



Gemeinde Bordesholm Der Bürgermeister

In Ihrer Sitzung vom 25. Juni 2024 hat die Gemeindevertretung Bordesholm die nachstehenden Bauleitlinien beschlossen:

Bauleitlinien der Gemeinde Bordesholm

Präambel

Bordesholm ist ein schleswig-holsteinisches Unterzentrum im Kreis Rendsburg-Eckernförde. In der Gemeinde leben auf insgesamt ca. 1017 ha Gesamtfläche ca. 8.000 Personen. Sie befindet sich unweit der kreisfreien Stadt Neumünster und der Landeshauptstadt Kiel, an welche sie durch eine Vielzahl von Mobilitätsangeboten angeschlossen ist. Aufgrund dieser geographischen Lage verzeichnet die Gemeinde eine stetige Zuwanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung stellt sich als stagnierend dar.

Aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion und der positiven Bevölkerungsentwicklung möchte die Gemeinde ihrer Rolle gerecht werden, lokale und regionale Wohnbedarfe zu decken sowie sich maßvoll wohnbaulich weiterzuentwickeln. Um dieses Wachstum einheitlich, leitbildorientiert als auch transparent zu gestalten, werden folgende Bauleitlinien definiert. Gleichzeitig soll der Erhalt von innerörtlichem Grün sowie von Naherholungsflächen erreicht werden.

§ 1 Baulandbereitstellung

(1) Angesichts der demographischen Entwicklung in der Gemeinde und der stetigen Zuwanderung insbesondere in der Altersgruppe zwischen 25 bis 40 sowie junger Familien sieht die Gemeinde die Notwendigkeit Bauland zur Verfügung stellen zu können und Wohnraum zu schaffen. Die Bereitstellung von Bauland soll vor allem in ausreichender Menge und in städtebaulich vertretbarer Art und Weise zu einem bezahlbaren Preis geschehen. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist es, Wohnangebote für ältere Personen zu schaffen, die es ihnen ermöglicht barrierefrei, bezahlbar und bei Bedarf auch betreut zu wohnen. Diese Angebote sollen insbesondere auch einen Auszug aus der eigenen Bestandsimmobilie ermöglichen, eine Nachnutzung dieser unterstützen und somit eine suffiziente Siedlungsentwicklung vorantreiben.

(2) Zur Erreichung dieses Ziels will die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik betreiben. Im gesamten Gemeindegebiet wird Baurechte auf bisher unbebauten Grundstücken (gem. § 35 BauGB) – unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB (kommunales Planungserfordernis) – grundsätzlich erst dann

geschaffen, wenn sich sämtliche zu entwickelnden Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden oder ausreichende privatrechtliche Regelungen getroffen wurden.

(3) Sofern sich zu entwickelnde Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) befinden sowie die Veränderung bestehenden Baurechts zu erfolgen hat, wird erst dann Baurecht geschaffen, wenn sich der / die Vorhabenträger*in in einer Vereinbarung zu den wohnungsstrukturellen Zielen der Gemeinde bekennt. Dies soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erfolgen (siehe §§ 2 und 4 dieser Bauleitlinien).

(4) Wohnbauliche Entwicklungen auf Flächen bis zu einer Größe von 1 ha. werden immer in kooperativen Modellen erfolgen. Es ist in diesen Fällen nicht nötig, dass sie sich vorher im kommunalen Eigentum befanden.

(5) Nachverdichtungen und Nutzungsintensivierungen auf bestehenden Baugrundstücken begrüßt die Gemeinde grundsätzlich und wird diese aktiv begleiten, sofern sie gem. der Präambel dieser Bauleitlinien eine ausreichende freiräumliche Qualität ermöglichen. Das Vorliegen eines Planungserfordernisses entscheidet die Gemeinde im Einzelfall und begleitet die Planung ggf. gem. § 2 dieser Bauleitlinien im kooperativen Verfahren.

