

ÜBERSICHTSPLAN M. ~ 1:5.000

BEGRÜNDUNG (TEIL 1) UND UMWELTBERICHT (TEIL 2) ZUR SATZUNG DER GEMEINDE BORDESHOLM, KREIS RENDSB.-ECK. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „HOLSTENSTRASSE/STINTGRABEN

FÜR DAS GEBIET, DAS BEGRENZT WIRD IM NORDEN DURCH DIE FLURSTÜCKE 62/45 u. 62/230 JEWEILS DER FLUR 1, GEMARKUNG EIDERSTEDE (HAFFKAMP 14 u. 16a), IM OSTEN DURCH DIE FLURSTÜCKE 63/1, 64/157 u. 64/154 JEWEILS DER FLUR 1, GEMARKUNG EIDERSTEDE (HOLSTENSTRASSE 35 u. 35a), IM SÜDEN DURCH DIE HOLSTENSTRASSE UND IM WESTEN DURCH DAS FLURSTÜCK 63/4, DER FLUR 1, GEMARKUNG EIDERSTEDE, UND IM ÜBRIGEN DURCH DEN ‚STINTGRABEN‘.

BEARBEITUNG : 27.02.2006, 09.03.2006, 15.03.2006

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

GEÄNDERT : 23.05.2006, REDAKTIONELL GEM. SATZUNGSBESCHLUSS VOM 28.09.2006 ERGÄNZT AM 24.10.2006

STAND DER PLANUNG: ■ §4(1) BauGB ■ §3(1) BauGB ■ §4(2) BauGB ■ §3(2) BauGB ■ §1(7) BauGB □ §4a(3) BauGB ■ §10 BauGB

Inhaltsangabe

TEIL 1: BEGRÜNDUNG

	Seite
1. Allgemeines	- 1 -
1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	
1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	- 1 -
1.3 Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung	- 1 -
1.4 Umweltprüfung, Umweltbericht	- 2 -
2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben	- 3 -
2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan	- 3 -
2.2 Landschaftsplan	- 3 -
2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	- 3 -
3. Städtebauliche Konzeption	- 4 -
3.1 Grundzüge der Planung	- 4 -
3.2 Anzahl der möglichen Hauseinheiten	- 4 -
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	- 4 -
4.1 Art der baulichen Nutzung	- 4 -
4.2 Maß der baulichen Nutzung	- 5 -
4.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	- 5 -
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	- 7 -
4.5 Baugestalterische Festsetzungen	- 7 -
4.6 Sonstige Festsetzungen	- 8 -
5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	- 8 -
6. Grünordnung	- 8 -
7. Verkehrserschließung	- 9 -
8. Ver- und Entsorgung	- 9 -
9. Nachrichtliche Übernahmen	- 10 -
10. Altlasten	- 10 -
11. Bodenordnende Maßnahmen	- 10 -
12. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung	- 10 -
12.1 Umweltauswirkungen	
12.2 Auswirkungen auf vorhandene allgemeine Infrastrukturen	
12.3 Straßen und Wege	
12.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	
12.5 Zusammenfassung	
13. Kosten für die Gemeinde	- 10 -

TEIL 2: UMWELTBERICHT (gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a Abs. 2 BauGB) - 11 bis 25 -

erstellt durch:
Landschaftsarchitekt H. Klapper, Molfsee

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 Holstenstraße/Stintgraben für das Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch die Flurstücke 62/45 u. 62/230 jeweils der Flur 1, Gemarkung Eiderstede (Haffkamp 14 u. 16a), im Osten durch die Flurstücke 63/1, 64/157 u. 64/154 jeweils der Flur 1, Gemarkung Eiderstede (Holstenstrasse 35 u. 35a), im Süden durch die Holstenstrasse und im Westen durch das Flurstück 63/4, der Flur 1, Gemarkung Eiderstede, und im übrigen durch den ‚Stintgraben‘, erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.08.2005.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 10.01.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2004 (GVBl. Sch.-H. S. 153), und dem § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde 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), Gemeinde- u. Amtsverwaltung und Schulen. Die wohnbauliche Entwicklung erfolgte zwar in beiden Ortsbereichen, in jüngerer Zeit jedoch vermehrt im östlichen Gemeindeteil.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 die Flurstücke 63/6 und 63/7 teilw. .

Die überplante Fläche umfasst ca. 0,65 ha und ist nur an der Holstenstraße mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die mittelbar östlich angrenzende Bebauung besteht aus einem ortsuntypischen L-förmigen bis dreigeschossigen Gebäude.

1.3 Aufgabe, Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung

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

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

Ein Anlass dieser Bebauungsplanaufstellung ist, die städtebauliche Entwicklung über eine Satzung zu steuern, um hier eine ortstypische Bebauung entstehen zu lassen. Ohne diese Satzung könnte unter Anwendung des § 34(1) BauGB eine ortsuntypische Bebauung – wie in der mittelbaren östlichen Nachbarschaft geschehen – möglicherweise realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund und im Zusammenhang mit der ungebrochenen Nachfrage nach innerörtlichen Baugrundstücken für Einzelhäuser, insbesondere aber auch mit Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur, jüngeren Familien arbeitsplatznahe Grundstücke anbieten zu können, um diese in der Gemeinde zu halten bzw. dort ansässig werden zu lassen, hat die Gemeinde beschlossen, für die v.g. Fläche den Bebauungsplan Nr. 37 aufzustellen.

Ziel der Planung ist ein behutsames Einfügen dieser neuen Bebauung in die vorherrschende prägende Nachbarschaftsbauung unter Berücksichtigung des § 1 BauGB. Insbesondere § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nrn. 2 und 3 wird mit dieser Planung Rechnung getragen, da diese innerörtliche Bebauung die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen fördern wird.

§ 1 Abs. 6 Nrn. 4 und 7 BauGB wird insofern nachgekommen, als durch die Umwandlung der tiefen Gartenflächen in diesem Ortskernbereich zu einer Wohnbebauung mögliche Baubegehrlichkeiten, die sich sonst auf den Ortsrand richten würden, auf diesen innerörtlichen Standort umgelenkt werden können. Diesbezüglich hat eine Abwägung gem. § 1(7) BauGB im Bauausschuss und in der Gemeindevertretung stattgefunden.

1.4. Umweltprüfung und Umweltbericht

1.4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden. Mit diesen Arbeiten wurde der Freischaffende Landschaftsarchitekt H. Klapper, 24113 Molfsee, beauftragt. Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil 2).

1.4.2 Scoping

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient als - so genanntes - Scoping, in dem den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Dieses Verfahren hat die Gemeinde mit dem Schreiben vom 28.12.2005 durchgeführt und zur Stellungnahme aufgefordert.

1.4.3 Prüfgegenstand

In der UP werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und im UB beschrieben sowie bewertet. Da die Umweltprüfung gemäß neuem BauGB auch die Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie abdeckt, tritt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bauleitplanung als Verfahren nicht mehr in Erscheinung.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein Zuwachs von 20 % des Wohnungsbestandes von 1995 wurde demnach bereits Ende des Jahres 2003 überschritten, dies entspricht den Zielen des Landesraumordnungsplanes, um dem Status eines Unterzentrums weiterhin gerecht zu werden. Seitens der Gemeinde ist aber weiterhin die planerische Vorsorge für weitere Wohnbauflächen zu treffen, um den Zielen der Landesplanung gerecht zu werden.

2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplanes der Gemeinde, festgestellt am 06.04.2000, ist der B-Plan-Bereich teilweise als Grünfläche und als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der im Jahre 2000 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Bordesholm stellt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 über die Hälfte als Grünfläche sowie den östlichen Teil als Wohnbaufläche dar.

Bedeutung für diese Bebauungsplanung:

Gemäß § 8(2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da der Flächennutzungsplan – wie vor beschrieben - den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu einem großen Teil als Grünfläche darstellt, ist dieser in einer 2. Änderung den Zielen dieses Bebauungsplanes entsprechend anzupassen.

Die Durchführung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB vorgenommen.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Grundzüge der Planung

Ortsplanerisches Ziel dieser Planung ist eine städtebauliche Rahmenfassung der „Stintgrabenniederung“ durch eine in ihren Strukturen ortstypische Bebauung unter Erhalt des Naturraumes des Stintgrabens. Die Erschließung der Grundstücke ist insbesondere auch zur Offenhaltung des Naturraumes an der Holstenstraße an der östlichen Geltungsbereichsgrenze geplant. Die strenge Festsetzung einzelner Baufelder (Baugrenzen/Baulinien) an dem östlichen Erschließungsweg ist dem Ziel der Staffelung der Gebäude geschuldet und lässt dadurch ausreichend Raum zur Stintgrabenniederung. Der vorhandene Baumbestand an der Holstenstraße bleibt erhalten.

