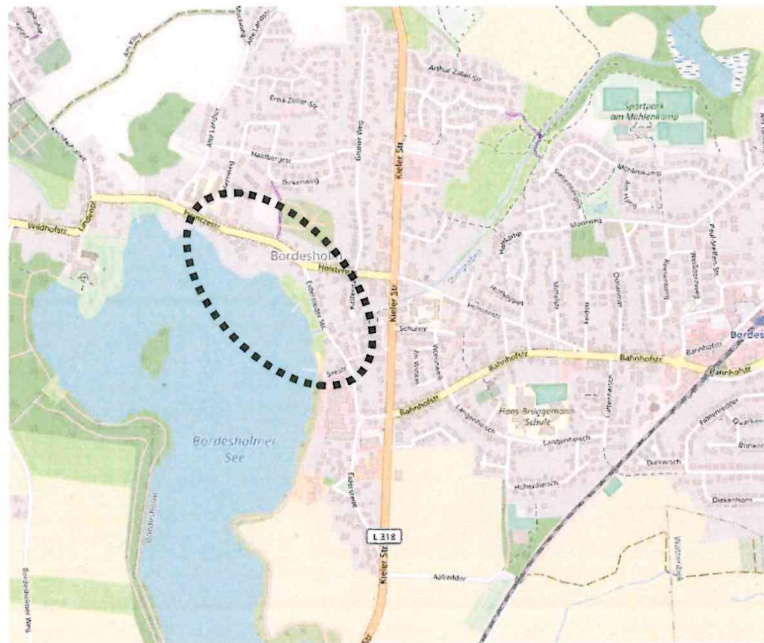


GEMEINDE BORDESHOLM

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 A „BORDESHOLMER SEEUFER NORD“

Begründung



07.04.2026

Verfasser:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Torsten Schibisch
Dipl.-Ing. Martin Stepany

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL.....	6
1 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2 Planungserfordernis, Planungsziele.....	6
3 Planungsvoraussetzungen.....	7
3.1 Landesentwicklungsplan.....	7
3.2 Regionalplan.....	8
3.3 Flächennutzungsplan.....	9
3.4 Landschaftsrahmenplan.....	9
3.5 Landschaftsplan.....	10
4 Bestandsbeschreibung.....	10
5 Städtebauliche Analyse.....	11
6 Planerische Konzeption.....	14
7 Lärmschutz.....	14
7.1 Verkehrslärm.....	14
7.2 Gewerbelärm.....	15
8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	16
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
8.3 Zahl der Wohnungen.....	18
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise.....	19
8.5 Nebenanlagen / Stellplätze.....	19
9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	19
10 Verkehr und Erschließung.....	19
11 Grünordnerische Festsetzungen.....	20
11.1 Private Grünflächen.....	20
11.2 Erhaltungsfestsetzungen.....	20
11.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	20
12 Gestalterische Festsetzungen.....	22
12.1 Dachdeckungsmaterialien.....	22
13 Ver- und Entsorgung.....	22
13.1 Oberflächenentwässerung.....	22
13.2 Brandschutz.....	23
14 Flächenbilanz.....	23
15 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise.....	23
15.1 Denkmalschutz.....	23
15.2 Baumschutzsatzung.....	24
15.3 Stellplatzsatzung.....	24
15.4 Bodenschutz.....	24

15.5	Ordnungswidrigkeiten.....	24
16	Abwägung.....	24
16.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	24
16.2	Ortsbild.....	25
16.3	Schutz des Landschaftsbildes und der Natur.....	25
	TEIL II - UMWELTBERICHT.....	27
17	Einleitung (BauGB Anlage 1 Nr. 1).....	27
17.1	Gesetzliche Grundlagen.....	27
17.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	27
17.3	Untersuchungsraum.....	28
18	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung.....	29
18.1	Fachgesetzliche Ziele.....	29
18.2	Ziele aus Fachplanungen.....	33
18.3	Schutzgebiete.....	33
19	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	33
19.1	Schutzgut Fläche.....	34
19.2	Schutzgut Boden.....	34
19.3	Schutzgut Wasser.....	36
19.4	Schutzgut Tiere.....	36
19.5	Schutzgut Pflanzen.....	37
19.6	Schutzgut biologische Vielfalt.....	38
19.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	38
19.8	Schutzgut Klima und Luft.....	39
19.9	Schutzgut Landschaft.....	39
19.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	40
20	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	41
21	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	41
21.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	41
21.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	41
21.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	42
21.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.....	42
21.5	Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen.....	42
21.6	Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt.....	43
21.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	43
21.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.....	45
21.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	45
21.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	45
21.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	46
22	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	47
22.1	Gesetzliche Grundlagen.....	47