§ 2 Durchführung kooperativer Verfahren

Sofern sich die Gemeinde dazu entscheidet, Bauplanungsrecht durch ein kooperatives Verfahren zu schaffen oder das jeweilige Vorhaben § 1 (4) dieses Beschlusses entspricht, werden diese Verfahren nur dann eingeleitet, wenn die Vorhabenträger*innen einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit der Gemeinde eingehen, welcher mindestens folgende Regelungen enthält und den Grundsätzen dieses Beschlusses entspricht:

- I. Abschluss des Vertrages erfolgt spätestens vor der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
- II. Der/die Vorhabenträger*in hat sich zur Übernahme sämtlicher Kosten und Aufwendungen zu verpflichten, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Eine weitere Präzisierung erfolgt in § 5 dieser Bauleitlinien.
- III. Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde gem. §§ 3 & 4 dieser Bauleitlinien, spezifiziert auf das jeweilige Baugebiet.

§ 3 Berücksichtigung ökologischer Ziele der Gemeinde

(1) Die Gemeinde möchte ihre Siedlungsentwicklung möglichst nachhaltig gestalten. Hierfür sollen Standards definiert werden, um einen Beitrag zur Erreichung der kommunalen Klimaziele zu leisten und eine ausreichende Grünflächen- und Freiraumnutzung im Siedlungsbereich zu ermöglichen.

(2) Alle neugebauten Gebäude haben mindestens den aktuell gültigen Energiestandard der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein in seiner aktuellen Fassung zu erfüllen. Eine weitere Übererfüllung dieses Standards wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt. Bei der Erstellung energetischer Versorgungskonzepte für Wohnquartiere sind die Versorgungsbetriebe Bordesholm mit einzubinden.

(3) Bei der Erschließung weiterer Flächen außerhalb der geschlossenen Siedlung werden besondere Standards an das Regenwassermanagement gesetzt. Ein geringer Versiegelungsgrad im gesamten

Plangebiet (GRZ = 0,4) sowie eine rigorose Einhaltung der Bundesbodenschutzverordnung werden erwartet. Weiterhin sind die Beleuchtungen in den Wohnquartieren, artenschutzrechtlicher Regelungen vorbehalten, selektiv Schaltbar zu errichten. Die Kosten etwaig anfallender Gutachten sind entsprechend § 2 dieses Beschlusses durch den / die Vorhabenträger*in zu tragen.

(4) Grünflächen in Plangebiet sind, soweit sie nicht den jeweiligen Wohngebäuden zuzuordnen sind, an die Gemeinde abzugeben. Diese Flächen sind zu mindestens 20 % als Biodiversitätsflächen auszugestalten. Ob gegebenenfalls weitere ökologische Verpflichtungen festgelegt oder Anreize geschaffen werden, wird für jedes Baugebiet gesondert beschlossen.

(5) Um den Flächenverbrauch bei weiteren Siedlungsentwicklungen so gering wie möglich zu halten, sind Neubaugebiete überwiegend mit dichteren Bautypologien zu entwickeln. Zu Ihnen gehören mitunter aber nicht nur Kettenhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Bereitstellung von Grundstücken für Einfamilienhäuser soll aufgrund der bestehenden Nachfrage nicht komplett ausgeschlossen, jedoch auf einen geringen Anteil beschränkt werden

(6) Gebäude sind größtenteils mindestens zweigeschossig zu realisieren.

(7) Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind zentralisierte Quartierslösungen zu entwickeln (z. B. Parkpaletten etc.). Weiterhin sind gemäß des gemeindlichen Stellplatzschlüssels Adäquate Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu schaffen. Es ist hierbei darauf zu achten, dass Lademöglichkeiten für E-Bikes und Unterstellmöglichkeiten für Lastenfahräder geschaffen werden. Das Vorlegen weiterer und ergänzender Mobilitätskonzepte für Wohnquartiere begrüßt die Gemeinde ausdrücklich.

§ 4 geförderter Wohnungsbau

(1) Die Gemeinde möchte besonders bezahlbaren Wohnraum fördern. So sind 30 % aller Wohnungen im Geschosswohnungsbau sozial gefördert zu realisieren, sofern die Bauvorhaben den Qualitätskriterien der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein entsprechen.

