt aufgrund der Umstrukturierung an Fläche. Des Weiteren erhält sie detailliertere Festsetzungen zur Nutzung und bezüglich zulässiger Aufschüttungen.
- Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch die jetzige 1. Änderung zu erwarten, dennoch führte die Gemeinde, obwohl im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 angewandt werden können, eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher

Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (am 06.08.2012) durch. Die wesentlichen Inhalte dieser v.g. Verfahren sind in der jetzigen Planung berücksichtigt worden.

Die durch §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB geforderten Umweltprüfung (UP) mit abschließendem Umweltbericht ist gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Allerdings werden in der Begründung Aussagen zu den Umweltbelangen, in Anlehnung an den bestehenden Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes eingestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung vom 09.01.2013 bis zum 11.02.2013 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 18.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung erfolgte am 19.03.2013.

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung**

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich in dem Ortsteil östlich der L 318, und dort östlich des Stintgrabens und nördlich an der Holstenstraße. Er wird im Westen unmittelbar von der Niederung des Stintgrabens und im Osten von der Bebauung an der Holstenstraße begrenzt. Es handelt sich um das Flurstück 63/6 sowie teilweise um das Flurstück 63/7.

Die überplante Fläche umfasst ca. 4.700 m<sup>2</sup>. Bisher ist nur an der Holstenstraße eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorhanden. Diese Bebauung befindet sich aber nicht im jetzigen Geltungsbereich der 1. Änderung, sondern im Ursprungsbebauungsplan. Die mittelbar östlich angrenzende Bebauung besteht aus einem ortsuntypischen L-förmigen bis zu dreigeschossigen Gebäude. Erschlossen wird die Fläche über einen privaten Stichweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) von der Holstenstraße.

Die rückwärtigen Flächen, die baurechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind, als Grünlandfläche dar.

### **1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungsplan“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungsplan“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemein-

degebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

### **Landesentwicklungsplan - LEP (2010)**

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der LEP enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

#### Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

*(Zi. 2.4.1, 1Z) Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen ist vorrangig entlang von Siedlungsachsen auszurichten. Die Grundrichtungen der Siedlungsachsen sowie die äußeren Siedlungsachsenschwerpunkte (Bordesholm) sind im Planwerk zum LEP dargestellt. In den Regionalplänen sind die Siedlungsachsen verbindlich abzugrenzen und durch Grünzäsuren zu gliedern. ...*

*... (Zi. 2.4.1, 2G) Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. Eine bauliche Entwicklung darf nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachsen hinausgehen.*

Der Begriff Innenentwicklung (Zi. 2.5.2, 6.Z, LEP) weist darauf hin, dass der Nutzung von geeigneten Flächen für Siedlungszwecke im vorhandenen baulichen Zusammenhang Vorrang vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich gegeben werden soll. Eine Bebauung der ungenutzten bebaubaren Flächen verbessert in der Regel auch die Infrastruktur und vermeidet hohe Investitionskosten für die Erschließung von weiteren Baugebieten.

Die Gemeinde hat als äußerster Achsenendpunkt und in ihrer Funktion als Unterzentrum für die Strukturierung der Siedlungsachse und die positive Beeinflussung benachbarter ländliche Räume eine hervorgehobene Bedeutung für die wohnbauliche Entwicklung.

### **Landschaftsplan**

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Bordesholm werden die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 als für eine bauliche Entwicklung geeignete Flächen beurteilt und dargestellt. Der Uferbereich des Stintgrabens ist innerhalb Gewässer- und Erholungsschutzstreifens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung, Vorrangige Flächen für den Naturschutz‘ beschrieben.

### **Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (2000)**

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weist den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 37 – und somit auch den dieser 1. Änderung – als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus.