22.2	Wirkfaktoren.....	47
22.3	Bestimmung der für die Planung relevanten Arten.....	48
22.4	Fledermäuse.....	48
22.5	Europäische Vogelarten.....	49
22.6	Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.....	49
22.7	Artenschutzmaßnahmen.....	51
23	Technischer Umweltschutz.....	52
23.1	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	52
23.2	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	52
23.3	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europa-rechtlichen Vorgaben.....	52
23.4	Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen.....	52
24	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	53
25	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	53
25.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	53
25.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	53
26	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	54
27	Zusätzliche Angaben.....	54
27.1	Technische Verfahren.....	54
27.2	Kenntnis- und Prognoselücken.....	54
27.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	54
28	Zusammenfassung.....	55
29	Quellen.....	58

Teil III: ANLAGEN

- A) Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16. BImSchV. Wasser- und Verkehrs- Kontor (WVK), Neumünster, 10.07.2025.
- B) Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm. Wasser- und Verkehrs- Kontor (WVK), Neumünster, 30.07.2025.
- C) Erfassung des Baumbestandes. AC Planergruppe, Itzehoe, Januar 2026.
- D) Biotoptypenkarte. AC Planergruppe, Itzehoe, August 2025.

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 45 A umfasst Teile des Nord- und des Ostufers des Bordesholmer Sees. Er befindet sich im Bereich des Bordesholmer Sees, belegen an der Eidersteder Straße, der Holstenstraße und der Heintzestraße.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von 4,3 ha.

2 Planungserfordernis, Planungsziele

Beim Plangebiet des B-Plans Nr. 45 (A und B) handelt es sich um Flächen, die bereits vollständig bebaut sind. Teilbereiche an der Heintzestraße wurden im 19. Jahrhundert errichtet, einige Gebäude der Wohnbebauung im nördlichen Bereich der Eidersteder Straße sind noch aus der Entstehungszeit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erhalten. Ein Teil der vorhandenen Bebauung im Plangebiet entstand durch Abriss, Neubau und Nachverdichtung.

Das Plangebiet befindet sich im bestehenden Siedlungsgefüge und ist als sogenannter „Innenbereich“ nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der attraktiven Lage in unmittelbarer Seeufernähe gibt es regelmäßig Bauvoranfragen, die auch der Gemeinde zur Beurteilung vorgelegt werden. Um die Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und einen klaren planungsrechtlichen Rahmen aufzustellen, hat die Gemeinde Bordesholm beschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll aus städtebaulichen Gründen, die in den Kapiteln 6 (Planerische Konzeption) und 8 (Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen) näher erläutert werden, der Bestandssicherung der Vorrang gegenüber baulichen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des B-Plans Nr. 45 am 27.09.2022 beschlossen. Folgende Planungsziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Schaffung einer rechtlichen Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben (Bauvorhaben) in einem sensiblen Bereich unter Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange in Seenähe,
- Steuerung der Nachverdichtung bzw. Umstrukturierung dieses Ortsbereiches auf der Grundlage des BauGB unter Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange (Vorgabe BauGB: städtebauliche Entwicklungen sollen vorrangig im Innenbereich erfolgen),
- Steuerung und Planung des ruhenden und fließenden Verkehrs soweit es für die Entwicklung des Plangebietes notwendig ist, um Konflikte auszuschließen,
- Regelungen und klare Vorgaben zur Art der Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, auch weil zukünftige Vorhaben sich in die bestehende Nutzungs- und Gebäudestruktur einfügen sollen,
- Festsetzungen zur Freiraumqualität sowie zum Klimaschutz zur Entwicklung eines nachhaltigen Ortsteiles.