3.2 Anzahl der möglichen Hauseinheiten

Durch den Bebauungsplan wird die Grundlage für 5 Baugrundstücke (incl. des vorhandenen Bestandsgrundstückes) für Einzelhäuser planungsrechtlich vorbereitet, die zur Deckung der vorhandenen Nachfrage kurzfristig realisiert werden sollen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Unter dem Aspekt einer nachfragegerechten baulichen Nutzung sowie in Anlehnung an die für diesen Bereich Bordesholms typischen Nachbarschaften, die eine allgemeine Wohnnutzung aufweisen, wird auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) BauNVO aus infrastrukturellen und nutzungsökonomischen Gründen ausgeschlossen werden. Die nicht zulässigen Nutzungsarten der ansonsten gem. § 4(2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden im Teil B - TEXT - Ziff. 1 festgesetzt .

Gem. § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen; allgemein zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, und dort nur ‚nicht störende Handwerksbetriebe‘, sowie die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3, und dort nur ‚Anlagen für sportliche Zwecke‘, nicht zulässig. Des Weiteren ist die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung, der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. (s. TEXT Ziff. 1).

Darüber hinaus sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 vorstehend genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da mit der Bestimmung als WA-Gebiet die gewollte Nutzung dokumentiert wird.

Der Ausschluss v.g. Nutzungen wird damit begründet, dass mit Ausweisung dieses Wohnbaugebietes eine Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde nur durch Ausweisung von möglichst vielen Grundstücken für eine Bebauung mit Wohnhäusern zu gewährleisten ist; der Wohnbedarf in der Gemeinde in den kommenden Jahren wird dadurch größtenteils gedeckt. Durch Ansiedlung v.g. Betriebe und Nutzungen wäre mit einer Verdrängung von Wohnnutzung zu rechnen. Insbesondere flächenintensive Betriebe wie Erwerbsgärtnereien sind daher auszuschließen. Zudem wären bei der vorgesehenen Erschließung Folgeprobleme durch Kundenverkehr, durch Mangel an Parkplätzen und durch Immissionsbelastungen zu erwarten. Bei Tankstellen wäre durch den Tag- und Nachtbetrieb mit erheblichen Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnnutzung zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte.

Auch Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Aufgrund der häufig zu beobachtenden Verwahrlosung des Umfeldes solcher Einrichtungen sowie der damit einhergehenden nächtlichen Ruhestörungen sind diese in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden aus städtebaulicher Sicht unter dem Aspekt der Konfliktvermeidung und des Nachbarschaftsschutzes nicht vertretbar. (s. Teil B: TEXT Ziff. 1)

Der Nutzungscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO bleibt auch bei v.g. Nutzungsausschlüssen erhalten, da sich die verbleibende zulässige Nutzungsvielfalt von einer WR-Nutzung gem. § 3 BauNVO deutlich unterscheidet.

Durch v.g. Festsetzungen wird die angrenzende bereits vorhandene allgemeine Wohnnutzung weiter gestärkt und dauerhaft für eine Wohnnutzung gesichert.

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

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

Festgesetzt werden:

- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO) mit maximal zwei Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), wobei die zweite Wohnung nur in dem zweiten Vollgeschoss zulässig ist (§ 9 Abs. 3 BauGB); einer Ausnahme kann seitens der Gemeinde z.B. für gehbehinderte Mitbewohner zugestimmt werden, um die 2. Wohnung im 1. Vollgeschoss zu erreichen;
- maximal 2 Vollgeschosse zulässig (§ 20 BauNVO);
- maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO):
- für die überbaubare Grundstücksfläche mit Bestand: 10,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt ,
- für die neuen überbaubaren Grundstücksflächen: 9,00 m über den festgesetzten Höhenbezugspunkt,

- maximale Traufhöhe nur bei den neuen überbaubaren Grundstücksflächen:
im Westen max. 4,50 m , im Osten max. 6,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (bei einer Gesamtgebäudehöhe von 9,00 m);
- geneigtes Dach mit einer Neigung zwischen 20° und 40°,
- maximale Gebäudegrundfläche (§ 19 BauNVO) :
170 m² pro Einzelhaus (Bestandsgrundst.) bzw. 100 m² (neue Grundst. Nrn. 2-5)
- überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
einzelne Baufenster durch Baugrenzen sowie Baulinien auf der Ostseite .

Begründung v.g. Festsetzungen:

Dem Planungsziel und der überwiegenden Bebauung der Umgebung entsprechend wird eine Bebauung für Einzelhäuser (E) ausgewiesen, mit Gebäudegrundflächen von max. 170 m² (Gebäude an der Holstenstraße) bzw. 100 m² für die zurückliegende Bebauung (Nrn. 2 – 5), bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise (II), die eine familiengerechte Grundrissplanung ermöglicht.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist mit max. 10,00 m für das Grundstück direkt an der Holstenstraße sowie max. 9,00 m für die Grundstücke Nrn. 2 - 5 über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt worden. Die v.g. Festsetzungen entsprechen somit den Gebäudecharakteren der unmittelbaren Nachbarschaft.

Um der städtebaulichen /landschaftlichen Topographie am Stintgraben Rechnung zu tragen, erfolgt eine Modifizierung der Baukörper der Grundstücke Nrn. 2 – 5 derart, dass die Westtraufe zum Stintgraben auf das Maß von 4,50 m reduziert wird, welches der Traufhöhe eines eingeschossigen Gebäudes mit hohem Drempele entspricht; die Traufhöhe der Ostseite wird als maximale Höhe von 6,00 m zulässig sein. Durch die unterschiedliche Traufhöhenfestsetzung ergibt sich ein asymmetrisch geneigtes Dach , welches sich optisch dem westlich anschließenden freien Naturraum anpasst.

Neben der Steuerung der Höhenentwicklung aus v.g. städtebaulichen Gründen, können hierdurch auch Verschattungen der Gebäude untereinander durch zu große Höhenunterschiede verhindert und so im Sinne der Konfliktvermeidung planerisch vorgebeugt werden. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen werden außerdem die Eingriffe in das Ortsbild weitestgehend minimiert (s. textliche Festsetzung, Ziffer 3.1).

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

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen , innerhalb derer sich die zukünftigen Gebäude bewegen können, erfolgt unter Beachtung der vorgesehenen Grundstückszuschnitte und der Abstandsflächenregelung gem. LBO.

Bei den überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke Nrn. 2 – 5 wird auf der östliche Seite eine Baulinie festgesetzt, auf der das zukünftige Gebäude errichtet werden muss, um die angestrebte Staffelung zu realisieren.

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

Im Zusammenhang mit der v. g. Bebauungsstruktur wird auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB die Zahl der zulässigen Wohnungen je Einzelhaus auf zwei begrenzt (s. TEXT Ziff. 2). Durch diese Festsetzung wird eine bauliche Verdichtung im Nachhinein verhindert, so dass die für das neue Wohngebiet kalkulierten und realisierten Infrastrukturmaßnahmen (Wegebau und Parkplätze, Dimensionierung von Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) auch zukünftig ausreichend sein werden. Aus v.g. städtebaulichen Gründen ist die zweite Wohnung nur im 2. Vollgeschoss zulässig (§ 9 Abs. 3 BauGB). Hierdurch ist eine sog. Einliegerwohnung, z.B. für generationsübergreifendes Wohnen, zulässig; eine Doppelhausbildung mit einer Grundstücksrealteilung ist jedoch aus v.g. städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Einer Ausnahme hiervon kann die Gemeinde bei besonderen Umständen zustimmen, z.B. bei einer Unterbringung gehbehinderter Mitbewohner im Hause ist die zweite Wohnung auch im 1. Vollgeschoss zulässig.

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

- 5 Grundstücke x ca. 1,4 Wohnungen im Mittel = ca. 7 Wohnungen.

Demnach ist insgesamt mit einem Zuwachs von ca. 7 Wohnungen zu rechnen.