## **1.3 Anlass der Planung, Ziele und Inhalte**

### **1.3.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 37 (28.09.2006)**

Das ortsplanerische Ziel des Ursprungsbebauungsplanes war, einen städtebaulichen Rahmen der „Stintgrabenniederung“ durch eine in Ihren Strukturen ortstypische Bebauung unter Erhalt des Naturraumes des Stintgrabens zu fassen. Die Erschließung der Grundstücke wurde, zwecks der Offenhaltung des Naturraumes zur Holstenstraße, parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze geplant. Des Weiteren wurden die einzelnen Baufelder relativ streng gefasst, mit dem Ziel, ausreichend Raum zur Stintgrabenniederung zu wahren. Der vorhandene Baumbestand an der Holstenstraße sowie im rückwärtigen Bereich zum Stintgraben wurde als zu erhalten gekennzeichnet.

### **1.3.2 Anlass der 1. Änderung des Ursprungsplanes (2012), Ziele und Inhalte der Planung**

Bis Dato liegt für das Areal ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, jedoch wurde keine der vier ausgewiesenen Bauflächen bebaut. Nun besteht jedoch Interesse, die Flächen zu bebauen, allerdings mit geänderten Grundstückszuschnitten. Aus den bisher vier möglichen Grundstücken entstehen drei Grundstücke, mit der Folge, dass die Grundstücksflächen sowie die überbaubaren Flächen entsprechend größer werden. Unberücksichtigt bleibt dabei das bestehende Gebäude an der Holstenstraße, das auch nicht Gegenstand dieser 1. Änderung ist.

Um die Grundstücke nun nach dem neuen Sachverhalt bebauen zu können, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Berücksichtigt werden sollen dabei auch die bisherigen Randbedingungen zur Bebaubarkeit, die im Wesentlichen folgende Punkte umfassten:

1. detaillierte Angaben zur Gebäudehöhe (Höhenfestsetzungen),
2. detaillierte Aussagen zur Ausnutzung (Anzahl der Wohnungen, zur Grundfläche usw.),
3. detaillierte Aussagen zu den Nebenanlagen und Nutzungen im Freiraum.

Weitere Merkmale und Festsetzungen, wie z.B. die Erschließung, Maßnahmenflächen oder der Baumbestand bleiben grundsätzlich erhalten.

Die ursprüngliche Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit der Zielsetzung, eine ortstypische Bebauung unter Erhalt des Naturraumes des Stintgrabens zu schaffen, bleibt bestehen.

## **2. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37**

Sämtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 orientieren sich, bis auf kleinere Anpassungen, an denen des Ursprungsbebauungsplanes mit der v.g. Zielsetzung, eine ortstypische Bebauung unter Erhalt des Naturraumes des Stintgrabens zu schaffen.

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Alle noch bebaubaren Grundstücksflächen zusammen sind ca. 3133 m<sup>2</sup> groß.

Folgende wesentliche Festlegungen werden dabei getroffen, um die Bebauung harmonisch in diesen sensiblen Ortsbereich einzufügen und die Störungen und Auswirkungen, die von einer Bebauung immer ausgehen, weitgehend zu minimieren.

- Die Bauflächen sind weiterhin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden.
- Bei den Bauflächen sind nur Einzelhäuser gemäß § 22 BauNVO mit maximal 2 Wohnungen (WO) pro Einzelhaus zulässig.
- Es ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig.
- Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan wird anstatt einer maximal zulässigen Grundfläche (GR in m<sup>2</sup>) eine Grundflächenzahl angegeben. Abweichend zu der gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete wird eine reduzierte GRZ von 0,25 angegeben, um die Versiegelung und Dichte in diesem sensiblen Bereich angemessen zu gestalten und zu reduzieren.
- Eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m. Die festgesetzte Höhenangabe bezieht sich dabei auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte der einzelnen Grundstücke (siehe Teil B: Text Ziffer 3). Gemessen wird die Gebäudehöhe ab dem jeweiligen zugeordneten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches. Die OKFF EG darf maximal 0,5 m unter oder über dem auf der jeweiligen Baufläche festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen. Die Höhenbezugspunkte werden im Plan für jedes Grundstück einzeln festgesetzt.
- Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m. Die festgesetzte Höhenangabe der zulässigen Traufhöhe bezieht sich dabei auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte der einzelnen Grundstücke (siehe Teil B: Text Ziffer 3). Gemessen wird die Traufhöhe ab dem jeweiligen zugeordneten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Wand-Dach.
- Zulässig ist ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 45°.
- Baugestalterische Vorgaben, Gestaltung der baulichen Anlagen (Fasadengestaltung, Dacheindeckungen sowie Gestaltung und Lage der Dachgauben) werden ebenfalls getroffen, um das Gebiet in das Ortsbild harmonisch einzufügen.
- Festsetzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten sowie für Terrassen im rückwärtigen Bereich. Diese Festsetzungen werden getroffen, um ein ungeordnetes Erscheinungsbild, das durch die v.g. baulichen Anlagen entstehen kann, zu verhindern. Des Weiteren ist der rückwärtige Bereich, der zum Stintgraben orientiert ist, für das Landschafts- und Ortsbild ein sensibler Bereich, der zu vor negativen äußeren Einflüssen und Eingriffen zu schützen ist.
- Festsetzungen für Bereiche die von jeglichen baulichen Anlagen, auch den genehmigungsfreien Anlagen gem. LBO SH, zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes freizuhalten sind. Hierdurch werden auch Störungen der Maßnahmenfläche (F2a und F2b) ausgeschlossen.