Die Bestandsanalyse brachte die Erkenntnis, dass es im B-Plangebiet deutlich voneinander unterscheidbare Bebauungsstrukturen gibt, die zu unterschiedlichen Festsetzungen bei der Art der baulichen Nutzung, beim Maß der baulichen Nutzung und bei der Bauweise führen. Im B-Planvorentwurf wurde jedoch (noch) nicht die Notwendigkeit gesehen, den Plangeltungsbereich den Bestandsstrukturen anzupassen und diesen entsprechend zu teilen.

Nach der im Mai / Juni 2024 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anschließenden weiteren inhaltlichen Bearbeitung kristallisierte sich allerdings heraus, dass eine Teilung des B-Plans Nr. 45 (Nord: kleinteilige, überwiegend wohnbauliche Strukturen / Süd: überwiegend großformatige, gewerbliche Strukturen) sinnvoll ist. Dazu beigetragen hat neben dem unterschiedlichen Detaillierungsgrad der möglichen Festsetzungen auch die erheblichen Unterschiede in Bezug auf den Immissionsschutz. Gerade die Anforderungen an den Immissionsschutz können in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes dazu führen, dass für diese spezifische Problematik weitere Untersuchungen und Abstimmungen notwendig werden. Durch die Teilung des B-Plans ändert sich jedoch nichts am übergeordneten städtebaulichen Ziel „Schutz des Seeufers“.

Daher wird zum B-Planentwurf der B-Plan Nr. 45 in zwei Geltungsbereiche geteilt, um diese unabhängig voneinander planungsrechtlich zu entwickeln und diese auch verfahrenstechnisch zu entkoppeln. Das Plangebiet wird daher in einen nördlichen (B-Plan Nr. 45 A „Bordesholmer Seeufer Nord“) und einen östlichen (B-Plan Nr. 45 B „B. Seeufer Ost“) Teil geteilt. In der vorliegenden Begründung wird der B-Plan Nr. 45 A „Bordesholmer Seeufer Nord“ behandelt.

Die Beschlussvorlage für die Aufteilung des B-Plans Nr. 45 hat der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Bordesholm am 22.07.25 beraten und der Gemeindevertretung (für den 30.09.25) zum Beschluss empfohlen.

Die seeseitigen Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) befinden sich innerhalb des 50 m breiten Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 35 LNatSchG i.d.F. vom 06.12.2022. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen bauliche Anlagen nicht gebaut oder wesentlich erweitert werden. Diese Regelung ist gem. § 35 Abs. 3 Nr. 3c LNatSchG nicht anzuwenden für Bebauung, die sich gemäß § 34 BauGB im Innenbereich befindet und für die ein Anspruch auf Bebauung besteht. Die Grundstücke des gesamten Plangeltungsbereichs befinden sich innerhalb der bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Das Bauverbot ist somit für das gesamte Plangebiet nicht anzuwenden.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Der seit 2021 wirksame Landesentwicklungsplan formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen den Rahmen, an dem sich Städte und Gemeinden zu orientieren haben.