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

Dächer:

Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen der umgebenden Bebauung wird die Dachform als geneigtes (GD) mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° vorgegeben. In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 bzw. 9,00 m und einer maximal zweigeschossigen Bauweise ist ein höhenmäßiges Einfügen der neuen Bebauung gewährleistet. Erfahrungsgemäß sind die Dachflächen, insbesondere auch in der Fernbetrachtung, von besonderer Bedeutung. Dementsprechend wird die Zulässigkeit der Dachdeckung auf Pfannendeckung beschränkt. Glänzende Dachpfannen sind wegen der störenden Reflektionen, die sie erzeugen, nicht zulässig. Solaranlagen sind aus ökologischen Gründen zulässig. Firstrichtungen werden nicht festgesetzt, so dass eine private Abwägung zwischen optimaler energetischer Besonnung und/oder „Gartennutzungs-Besonnung“ freiwillig vorgenommen werden kann; die überbaubaren Flächen, durch Baugrenzen festgesetzt (Baufenster), lassen v.g. Abwägung zu.

Um harmonische Gebäude- bzw. Dachproportionen (Verhältnis Dachgaube zur Dachfläche) zu gewährleisten, werden die Größen und die Abstände von Dachgauben zu den Ortsgängen auf ein Mindestmass von 2,00 m festgesetzt (s. TEXT Ziff. 4.4).

Fassaden:

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

4.6 Sonstige Festsetzungen

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Geltungsbereich gem. § 9(1)20 BauGB als Ausgleichsfläche im nördlichen Geltungsbereich.
- Die Fläche unmittelbar östlich an den Stintgraben angrenzend wird zum Schutz des Stintgrabens als 10 m tiefe Fläche ebenfalls als Maßnahmefläche gem. § 9(1)20 BauGB ausgewiesen; diese Fläche dient jedoch nicht als Ausgleichsfläche (s. Umweltbericht).
- Die vorhanden Bäume an den Geltungsbereichsgrenzen und in der Stintgrabenniederung werden gem. § 9(1)24b BauGB als zu erhalten festgesetzt.
- Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9(1)12 BauGB : ein Müllgefäßstandplatz wird an der Holstenstraße westlich des vorhandenen Gebäudes (Grundst. Nr. 1) festgesetzt s. auch Pkt. 8.4 der Begründ.).
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche am östlichen Geltungsbereichsrand gem. § 9(1)21 BauGB zur Erschließung der Grundstücke , s. auch Pkt. 7.1 der Begründ.).

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Emissionen aus dem Fahrverkehr der Holstenstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für allgemeine Wohngebiete von 55 db(A) tags und (45) db(A) nachts nicht überschreiten.

6. Grünordnung (§ 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG und § 7 LNatSchG)

Die Gemeinden sind gem. § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) verpflichtet, auf der Ebene des Bebauungsplanes einen begleitenden Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen, wenn durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes Natur und Landschaft erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Die Inhalte ergeben sich aus § 6a LNatSchG.

Für diesen Bebauungsplan ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich, da die Fläche des Geltungsbereiches weniger als 2 ha beträgt,

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den durch diese Planung vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft bzw. für die neu versiegelten Flächen wird in den Umweltbericht eingestellt. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden dort aufgezeigt (s. Teil 2 Umweltbericht).

7. Erschließung

7.1 Fahrverkehr

Der Planbereich grenzt direkt an die Holstenstraße an, so dass die Grundstücke direkt von dort aus mittels eines im vorderen Teil 3,2 m und im hinteren Teil 5,00 m breiten privaten Wohnweges mit öffentlichen Rechten erschlossen werden.

7.2 Privater ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die Stellplatzfläche pro Einzelhaus muß eine Größe von mind. 25 m² umfassen, damit auch das

sog. „Zweitauto“ auf dieser Fläche abgestellt wird, um nicht öffentlichen Parkraum in der Holstenstraße in Anspruch zu nehmen. Für die zulässige zweite Wohneinheit ist analog Vorgenanntem eine weitere Stellplatzfläche von mindestens 12,5 m² ebenfalls auf dem Grundstück herzustellen. Aus ortsgestalterischen Gründen sind auf v.g. Stellplatzflächen Überdachungen (Carports) und/oder maximal eine (einzige) Garage für bis zu maximal 2 Stellplätzen zulässig (s. Teil B: TEXT Ziff. 7).

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung:

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

Die Versorgung mit Löschwasser wird durch vorhandene Unterflurhydranten im Verlauf v.g. Straße sichergestellt.

8.2 Energieversorgung:

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die v.g. Versorgungsbetriebe; Versorgungsleitungen sind vorhanden.

8.3 Schmutz- und Regenwasser:

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. Das Regenwasser (unbelastete Oberflächenwasser) wird über die Einleitstelle 7 der Gemeinde Bordesholm oder über eine neue Einleitstelle in den Stintgraben abgeführt. Die notwendigen Genehmigungen werden hierfür fristgerecht beantragt.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen sollte wenn möglich vermieden werden. Desweiteren 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.

8.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Satzung durch die Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde (AWR). (Eine positive Stellungnahme der AWR hinsichtlich der Erschließung liegt bereits vor). Ein Abfallbehälter-Standortplatz wird an der Holstenstraße festgesetzt, so dass die Entsorgungsfahrzeuge nicht die private Wegefläche benutzen müssen. Die Gefäßbringepflicht der zukünftigen Anwohner soll grundbuchlich gesichert werden.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Entsprechend wird der 50 m breite Gewässerschutzstreifen nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), dort § 11, in der Planzeichnung dargestellt.

Für den Gewässer- u. Bodenverband ist ein 5 m tiefer Pflegestreifen östlich des Stintgrabens eingetragen.

10. Altlasten

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

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden auf privatrechtlicher Basis vorgenommen.

12. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung

12.1 Umweltauswirkungen:

Die allgemeinen Umweltauswirkungen sind gering, da die zulässige Grundfläche incl. sonstiger versiegelbarer Flächen dieses Bebauungsplanes lediglich 570 m² Grundfläche x 1,5 (incl. zusätzl. Versiegelung) = ca. 855 m² beträgt.

Bezüglich allgemeiner Umweltbelange siehe den Teil 2, Umweltbericht, der gem. § 2a Abs. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

12.2 Auswirkungen auf vorhandene allgemeine Infrastrukturen

12.2.1 Kindergärten und Schulen

Das Kindergartenplatzangebot sowie die Schulkapazitäten sind zur Zeit gut ausgelastet. Aufgrund der geringen Anzahl der aus dieser Neubesiedelung zu erwartenden Kinder ist eine Neuaufnahme ohne Engpässe möglich .

12.2.2 Sonstige soziale und kirchliche Einrichtungen

V.g. Einrichtungen sind z.Zt. sehr gut ausgelastet. Die neue Planung wirkt sich aufgrund der Geringfügigkeit des Umfanges der Neubebauung nicht aus .

12.2.3 Sport- und Freizeiteinrichtungen

Sport- und Freizeiteinrichtungen sind in der Gemeinde ausreichend vorhanden.

12.2.4 Sonstige Bedarfseinrichtungen (Läden)

Einrichtungen für den täglichen Bedarf und sonstigen Bedarf sind in ausreichender Anzahl an der Gemeinde Bordesholm vorhanden.

12.3 Straßen und Wege

Die Planung wirkt sich aufgrund der geringfügigen Zunahme an PKW-Verkehr nur unmerklich auf die vorhandene Holstenstraße aus.

12.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Leitungen und Kanäle)

Vorgenannte vorhandene Einrichtungen sind in ausreichender Kapazität vorhanden.

12.5 Zusammenfassung

Die wesentlichen Auswirkungen aus dieser Bauleitplanung sind im Umfeld der Neubebauung sehr gut kompensierbar, so dass das Bauvorhaben eine positive städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches Bordesholms darstellt.

13. Kosten für die Gemeinde

Erschließungskosten und sonstige Kosten fallen für die Gemeinde durch diese Planung nicht an.

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

TEIL 2
der Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 37 ‚Holstenstrasse/ Stintgraben‘
der Gemeinde Bordesholm

UMWELTBERICHT

Auftraggeber:
Gemeinde Bordesholm - Marktplatz 2 - 24582 Bordesholm

Planverfasser:
Henning Klapper - Landschaftsarchitekt - Gr. Eiderkamp 12 - 24113 Molfsee

B-Plan Nr. 37 – Gemeinde Bordesholm

Henning Klapper
Landschaftsarchitekt**INHALTSVERZEICHNIS**

1	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2	Ziele der übergeordneten Planungen	4
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	5
2.1.1	Schutzgut Mensch	6
2.1.2	Schutzgut Tiere	7
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	8
2.1.4	Schutzgut Boden	9
2.1.5	Schutzgut Wasser	10
2.1.6	Schutzgut Klima	11
2.1.7	Schutzgut Luft	12
2.1.8	Schutzgut Landschaft	12
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
2.2	Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen	13
2.2.1	Schutzmaßnahmen	13
2.2.2	Minimierungsmaßnahmen	13
2.2.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
2.3	Planungsalternativen	14
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	14
3.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	14
3.2	Massnahmen zur Überwachung	15
3.3	Zusammenfassung	15

1 EINLEITUNG

Mit der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) im Juli 2004 auch die Ausarbeitung eines Umweltberichtes zu der Planerstellung eines Bebauungsplanes. Dieser Umweltbericht soll alle umweltschützenden Belange, die für die Abwägung von Belang sind, zusammenfassen, um Doppelprüfungen zu vermeiden und die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen. Da dieser Umweltbericht nach dem neuen Baugesetzbuch, ebenfalls von 2004, auch die Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie abdeckt, entfällt eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bauleitplanung.