## **2.2 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen von der Holstenstraße abzweigenden privaten Stichweg. Dieser Stichweg ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Gemeinde Bordesholm, der Ver- und Entsorgungsträger, der Grundstückseigentümer (der neu gebildeten Grundstücksflächen sowie in der Holstenstraße die Grundstücke mit den Hausnummern Nr. 35a und b sowie der Rettungsfahrzeuge ausgewiesen.

Die gesamte Erschließungsfläche ist ca. 385 m<sup>2</sup> groß.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist vorhanden und erfolgt über die Versorgungsbetriebe Bordesholm. Die Versorgungsleitungen sind in der Holstenstraße bereits vorhanden, so dass die Neuanlagen in der Planstraße dort direkt angeschlossen werden können.

### Stromversorgung/Gasversorgung

Die Stromversorgung und Gasversorgung erfolgt über die Versorgungsbetriebe Bordesholm.

### Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser der neuen Bebauung wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im rückwärtigen Grundstücksbereich (innerhalb der Fläche F1-) im freien Gefälle angeschlossen; diese Leitung ist ausreichend dimensioniert. Der weitere Anschluss der Kanalisation erfolgt an das örtliche Klärwerk des AZV Bordesholmer-Land.

### Regenwasser (unbelastetes Oberflächenentwässerung)

Die Oberflächenentwässerung ist grundsätzlich mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Einleitstelle 7 der Gemeinde Bordesholm oder über die neue Einleitstelle in den Stintgraben. Dieser mündet in den Schmalstedter Mühlenteich.

Das unbelastete Regenwasser der privaten Grundstücke kann auch, soweit möglich, auf den privaten Grundstücken versickert oder als Brauchwasser genutzt werden. Ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist beim jeweiligen Baugenehmigungsverfahren (Entwässerungsantrag) zu erbringen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen sollte, wenn möglich vermieden werden. Des Weiteren ist hierfür eine Erlaubnis einzuholen. Es sollte bei hohen Grundwasserständen, wenn möglich auf den Bau von Kellern verzichtet oder der Bau einer sog. „Wanne“ (Wasserundurchlässiger Beton) bevorzugt werden.

### Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Deutschen Telekom betrieben und sind in dem Bereich vorhanden. Die Fernmeldeversorgung/ Breitbandversorgung via Glasfaser ist sichergestellt.

### Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde (AWR). Eine positive Stellungnahme der AWR hinsichtlich der Erschließung lag zum Verfahren des Ursprungsbebauungsplanes vor.



Da die Entsorgungsfahrzeuge nicht in die Stichstraße aufgrund der beengten Verhältnisse sowie fehlender Wendemöglichkeit benutzen können, muss der Müll an den Abholtagen an die Müllsammelstelle (Ver- und Entsorgungsfläche an der Holstenstraße) gebracht werden. Eine Gefäßbringpflicht der zukünftigen Anwohner soll grundbuchrechtlich gesichert werden. Die Müllsammelstelle wurde bereits im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 37 berücksichtigt, dieser wird aber, aufgrund nun kleineren Geltungsbereichs, nicht mehr dargestellt. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 37 hat bis auf Ausnahme des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH. Die Versorgung erfolgt über eine Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Bordesholm GmbH keine Garantie gibt für den ausreichenden Wasserdruck bzw. der Menge.