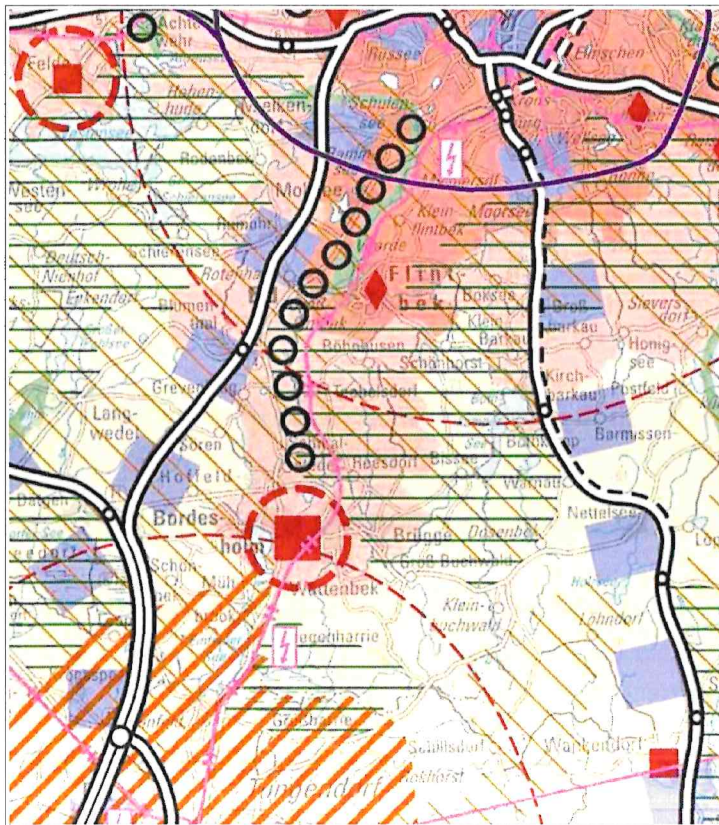


Abb.: Ausschnitt
Landesentwicklungsplan Schleswig-
Holstein, Fortschreibung (2021)

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet für die Gemeinde Bordesholm folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt innerhalb des Ordnungsraumes des Oberzentrums Kiel.
- Bordesholm ist Unterzentrum und äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt.
- Die Gemeinde tangiert den 10km-Umkreis um das Oberzentrum Neumünster.
- Die Bahnlinie Kiel – Neumünster quert das Gemeindegebiet, dargestellt als „Bahnstrecke ein- oder mehrgleisig“.
- Die Gemeinde Bordesholm liegt innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum III (2000) stellt die Lage der Gemeinde Bordesholm im Ordnungsraum des Oberzentrums Kiel dar. Die Gemeinde Bordesholm ist Unterzentrum und befindet sich am äußeren Endpunkt einer Siedlungsachse.

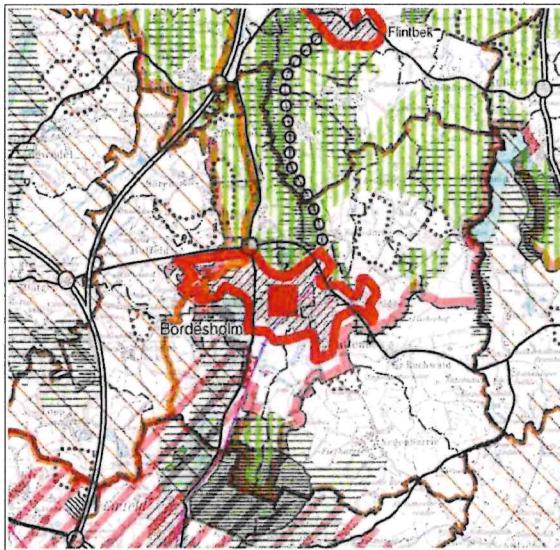


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Planungsraum III (2000)

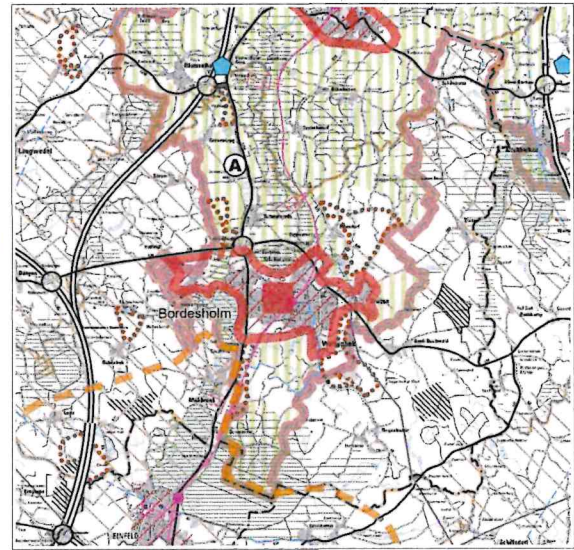


Abb.: Ausschnitt Regionalplan, Planungsraum III, Neuaufstellung – 2. Entwurf (2025)

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bordesholm (rechtswirksam seit 2001) zeigt für das Plangebiet folgende Darstellungen:

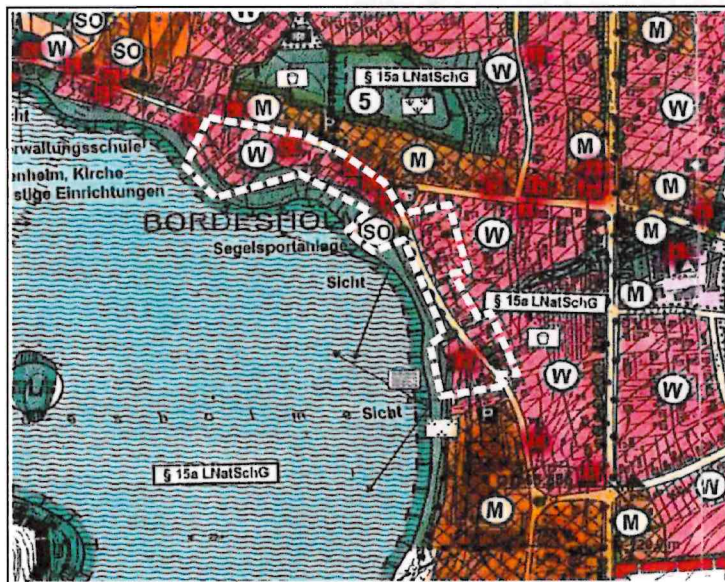


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (2001), Plangebiet markiert

- Wohnbauflächen für die Bereiche südlich der Heintzestraße, östlich der Eidersteder Straße sowie nördlich der Seestraße,
- Sonstiges Sondergebiet für die Flächen des Segelsportvereins.

Damit entwickelt sich der B-Plan Nr. 45 A aus dem Flächennutzungsplan.

3.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes dar. Alle weiteren Aussagen betreffen nicht unmittelbar den Plangebietsbereich.

Der Bordesholmer See wird als gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt und befindet sich innerhalb eines Biosphärenreservates.

3.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Bordesholm werden im Plangeltungsbereich gemäß der vorhandenen baulichen Nutzungen Wohnbauflächen dargestellt.

Der Gewässerschutzstreifen nach Landesnaturschutzgesetz wird nachrichtlich dargestellt. Des weiteren sind erhaltenswerter Baumbestand und Kulturdenkmale gekennzeichnet.

Für den angrenzenden Bordesholmer See werden folgende Aussagen getroffen:

- Bestand aus Röhricht, Hochstaudenried
- geschützte Ufervegetation
- Maßnahmenflächen zum Biotopschutz
- der gesamte Bordesholmer See ist als Schwerpunktbereich für den lokalen Biotopverbund dargestellt

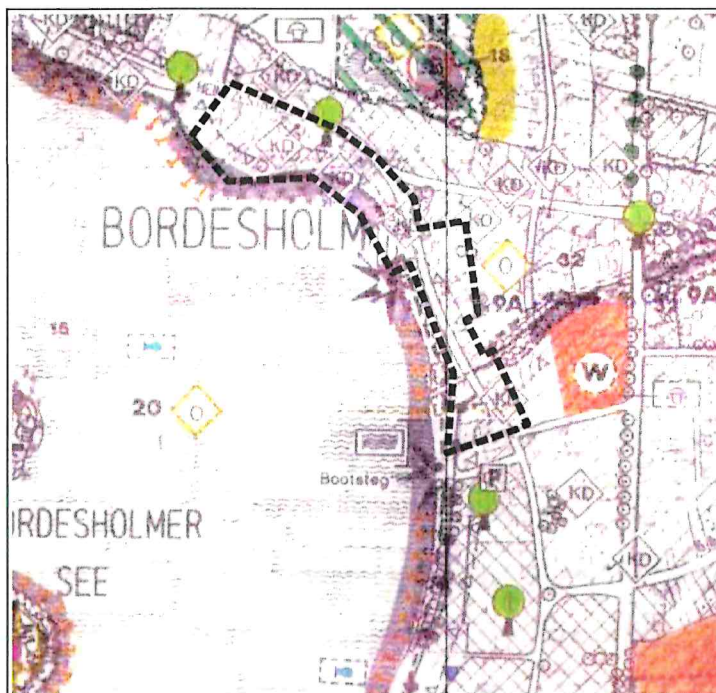


Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan,
Plangebiet markiert

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

4 Bestandsbeschreibung

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 45 A ist bereits vollständig bebaut. Dabei lässt sich das Gebiet in zwei Bereiche gliedern:

- *Nord*: straßenorientierte, verdichtete Randbebauung mit teilweise gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Relativ tiefe Grundstücke zum Seeufer, die teilweise baulich genutzt werden und durch einen gewachsenen Altbaumbestand geprägt werden. Der Abschnitt hat im öffentlichen Straßenraum einen eher dörflichen Charakter mit in Teilen historischer Bebauung und besitzt im Be-

reich der privaten Grundstücke, die zum Seeufer leicht erhöht liegen, eine hohe Wohnqualität. Das Seeufer ist von den privaten Grundstücken nicht direkt zugänglich.