Die Gemeinde fasste am 18.08.2005 den Aufstellungsbeschluss und führte im Januar 2006 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) durch. Die im Rahmen dieser Beteiligung gegebenen Anregungen sowie die ermittelten und bewerteten voraussichtlichen Umweltfolgen werden in dem nachfolgenden Bericht dokumentiert (§ 2a BauGB).

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

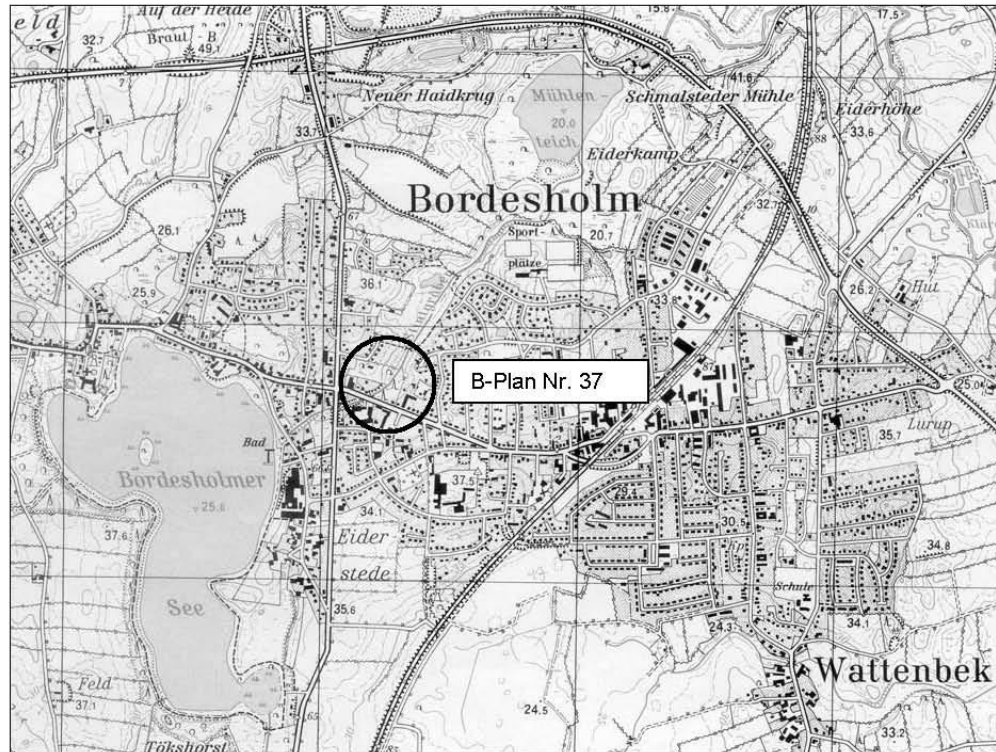
Das ca. 0,7 ha große Planungsgebiet befindet sich mitten in der Ortlage von Bordesholm und somit baurechtlich im Innenbereich der Gemeinde. Es handelt sich um das Grundstück Holstenstrasse 33, auf der nördlichen Seite der Holstenstrasse und östlich des Stintgraben. Die Gemeinde plant, das Grundstück als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und für 4 zusätzliche Baugrundstücke herzurichten, die mit zweigeschossigen Einzelhäusern bebaut werden können. Die Erschließung soll über eine vorhandene Stichstraße direkt von der Holstenstraße aus erfolgen. Darüber hinaus soll in Verlängerung dieser Stichstraße entlang der Ostseite des nördlichen Grundstücks und der geplanten Ausgleichsfläche ein Wanderweg zum Stintgraben geführt werden.

Das Planungsgebiet wird zur Zeit durch ein einzelstehendes Wohnhaus in einer großzügigen Gartenanlage geprägt. Die maximale Grundfläche für das bestehende Gebäude wird in der jetzigen Größe festgeschrieben, während das Baufenster Freiheiten für einen möglichen Um- oder Neubau zulässt.

Das in Nordsüdrichtung langgestreckte Grundstück reicht im Nordwesten bis an das Ufer des Stintgraben heran. Der nordwestliche Teil soll als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke **63/6 und 63/7** der Flur 1, Gemarkung Eiderstede.

B-Plan Nr. 37 – Gemeinde Bordesholm

Henning Klapper
Landschaftsarchitekt

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Vorgaben folgender Fachgesetze:

- Des Baugesetzbuches (BauGB), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004
 - § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung
 - § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
 - § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
 - § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
 - § 9 Inhalt des Bebauungsplanes
- Der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
 - § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - § 2 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - § 19 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- Des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein (LNatSchG)
 - § 1 Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - § 2 Allgemeine Verpflichtung zum Schutz der Natur
 - § 7 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - § 7a Genehmigung von Eingriffen in die Natur
 - § 8 Ausgleich bei Eingriffen in die Natur

In den für den Bebauungsplan zu berücksichtigenden Fachplänen sind folgende Ziele des Umweltschutzes festgelegt:

B-Plan Nr. 37 – Gemeinde Bordesholm

Henning Klapper
Landschaftsarchitekt

Der Landschaftsrahmenplan des Kreises Rendsburg-Eckernförde

Der für die Gemeinde geltende Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III für die Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie die Städte Neumünster und Kiel aus dem Jahre 2000 formuliert für den westlichen Teil des Geltungsbereiches, d.h. das nähere Umfeld des Stintgrabens, die Aussage, dass dieser Teil des Geotops 3.4 ist. Es handelt sich dabei um die schützenswerte eiszeitliche Landschaftsform des Eidertals zwischen dem Westensee im Norden und dem Einfelder See im Süden. Der Stintgraben ist nordwestlich des Geltungsbereiches, jedoch nicht direkt angrenzend, seit 1995 auf einer Fläche von 4,8 ha als Naturerlebnisraum ausgewiesen.

Der Landschaftsplan vom 16.10. 2001

Der Landschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahre 2001 (Beschluss der GV vom 16.10.01 und 06.04.00) zeigt das Vorhabengebiet überwiegend als *Siedlungsfläche*. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist der Uferbereich des Stintgrabens als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung ‚Vorrangige Flächen für den Naturschutz‘* (gem. § 15(1) 2,3,4 LNatSchG) dargestellt. Gleichzeitig ist der Grenzbereich dieser ‚Vorrangigen Fläche für den Naturschutz‘ zur *Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung* gekennzeichnet. Weiterhin ist der Stintgraben als *sonstige Nebenverbundachse* zwischen dem Mühlenteich im Nordosten Bordesholms und dem südwestlich der Ortslage gelegenen Bordesholmer See für die Erhaltung und Entwicklung eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems hervorgehoben. Im westlichen Teil des vorhandenen Gartens sind Flächen als Nadelwald dargestellt. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das nach § 15 LNatSchG geschützte Biotop Nr. 14, südlich der Holstenstraße das Biotop Nr. 32. Bei Biotop Nr. 14 handelt es sich um eine Nasswiese in der Stintgrabenniederung, bei Nr. 32 um den als Kerbtal ausgebildeten Stintgrabenabschnitt zwischen der Holstenstraße und dem Bordesholmer See südlich des Geltungsbereiches. Darüber hinaus bezeichnet der Landschaftsplan das Siedlungsumfeld als geschützten Landschaftsbestandteil. Diese Festsetzung beschreibt in der Gemeinde die Baumschutzverordnung vom März 1981. Nach ihr sind in Vorgärten und entlang öffentlicher Wege Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen, die in 1,30 m Höhe einen Stammdurchmesser von mehr als 15 cm haben, geschützt. Obstbäume, Bäume in Baumschulen, Gärtnerreien und Waldflächen sind davon nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan vom 17.08.2001

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen des Geltungsbereiches im Bereich der vorhandenen Bebauung als Wohnbaufläche und den Gartenbereich als Grünfläche aus. Der gesamte Abschnitt ist darüber hinaus als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Da sich die Aussagen des Flächennutzungsplanes nicht mit dem geplanten Vorhaben decken und um dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches zu entsprechen, beschloss die Gemeinde am 14.02.2006 eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung durchzuführen. Der Planentwurf stellt die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in reduzierter Form entlang des Stintgrabens dar.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach den einzelnen Schutzgütern. Die Abgrenzung der Untersuchungsrahmen wurde entsprechend der eventuell zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Baugebietes vorgenommen. Die Abgrenzung orientiert sich nicht an vorhandenen Flurstücks- oder Eigentumsgrenzen, sondern an den jeweiligen bedeutsamen Faktoren der einzelnen Schutzgüter.