(2) Es wird weiterhin eine maximale Förderquote von 70 % aller Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau eines jeden Vorhabens festgesetzt. Hierdurch soll eine soziale Durchmischung in den Quartieren ermöglicht werden.

§ 5 Finanzierung von Infrastruktur(folge)kosten

(1) Zu den von den Planungsbegünstigten zu tragenden Kosten gehören im Rahmen dieser Bauleitlinien:

- I. Unentgeltliche Bereitstellung bzw. Abtretung der erforderlichen öffentlichen Flächen
- II. Kosten für Erschließungsmaßnahmen sowie für Ausgleichsmaßnahmen i.S.d § 1a BauGB (Bereitstellung der erforderlichen Flächen, Herstellungskosten, Pflegekosten)
- III. Kosten für Anlagen der sozialen und sonstigen Infrastruktur: Bereitstellung der notwendigen Flächen und Herstellungskosten
- IV. Planungs-, Beteiligungs- / Moderations- und Gutachter*innenkosten bzw. Kosten für erforderliche fachliche Stellungnahmen, die der Gemeinde Bordesholm entstehen, insbesondere, wenn sie die Dinge durch Dritte durchführen lässt.

(2) Das Gebot der Kausalität gem. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist hierbei zu beachten. Die Tragung der Kosten wird folgendermaßen vorgenommen:

- I. Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur sowie weitere Kosten, z. B. Planungsleistungen, werden nach den für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf die Beteiligten umgelegt. Das gilt, wenn diese die erforderlichen Einrichtungen nicht selbst erstellen.
- II. Die Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur erfolgt nur für Wohnbauflächen.

(3) Die Planungsbegünstigten sollen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Planung stehenden Lasten übernehmen. Dem Grundsatz der Angemessenheit ist insoweit Rechnung zu tragen, als dass den Planungsbegünstigten ein angemessener Bodenwertzuwachs als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt. Arten der Erbringung der Leistung sind:

- I. Tatsächliche Übernahme der Last
- II. Flächenabtretung
- III. Ausnahmsweise Geldbeträge.

§ 6 Veräußerung von Grundstücken

(1) Das Ziel der Gemeinde ist es, preisgünstiges Bauland und günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Vergabe oder der Verkauf von Grundstücken an Bauträger*innen und Vorhabenträger*innen im kommunalen Eigentum erfolgt daher vorrangig in Form von Konzeptvergaben, sofern mindestens 20 Wohneinheiten realisiert werden. Mindest- und Zusatzkriterien sind § 3 dieser Bauleitlinien zu entnehmen. Auf barrierefreie Wohnungsangebote ggf. auch mit zusätzlichem Betreuungsangeboten, die sich vor allem auch an die Zielgruppe älterer Personen richten, ist ein besonderer Fokus zu richten. Eine genau ausdifferenzierte Bewertungsmatrix für die Vergabe ist zu Beginn des jeweiligen Vergabeprozesses zu entwickeln.

(2) Im Rahmen der Vergabe von einzelnen Baugrundstücken sollen diese vorrangig an junge Familien unter ortsbezogenen (jeweils geltend in Bezug auf das Amt Bordesholm: z. B. biographischer Bezug, verortete berufliche Tätigkeit, ehrenamtliches Engagement, etc.) und sozialen Gesichtspunkten (z. B. Anzahl der Kinder, pflegebedürftige Person im Haushalt, etc.) erfolgen. Eine Konkretisierung der Vergabekriterien erfolgt im Einzelfall.

(3) Die Gemeinde behält sich für den Fall einer unbebauten Weiterveräußerung ein Wiederkaufsrecht an allen Grundstücken vor, ausgenommen beim Verkauf von Bauland an Alteigentümer*innen

§ 7 Inkrafttreten, Evaluierung und Änderung

(1) Die Vorgehensweise ist bei allen Verhandlungen bezüglich der Schaffung von Baurecht mit sofortiger Wirkung anzuwenden.

(2) Eine Evaluierung der Bauleitlinien hat alle 3 Jahre zu erfolgen.

Bordesholm, den 26.06.2024

gez. Ronald Büssow
Bürgermeister