Zusätzlich kann im Bedarfsfall aus dem Regenrückhaltebecken Löschwasser entnommen werden.

#### Wasser und Bodenschutz

- Tiefenbohrungen, die für die Nutzung von Erdwärme erforderlich sind, sind der unteren Wasserbehörde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordruckes des Kreises anzuzeigen.
- Grundwasserabsenkungen bzw. Ableitungen durch Kellerdrainagen, die dauerhaft erfolgen, stellen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gem. Gesetzgebung unter besonderen Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen.
- Revisionsdrainagen sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.
- Niederschlagwassereinleitungen in Oberflächenwasser oder das Grundwasser im Grundsatz einer Erlaubnis gem. § 7 WHG i.V.m. § 21 LWG bedürfen. Über Ausnahmen im Sinne von erlaubnisfreien Benutzungen entscheidet die Wasserbehörde im Antragsverfahren.
- Bei der Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen über die belebte Bodenzone bestehen keine Bedenken seitens der Wasserbehörde.
- Bei allen anderen Einleitungen (Sicherschächte, Vorflut, etc.) ist ein gesonderter Entwässerungsantrag bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

## **2.4 Umweltbelange und Grünordnung**

Es handelt sich bei der Bebauung um eine innerörtliche Nachverdichtung, welche erstmalig Garten- und Grünflächen baulich beansprucht. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah daher ein Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden vor. Grundlage für die Berechnung war die Festsetzung einer maximalen Gebäudegrundfläche von je 100 m<sup>2</sup> zuzüglich 50 m<sup>2</sup> pro Grundstück für die Versiegelung von Terrassen- und Zufahrtsflächen. Diese Ansätze werden durch die neuen Festsetzungen einer GRZ und einem größeren Erfordernis für Nebenflä-

chen leicht überschritten, dies stellt im Rahmen einer sinnvollen Innenbereichsentwicklung aber keinen erheblichen zusätzlichen Eingriff und einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf dar.

Die ursprünglich festgesetzten Schutzmaßnahmen zum Stintgraben als Fließgewässer werden in die Neuplanung übernommen, ebenso die Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz der am Stintgraben vorhandenen Brut- und Nisthöhle des Eisvogels.

Aufgrund der bestehenden und bewegten Topographie werden für die einzelnen Grundstücke gestaffelte Höhenbezugspunkte festgesetzt, die ein starkes Anschütten der Bauflächen und somit die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbild weitgehend minimieren. Für die rückwärtigen Flächen für Nebenanlagen (Terrassenflächen) werden zudem eindeutige Höhenoberkanten und Flächengrößen vorgegeben. Hierdurch soll ebenfalls der Anteil der Geländeaufschüttungen minimiert und verträglich gestaltet werden. Im Gegenzug dazu wird die Maßnahmenfläche (F2) gegenüber dem Ursprungsplan vergrößert und in zwei unterschiedliche Bereiche (F2a und F2b) aufgeteilt. Dies dient dazu, dass die notwendigen Geländemodellierungen, die bei der Bebauung notwendig sind, im rückwärtigen Grundstücksbereich und im Bereich der Fläche F2b vorgenommen werden können.

## **2.5 Altlasten**

Es sind keine Altlasten, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

## **2.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen werden auf privatrechtlicher Basis vorgenommen.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.03.2013

Bordesholm, .....

Gemeinde Bordesholm

.....  
Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt: Bordesholm, 13.11.2012, redaktionell ergänzt gemäß Satzungsbeschluss der GV vom 19.03.2013

**B2K** **BOCK - KÜHLE - KOERNER**  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HABSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* FAX 664699-29  
email: info@b2k-architekten.de      www.b2k-architekten.de

**FRANKE's** - Landschaften und Objekte - Legienstraße 16 - 24103 Kiel  
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften.de