Es schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich inmitten eines zu Beginn des 20. Jahrhundert entstandenen Siedlungsgebietes, welches von Einzel- und Reihenhäusern sowie vereinzelt mehrgeschossigen Gebäuden geprägt ist. Das Gebiet umfasst ein Siedlungsgrundstück, welches mit einem eingeschossigen Wohngebäude und zwei kleineren Nebengebäuden, wie Garage und Schuppen, bebaut ist. Da das Gelände nach Norden abfällt, stellt sich das Gebäude mit seiner roten Backsteinfassade zur Holstenstraße eingeschossig und zur Gartenseite zweigeschossig dar. Der Garten ist parkähnlich angelegt und zeichnet sich besonders im südlichen Bereich durch einen markanten Laubbaumbestand aus.



Abb. 1: Ansicht von der Holstenstr.



Abb. 2: Gartenansicht

Das Gelände wird von der Holstenstraße direkt über zwei Zufahrten erschlossen. Östlich des Geltungsbereiches grenzen weitere Einzelhäuser an. Die Grundstücke sind hier jedoch kleiner als das von der jetzigen Planung betroffene. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Holstenstraße befindet sich die Hans Brüggemann Realschule, eine Schule aus mehrgeschossigen, zusammenhängenden Baukörpern. Westlich des Geltungsbereiches grenzt ein Regenrückhaltebecken und im Anschluss daran der Stintgraben an das Bebauungsplangebiet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind überwiegend als positiv einzustufen. Durch das Vorhaben wird innerhalb der bestehenden Ortslage eine bereits baulich genutzte Fläche für eine Wohnbebauung erschlossen. Statt am Siedlungsrand Bauflächen komplett neu anzulegen, können hier vorhandene, stadtnahe Infrastrukturen genutzt werden. Um darüber hinaus die städtebauliche Nutzung der innerörtlichen Fläche steuern und eine ortsuntypische Bebauung wie den östlich angrenzenden langgestreckten, geschlossenen Baukörper verhindern zu können, hat die Gemeinde beschlossen, die Bebauung über eine Satzung zu steuern.

Eine Erschließung über die vorhandene Zufahrt entlang der östlichen Grenze kann parallel zu der dort vorhandenen, privaten Erschließungsstraße einfach und ohne große Kosten umgesetzt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist diese im oberen Abschnitt nur 3,20 m breit, d.h. für das Befahren mit einem Müllfahrzeug zu eng. Für die Müllentsorgung soll daher ein Sammelplatz für die Müllgefäße im Bereich der westlichen Zufahrt des Grundstücks Holstenstraße 33 geschaffen werden. Das bedeutet für alle Anlieger der Stichstraße recht lange Wege. Um die Freiraumqualität des vorhandenen Gartens nicht durch so eine Anlage zu beeinträchtigen ist auf eine der Umgebung gerecht werdende Gestaltung zu achten, besonders da sich die Gartenanlage bisher durch Großzügigkeit auszeichnet.

Eine bedingt negative Auswirkung hat die Bebauung entlang der westlichen Seite des Stintgrabens auf die beiden Anwohner im unteren Teil der Stichstraße. Sie verlieren ihren Blick in den parkähnlichen Garten (Hausnummer 35a) und müssen mit Störungen durch zunehmenden Verkehr in der Anliegerstraße rechnen (Hausnummer 35, 35a, 35b). Die geplante Anlage eines Wanderweges

entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bis zum Stintgraben wurde aufgeben, da eine Weiterführung über die anschließenden Privatgrundstücke nicht geklärt ist.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Für diesen Umweltbericht wurde keine gesonderte faunistische Erhebung durchgeführt, da die Auswertung der vorhandenen Unterlagen zum Landschaftsplan und die Aufnahmen vor Ort, keine Hinweise auf besondere Vorkommen im engeren Untersuchungsraum erkennen ließ.

Im Rahmen der frühen Behördenbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Stintgrabens eine künstliche Niströhre für den Eisvogel befindet, dessen Brut hier im vergangenen Jahr mit 7 Jungen sehr erfolgreich war. Da es sich bei dem Eisvogel (*Alcedo atthis*) um eine streng geschützte Art gemäß § 20a Abs.1 Nr. 7 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), gemäß § 1 BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung) bzw. Artikel 4 der EG-Vogelschutzrichtlinie handelt, deren Lebensraum zu erhalten und die besonders zu schützen ist, ist die Planung darauf gezielt zu prüfen. Nach Aussagen des Landesamtes für Natur und Umwelt (LANU) und dem Bund für Umwelt und Natur Deutschland (BUND) befindet sich die Niströhre im Bereich der nördlichen Ecke des Regenrückhaltebeckens, unmittelbar an der Grenze des Plangeltungsbereiches. Dieser künstliche Nistcontainer wurde in Abstimmung mit der Gemeinde 2003 an



Abb.3: Eisvogel

dieser Stelle platziert, da sie durch die Einzäunung und der öffentlichen Widmung die geringsten Störungen erwarten ließ. Erst im zweiten Standjahr nahm der Eisvogel die Brutröhre an und seine Brut war erfolgreich. Der Vogel brütet drei bis vier Male im Jahr, so dass sich seine im April beginnende Brutzeit bis in den September hineinziehen kann. Da dies erfahrungsgemäß auch die Zeit der Hauptbautätigkeit ist, kann eine Störung des Eisvogels nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dieses ist besonders im Hinblick auf den entfallenden Baumbestand und der damit verbundenen entfallenden Deckung zu sehen. Der vorhandene Standort selbst wird nicht durch die geplante Umsetzung des Vorhabens zerstört oder verändert. Da sich das Umfeld jedoch recht stark verändert, sollte dem Eisvogel rechtzeitig eine ruhigere Ersatzbrutröhre als Ausweichquartier angeboten werden, um ihn am Stintgraben zu halten. Der Stintgraben weist keine natürlichen Steilböschungen auf, die als Bruthabitat für den Eisvogel in Frage kommen, so dass man davon ausgehen kann, dass es den künstlichen Brutcontainer auch an einer anderen, ruhigen und geschützten Stelle annehmen wird. Gleichzeitig besteht eine Chance, dass der vorhandene nach Abschluss der Bautätigkeiten durch einen anderen Eisvogel neu angenommen wird.

Der Garten unterliegt im südlichen Teil einer intensiven Pflege, so dass für bodennah lebende Tiergruppen kaum Unterschlupfmöglichkeiten bestehen. Die vorhandenen Rasenflächen werden regelmäßig gemäht und das Laub entfernt. Im mittleren Gartenteil lässt die Nadelstreu der Fichten kaum Deckung zu. Entlang des nördlichen Abschnitts des Stintgrabens lagert Schnittgut und die Pflegeintensität nimmt deutlich ab, so dass hier mit Kleinsäugern oder auch Amphibien zu rechnen ist. Der vorhandene Altbaumbestand mit Stammdurchmessern zwischen 15 und 40 cm, teilweise mit bis zu 60 cm, können heimischen Singvögeln und Fluginsekten Lebensraum und Brutplätze bieten.

Generell wirkt sich eine Nutzung als Wohngebiet in der vorgesehenen Dimension nicht erheblich negativ auf das Schutzgut Tiere aus.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das weitere Untersuchungsgebiet wird durch eine siedlungstypische Gartenvegetation aus heimischen und nicht-heimischen Gehölzen geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hebt sich durch markante Laubbäume im südlichen Teil, einen hainartigen Fichtenbestand im nördlichen Teil sowie dazwischenliegende ausgedehnte Rasenflächen hervor. (vgl. Baumliste des Bestandsplanes Bl. Nr. 1). Im unmittelbaren Hausumfeld befinden sich kleinere Staudenbeete. Das Ufer des Stintgrabens ist von einer Erlenreihe (*Alnus glutinosa*) mit vereinzelt Eschen (*Fraxinus excelsior*) gesäumt.



Abb. 4: Fichten im nördl. Teil



Abb. 5: Laubgehölze im süd. Teil

Die nördliche Spitze des Geltungsbereiches unterscheidet sich in ihrem Unterwuchs von den übrigen Gartenabschnitten. Hier befindet sich keine geschlossene Rasendecke, sondern Waldgräser (wie *Luzula sylvatica*) und Waldstauden (wie *Ranunculus ficaria*, *Glechoma hederacea*) bedecken hier teilweise den Boden. Gleichzeitig befinden sich in diesem Abschnitt entlang des Stintgrabens umfangreiche Gras- und Strauchschnittablagerungen, welche die Entwicklung einer artenreichen Krautschicht bzw. einer gewässertypischen Begleitvegetation verhindern.



Abb. 6+7: Ablagerungen am Stintgraben



Entlang der Ost- und Südseite ist der Geltungsbereich teilweise durch Hecken begrenzt. Während es sich im Bereich des vorhandenen Wohnhauses um geschnittene Rotbuchen- (*Fagus sylvatica*) bzw. Spieren-Hecken handelt, werden sie weiter nördlich zu knickähnlicher. Die dichte Hecke in diesem Abschnitt ist mehrreihig und stockt auf einer westexponierten Böschung. Die Arten setzen sich aus gärtnerischen Ziergehölzen und standortgerechten Wildgehölzen zusammen (vgl. Gehölzbeschreibung Nr. 2 des Bestandsplanes).

Die Holstenstraße wird beidseitig durch eine Baumreihe aus Linden (*Tilia spec.*) gesäumt. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich diese teilweise auf der Geltungsbereichsgrenze.

Der ursprünglich entlang der Nordseite des Geltungsbereiches geplante Wanderweg entfällt. Er hätte sich negativ auf das Schutzgut Pflanze ausgewirkt, da durch ihn der dichte Gehölzbestand auf der Böschung zwischen dem Beplangebiet und der vorhandenen Bebauung sowie ein Teil der Gehölzgruppen entlang der Nordostgrenze entfallen wären. Gleichzeitig wären bei der Anlage des Wanderweges die Höhenverhältnisse verändert worden, was wiederum zu Beeinträchtigungen des

B-Plan Nr. 37 – Gemeinde Bordesholm

Henning Klapper
Landschaftsarchitekt

unmittelbar an der Grenze stehenden Einzelbaumes führt. Darüber hinaus hätte ein Wanderweg das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche beeinträchtigt, da Krautschichten trittempfindlich sind und die Spaziergänger unter Umständen sich bei feuchter Witterung immer neue Wege suchen, wenn der Wanderweg nicht befestigt ist, was nicht angestrebt wurde.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde sind alle Bäume in Vorgärten und entlang von öffentlichen Wegen mit einem Stammdurchmesser von über 15 cm geschützt. Dieses gilt für die Bäume an der Holstenstraße und entlang des Stintgrabens als öffentliches Gewässer. Die durch das Vorhaben entfallenden Bäume stehen jedoch im hinteren Gartenteil sowie entlang einer privaten Erschließungsstraße, so dass die Verordnung für sie nicht anzuwenden ist. Da der Verlust von der nachfolgend aufgelisteten 11 Einzelbäumen den Charakter des parkähnlich angelegten Gartens mit seinem prägenden Baumbestand verändert, ist er als Eingriff gemäß 7 LNatSchG zu werten, für den Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Entfallende Einzelbäume:

Nr. 5 Betula pendula (Birke)	- StammØ – 20-30 cm	StU < 1,00 m	2 Stck
Nr. 12 Picea abies (Fichte)	- StammØ – 50 cm	StU > 1,00 m	2 Stck
Nr. 12 Picea abies	- StammØ – 50-60 cm	StU > 1,00 m	2 Stck
Nr. 12 Picea abies	- StammØ – 35-40 cm	StU > 1,00 m	1 Stck
Nr. 12 Picea abies	- StammØ – 30-40 cm	StU < 1,00 m	3 Stck
Nr. 12 Picea abies	- StammØ – 40-50 cm	StU > 1,00 m	1 Stck

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde legt für die Kompensation von markanten Einzelbäumen, unabhängig von ihrem Gesundheitszustand, folgenden Maßstab zugrunde: Pro begonnen Meter Stammumfang ist ein neuer Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Da es sich in diesem Fall überwiegend um nicht standortgerechte Fichten handelt, wird für die über einen 1 m Stammumfang aufweisenden Bäume kein zusätzlicher Ersatz gefordert, so dass ein Kompensationsbedarf von 11 Bäumen besteht.

Der lichte Fichtenbestand, der den nördlichen Teil des Gartens prägt und den Stintgraben in diesem Abschnitt rahmt wird entfernt. Obwohl es hierbei um eine Maßnahme geht, die durch die geplante Bautätigkeit initiiert ist, gilt sie als eine Verbesserung des vorhandenen Zustandes. Durch die Entfernung der Fichten werden Raum und Licht geschaffen für die Entwicklung einer standortgerechten Ufer- und Feuchthflächenvegetation wie sie sich in den Abschnitten ohne Fichten kleinflächig bereits eingestellt hat.

Als erhaltens- und schützenswerte Vegetationsbestände sind in erster Linie die Laubgehölze im südlichen Gartenteil, die Buchen- und Erlengruppe an der nördlichen Grenze zum Regenrückhaltebecken und den Erlenstreifen entlang des Stintgrabenufers hervorzuheben.

Durch das Vorhaben wird ein parkähnlich angelegter Garten mit prägenden Baumgruppen entfernt. Es handelt sich daher um einen Eingriff gemäß § 7 LNatSchG, für den Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Da es sich überwiegend um nicht standortgerechte Nadelgehölze handelt, die das Planungsgebiet nicht als Einzelbaum prägen, kann der Eingriff bei entsprechendem Ausgleich als nicht erheblich negativ eingestuft werden.

2.1.4 Schutzgut Boden

Aus den Unterlagen des Landschaftsrahmenplanes lässt sich entnehmen, dass im Geltungsbereich Schmelzwassersande der Eider substratbildend sind, die sich zu podsolierten Braunerden entwickelt haben. Im April 2005 wurden 10 Kleinrammbohrungen durchgeführt anhand derer das Büro GSB, Grundbauingenieure Schnoor + Brauer aus Brekendorf, eine Bewertung des Baugrundes abgab.

B-Plan Nr. 37 – Gemeinde Bordesholm

Henning Klapper
Landschaftsarchitekt

Unter einer teilweise bis zu 1,90 m starken humosen Oberbodenschicht sind bis zur Tiefe der Sondierungen, d.h. bis zu 8 m, durchgängig Sande angetroffen worden, welche danach die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes untermauern.

Bedingt kann daraus abgeleitet werden, dass es sich hierbei um durchlässigere Bodenverhältnisse handelt, in denen Niederschlagswasser schnell versickert. Um verbindliche Aussagen zum Versickerungsvermögen treffen zu können, sind die vorliegenden Daten nicht ausreichend.

Da es sich bei einer Versiegelung von Boden durch die Errichtung von Gebäuden und ihren Nebenflächen um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden handelt, der ausgleichspflichtig ist, ist die Gesamtversiegelung zu ermitteln.

Geplante Versiegelungsflächen	
4 x max. Grundfläche der Baugrundstücke von 100 m ²	400,00 m ²
zzgl. 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO:	200,00 m ²
1 x max. Grundfläche der Baugrundstücke von 170 m ²	170,00 m ²
zzgl. 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO:	85,00 m ²
	<hr/>
	855,00 m ²
Ausbau der bereits teilversiegelten Erschließungsstraße	
Von 380,00 m ² wird 1/3 als Neuversiegelung angerechnet	114,00 m ²
	<hr/>
Geplante Versiegelungsflächen:	969,00 m²
Vorhandene Versiegelungsflächen	
Hauptgebäude	170,00 m ²
Nebengebäude	33,00 m ²
Verschiedenartig befestigte Nebenflächen	ca. 45,00 m ²
	<hr/>
Vorhandene Versiegelungsflächen	ca. 248,00 m²

Das Vorhaben führt somit zu einem ausgleichspflichtigen Verlust von **721 m²** belebten Bodenschichten mit einer allgemeinen Bedeutung für den Natur- und Artenschutz.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die Versiegelung negativ einzustufen. Da es sich jedoch um bisher überwiegend intensiv genutzte Böden handelt, die in Bordesholm nicht zu den seltenen Böden zählen, sind die Auswirkungen bei entsprechendem Flächenausgleich als wenig erheblich einzuordnen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Stintgraben. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung, für das durch die Landesverordnung vom 24.07.1978 die Festsetzungen des § 11 LNatSchG gelten. Das bedeutet, der Stintgraben wird wie ein Gewässer I. Ordnung eingestuft, so dass auch für ihn die Freihaltung eines 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zutrifft. Die geplante Bebauung würde sich in diesem freizuhaltenden Streifen befinden und wäre somit als erheblich negativ einzustufen. Das Gesetz lässt jedoch Ausnahmen zu, wenn wie im vorliegenden Fall ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Da sich bereits an verschiedenen Stellen der Bordesholmer Ortslage die Bebauung in den Schutzstreifen ausgeweitet hat und die Gewässerfunktion dadurch nicht nachhaltig beeinträchtigt wurde, ist im Rahmen der vorzeitigen Behördenbeteiligung eine Ausnahme in Aussicht gestellt worden.

Der nicht ständig wasserführende Stintgraben zeichnet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch flache Böschungen aus, die z.T. mit Faschinen befestigt sind.

B-Plan Nr. 37 – Gemeinde Bordesholm

Henning Klapper
Landschaftsarchitekt

Abb. 8: Stintgraben in Richtung Norden



Abb. 9: Nordwestliches Stintgrabenufer

Aufgrund der besonders im nördlichen Teil flachgeneigten Topographie ist bei Hochwasser im Stintgraben unter Umständen mit Überschwemmungen zu rechnen. Da keine Aufzeichnungen über evtl. Hochwasserspitzen oder größere Überschwemmungsereignisse vorliegen, erscheint aufgrund der topographischen Verhältnisse und der flachen Uferböschungen des Stintgrabens im Planungsbereich sowie die Verwallung um das vorhandene Regenrückhaltebecken die 25 m Höhenlinie als kritischer Grenzbereich, unterhalb dessen eine Bebauung nicht vorgenommen werden sollte.

Im Hinblick auf die EU-Wasserrahmenrichtlinie, die verabschiedet wurde, um die Gewässerqualität nachhaltig zu fördern und die zunehmenden Starkregenereignisse, ist der Schutz der tiefer liegenden Bereiche vor Bebauung, Versiegelung und Aufschüttungen unabdingbar.

Da der Stintgraben ein Verbandsgewässer mit Vorflutfunktion ist, benötigt der Wasser- und Bodenverband eine 5 m breite Räum- und Unterhaltungstrasse entlang des Gewässers. Diese ist zur Zeit im nördlichen Bereich durch die Ablagerung von Schnittgut stark eingeschränkt und wäre frei zu räumen.

Im Rahmen der im April 2005 durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde das Grundwasser i.M. bei ca. 24,40 m üNN angetroffen. Um Eingriffe in das Grundwasser zu minimieren, ist bei der Festsetzung der Bezugshöhen der Gebäude auf eine Mindestüberdeckung von 1,00 m zu achten, so dass der Flurabstand zum Grundwasser größer als die geplanten Gründungstiefen ist.

Bei einer Freihaltung der Überschwemmungsbereiche von baulichen Maßnahmen, sowie der abschließenden Klärung der Oberflächenentwässerung ist für das Schutzgut Wasser nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu rechnen.

2.1.6 Schutzgut Klima

Großräumig wird das Klima des Untersuchungsgebietes wie überall in Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt, mit höchsten Niederschlagsmengen von ca. 750 mm und mittleren Temperaturen zwischen 0,5°C im Winter und 16°C im Sommer sowie mit überwiegenden Westwinden. Das Klima im unmittelbaren Geltungsbereich wird durch die geschützte Lage zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Geländeeinschnitt des Stintgrabens maßgeblich beeinflusst. Temperaturschwankungen werden geringer ausfallen und die Wirkung des Windes durch die Baukörper der Umgebung gemildert.

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als mit Vegetation bedeckte oder von Bäume überstandene Flächen und beeinträchtigen die für die Luftzirkulation wichtige Kaltluftbildung. Diese Situation wird sich durch die geplante Wohnbebauung ändern, da die vegetationsfreien Flächen zunehmen werden. Gleichzeitig entfallen Nadelgehölze deren klimatische Auswirkungen geringer einzustufen sind als die von Laubgehölzen oder einer krautigen Pflanzendecke. Mit der Neupflanzung von Laubgehölzen und der Durchführung von Maßnahmen zur Schaffung neuer Krautgesellschaften ließen sich die Beeinträchtigungen durch die Versiegelung ausgleichen.

2.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Während die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft wird. Das Schutzgut wird innerhalb des Plangeltungsbereiches in seinem südlichen Teil durch den Straßenverkehr auf der Holstenstraße bedingt beeinträchtigt. Bei einer Wohnbebauung kann es während der Bauphase zu zeitweiligen Staubbelastungen kommen, die jedoch nach der Fertigstellung nicht mehr auftreten.

Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist innerhalb des erschlossenen Siedlungsgebietes auch durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die hinzuziehenden Anlieger und deren Gäste nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Belastung besteht durch Emissionen von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des leicht von Südosten (28,60 müNN) nach Nordwesten (24,30 müNN) abfallenden Planungsgebietes wird in erster Linie durch die parkartige Gartenanlage und das zur Holstenstraße orientierte vorhandene Backsteingebäude geprägt. Die beidseitige Baumreihe entlang der Holstenstraße rahmt den Straßenraum und verbindet die dahinterliegenden in Form und Farbe unterschiedlichen Baukörper.

Von der Straße aus wird der Eindruck der zum Stintgraben abfallenden Topographie durch das nachträglich in den Talraum gebaute Regenrückhaltebecken mit seinen seitlichen Verwallungen und der wenig landschaftsgerechten Profilierung beeinträchtigt. Das Bauwerk drängt den Stintgraben in seine Mindestabmessungen zurück und wird in diesem Bereich kaum als die ökologisch wichtige Verbindung zwischen Bordesholmer See und Mühlenteich wahrgenommen.

Der Geltungsbereich ist aufgrund des dichten Baumbestandes und der Heckenanpflanzungen an seiner Ostseite nur indirekt von der Holstenstraße und der geplanten Erschließungsstraße an der Ostseite sowie den westlich des Stintgraben liegenden Wohnbaugrundstücken einsehbar. Die geplante Maßnahme wirkt sich daher hauptsächlich auf das Landschaftsbild der Anwohner entlang der kleinen Erschließungsstraße aus, da die hier stehenden Bäume durch Baukörper ersetzt werden. Eine mögliche Fremdkörperwirkung der geplanten zweigeschossigen Wohneinheiten wird durch die Staffelung der Traufhöhen gemildert und zu massige Baukörper eingeschränkt.

Um die Offenheit des Talraumes zu erhalten, sollten Regelungen bzgl. der Nebenanlagen und der Grundstücksabgrenzung nach Westen getroffen werden. Das Beispiel des Regenrückhaltebeckens sollte nicht Schule machen, sondern der Gewässerraum nicht durch bauliche Anlagen eingeengt werden, um auch den Gewässerablauf bei möglichen Hochwasser nicht zu behindern.

Mit Hilfe vereinzelte Neuanpflanzungen von Laubgehölzen ließe sich eine Verbindung des vorhandenen vorderen Gartenteils mit dem als Ausgleichsfläche hergerichteten nördlichen Teil schaffen. Zusammen mit der Entfernung der für einen Gewässertalraum nicht standortgerechten Nadelgehölzen und der öffentlichen Widmung des Ufersaumes können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sogar als bedingt positiv eingestuft werden.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Boden- oder Kulturdenkmale vorhanden, die durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden könnten.

Sachgüter, wie die angrenzende Bebauung oder die Straßen, haben für den Menschen eine hohe Bedeutung, da sie Menschen beherbergen oder die Funktionen zum Wohl der Allgemeinheit wahrnehmen.

Für dieses Vorhaben kann jedoch die Bedeutung dieser Schutzgüter generell als unbedeutend bezeichnet werden. Schäden oder Beeinträchtigungen durch die Maßnahme sind nicht zu erwarten.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

2.2 SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

2.2.1 Schutzmaßnahmen

- Die erhaltenswürdigen Einzelbäume werden während und vor der Bauphase durch folgende Maßnahmen geschützt:
 - Kronenpflegeschnitt zur Entlastung und Entfernung von Totholz,
 - Sicherung des Kronentraufbereiches vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen durch eine feste Einzäunung,
 - Leitungen werden soweit möglich außerhalb der Kronentraufe verlegt,
- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.
- Die gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind vor Ablagerungen (Baumaterialien, Bodenmassen, Gartenabfälle etc.) dauerhaft zu schützen. Bauliche Maßnahmen, die nicht dem Naturschutz dienen, sind untersagt. Kennzeichnung der Flächen vor Beginn der Bautätigkeiten.
- Der uferbegleitende Gehölzsaum entlang des Stintgrabens ist zu erhalten und zu entwickeln.

2.2.2 Minimierungsmaßnahmen

- Bei Aushub der neuen Baugruben werden keine Grundwasserabsenkungen oder -anschnitte vorgenommen.
- Verringerung der Neuversiegelung durch Ausbau der Erschließungsstraße gemäß der möglichen Minimalabmessungen und der Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsarten in den Nebenflächen.
- Abräumen des gelagerten Schnittgutes nach Durchsicht auf mögliche Nester oder Bruthöhlen
- Staffelung der Traufhöhen nach Westen abfallend, entsprechend der Topographie.
- Veränderungen der Topographie durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind außerhalb der westlichen Baugrenzen nicht zulässig
- Der Uferbereich des Stintgrabens wird in einer Breite von durchgehend mindestens 10 m im Sinne des Gewässerschutzes gepflegt und entwickelt. Anfallendes Mahd- und Schnittgut wird entfernt. Der Streifen wird von gärtnerischer Nutzung freigehalten. Ausnahmen und Befreiung davon werden nicht zugelassen.

2.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Kompensation der entfallenden Einzelbäume erkennt die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde als Genehmigungsbehörde die Neupflanzung von je einem Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm an.

Da innerhalb des engen Bebauungsplanes eine Neupflanzung von 11 Einzelbäumen aufgrund des geringen Raumes und der zahlreichen zu erhaltenden Bäume nicht möglich ist, bemüht die Gemeinde sich um Alternativstandorte. Sollten der Genehmigungsbehörde keine Alternativstandorte genannt werden können, erkennt sie auch eine Ersatzzahlung in Höhe von 200 € pro Baum an.

Geplante Baumpflanzung	11 Stck
-------------------------------	----------------

B-Plan Nr. 37 – Gemeinde Bordesholm

Henning Klapper
Landschaftsarchitekt

Für den Ausgleich der Versiegelung ist vorgesehen, den nördlichen Teil des Geltungsbereiches aus der Gartennutzung zu nehmen und ihn soweit herzurichten, dass sich eine artenreiche Krautvegetation unter einem standortgerechten Baumbestand entwickeln kann. Dazu wären die Ablagerungen zu entfernen und einen Teil der dort stehenden Fichten durch Laubgehölze zu ersetzen.

Geplante Ausgleichsfläche	1.000 m²
----------------------------------	----------------------------

2.3 PLANUNGSAalternativen

Als Alternative wurde der generelle Verzicht auf eine Wohnbaunutzung und der Erhalt des Status quo geprüft sowie eine andere Gebäudestellung.

Der Erhalt des vorhandenen Zustandes und der Verzicht auf eine Neunutzung durch zusätzliche Wohngebäude hätte zur Folge, dass das Landschaftsbild im großen und ganzen so erhalten bliebe. Mittelfristig wäre der eine oder andere Baum überaltert und abgängig. Die Beeinträchtigungen der Ufervegetation entlang des Stintgrabens durch Ablagerungen und Nadelstreu blieben erhalten. Die Art der jetzigen Gartennutzung kann sich mit einem Besitzerwechsel verändern. Die zur Zeit wenig genutzten nördlichen Abschnitte könnten auch ohne bauliche Erweiterung intensiver genutzt werden, z.B. Aufstellen von Spielgeräten oder Ausbau des Kompostplatzes.

Statt das vierte Einzelhaus am Ende der Erschließungsstrasse zu bauen, könnte es auch westlich des bestehenden Wohnhauses an der Holstenstrasse entstehen. Der scheinbare Vorteil, dass es damit aus der möglichen Hochwasserzone herauskäme, stehen die Nachteile des Ersatzes der dort stehenden markanten Einzelbäume und der Verlust eines städtebaulich geordneten Entwicklungskonzeptes. Weiterhin wurde das Gebäude der Hausnummer 35B auf dem gleichen Höhenniveau genehmigt, so dass sich das Überschwemmungsrisiko ohne differenzierte Untersuchungen relativiert.

Aufgrund der baurechtlichen Situation, dass der Geltungsbereich als Fläche nach § 34 BauGB gilt, wäre ohne Satzung auch eine ortsuntypische oder wenig auf die natürlichen Belange eingehende Bebauung möglich, was durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vermieden werden soll.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Gemeinde Bordesholm, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie dem Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vorhandenen Informationen und Grundlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten Einzeluntersuchungen, um Informationsdefizite zu schließen:

- Lage- und Höhenvermessung
Dipl.-Ing. Merten Radeleff - öffentl. bestellter Vermessungsingenieur, Neumünster
Aufnahme der aktuellen Lage- und Höhenverhältnisse im Oktober 2005.
- Baugrunduntersuchung
Grundbauingenieure Schnoor + Brauer, Brekendorf
Durchführung der Sondierbohrungen im April 2005
- Flächennutzungen und Biotoptypen
Büro Henning Klapper – Landschaftsarchitekt, Molfsee

B-Plan Nr. 37 – Gemeinde Bordesholm

Henning Klapper
Landschaftsarchitekt

Der Verfasser des Umweltberichtes führte im November 2005 eine örtliche Bestandsaufnahme der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen durch.

- Eisvogel
- ‚Der Eisvogelmann‘ Horst Boedler, Flensburg
- Stellungnahme und Ortsbegehung im März 2006

Schwierigkeiten bei der Erstellung dieses Umweltberichtes ergaben sich aus dem Umstand, dass zur Zeit der Bauleitplanung bautechnische Fragen noch nicht bekannt sind, bzw. nicht Gegenstand der Erörterung sind, so dass baubedingte Beeinträchtigungen nur abgeschätzt werden konnten. Darüber hinaus liegen noch keine hydraulischen Berechnungen für das anfallende Oberflächenwasser vor, um konkrete Aussagen über den Verbleib oder möglichen Versickerung des Oberflächenwasser treffen zu können.

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Zur Überwachung und Durchführung der geplanten Maßnahmen hat die Gemeinde einen differenzierten Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer und Bauträger geschlossen, der die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail festlegt.

3.3 ZUSAMMENFASSUNG

Durch das Vorhaben sind für den überwiegenden Teil der Schutzgüter keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es ist jedoch zu erwarten, dass der in der Nähe des Geltungsbereiches in einer künstlichen Niströhre brütende Eisvogel, einer nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Art, durch den zu erwartenden Lärm während der Bauphase vertrieben wird und diesen Brutplatz nicht mehr annehmen wird. Da der Stintgraben in diesem Abschnitt kein natürlichen Strukturen aufweist, die den Bau einer Niströhre räumlich einschränkt, lässt sich diese negative Auswirkung jedoch durch das Angebot einer neuen Nistmöglichkeit im Bereich der Ausgleichsfläche kompensieren.

Der gesamte Uferbereich des Stintgrabens wird bereits vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen gekennzeichnet, um Beeinträchtigungen ausschließen zu können. Gleichzeitig werden bestehende Beeinträchtigungen wie Ablagerungen und standortfremden Gehölze im Uferbereich beseitigt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanze betreffen nur die zu fallenden Bäume. Bei Durchführung der Schutz- und Ersatzmaßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich, z.T. sogar als positiv zu beurteilen, da hauptsächlich bereits geschwächte sowie standortfremde Bäume zugunsten von Bäumen mit gutem Entwicklungspotential entfallen.

Für das Schutzgut Mensch ist die Schaffung von Wohnraum in der direkten Ortslage sehr positiv. Durch die bestehende Infrastruktur ergeben sich kurze Wege, was wiederum ein Stück Lebensqualität ausmacht. Gleichzeitig fügen sich kleine Baugebiet leichter in eine bestehende Nachbarschaft ein.

Bei Einhaltung der Vorgaben und der Durchführung der erwähnten Schutz- und Ersatzmaßnahmen sind die Wechselwirkung durch das Vorhaben als nicht erheblich negativ zu bewerten.

Aufgestellt: Molfsee, d. 28.03.2006

Henning Klapper
Freisch. Landschaftsarchitekt
Gr. Eiderkamp 12
24113 Molfsee

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.09.2006
Bordesholm, den.....

Gemeinde Bordesholm
- Der Bürgermeister -

Siegel