- *Süd:* gartenbezogene Wohnnutzungen mit großen Privatgrundstücken, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Keine direkte Lage am Wasser, die Eidersteder Straße trennt die privaten Grundstücke vom Seeuferbereich. Der Altbaumbestand entlang der Eidersteder Straße und auf den Privatgrundstücken trägt in hohem Maße zum grünen Charakter dieses Teilabschnitts bei.

Die Seeuferbereiche sind durchgehend mit einer natürlichen Ufervegetation aus Schilf, Röhricht und Weidenbüschen / -bruchwald bestanden und bilden einen natürlichen Abschluss und Schutz des Bordesholmer Sees. Im Bereich des Segelvereins und des Strandbades eröffnet sich der Bewohnerschaft und dem Besucher das Bordesholmer Seeufer.

Teile des Plangebietes befinden sich im natürlichen Schwankungsbereich des Seewasserstandes des Bordesholmer Sees. Flächen die dem natürlichen Seewasserschwankungsbereich unterliegen, können überschwemmt werden. Auch kann es bei Hochwasserereignissen zu erhöhten Wasserständen und damit zu flächenhaften Überschwemmungen kommen.

Im nördlichen Bereich gibt es keine räumliche Trennung zwischen den privaten Grundstücken und dem Seeuferbereich, wohingegen im südlichen Abschnitt entweder die Eidersteder Straße oder der Seeuferweg eine „Barriere“ bilden.

Bei den Wohngrundstücken liegen augenscheinlich keine Leerstände vor, es wird davon ausgegangen, dass Eigentümerwechsel problemlos funktionieren. Die Grundstücke im Plangebiet machen überwiegend einen sehr gut gepflegten Eindruck, das bezieht auch die Grünflächen und Gehölzstrukturen mit ein.

5 Städtebauliche Analyse

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 A wird ein Plangebiet überplant, welches bereits vollständig bebaut ist. Gemeindliches Ziel ist es, den Bestand zu sichern und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf ein der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Kapitel 6) entsprechendes Maß zu begrenzen. Um entsprechende Festsetzungen treffen zu können, die dazu beitragen, dass die Ziele erreicht werden können, ist im Vorwege eine städtebauliche und freiräumliche Analyse der Bestandssituation für den B-Plangeltungsbereich unter Einbeziehung benachbarter Flächen zum Bordesholmer Seeufer durchgeführt worden.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse umfasste der Geltungsbereich noch das gesamte Plangebiet des B-Plans Nr. 45, eine Teilung in B-Plan Nr. 45 A (B. Seeufer Nord) und Nr. 45 B (B. Seeufer Ost) wurde erst zur Erstellung des B-Planentwurfs (2025) durchgeführt. Daher wird die nachfolgende Analyse (aus 2023) unverändert belassen und umfasst beide B-Plangeltungsbereiche.

Ein besonderes Merkmal, welches die Abgrenzung des Plangeltungsbereichs des B-Plans maßgeblich bestimmt, ist die direkte Lage am (nordöstlichen) Bordesholmer Seeufer. Das führt zu einer eher länglichen Ausprägung des Plangebiets mit einer Gesamtlänge von rund 800 Metern und einer Breite, die zwischen 20 und 120 Metern variiert. Damit sind alle Grundstücke einbezogen, die entweder unmittelbar an den Seeuferbereich grenzen (nördlicher Abschnitt) oder aber nur durch eine Straße oder einen Fußweg vom Ufer getrennt sind (mittlerer und südlicher Abschnitt).

Insgesamt gesehen ist das Plangebiet überwiegend locker mit einer Einzelhausbebauung bebaut. In Teilbereichen jedoch gibt es aber auch eine „leicht verdichtete“ Bauweise (z.B. die Straßenrand-

bebauung an der Heintzestraße) oder eine „stark verdichtete“ Bauweise (z.B. der gewerblich geprägte Bebauungskomplex im südlichen Abschnitt der Eidersteder Straße).

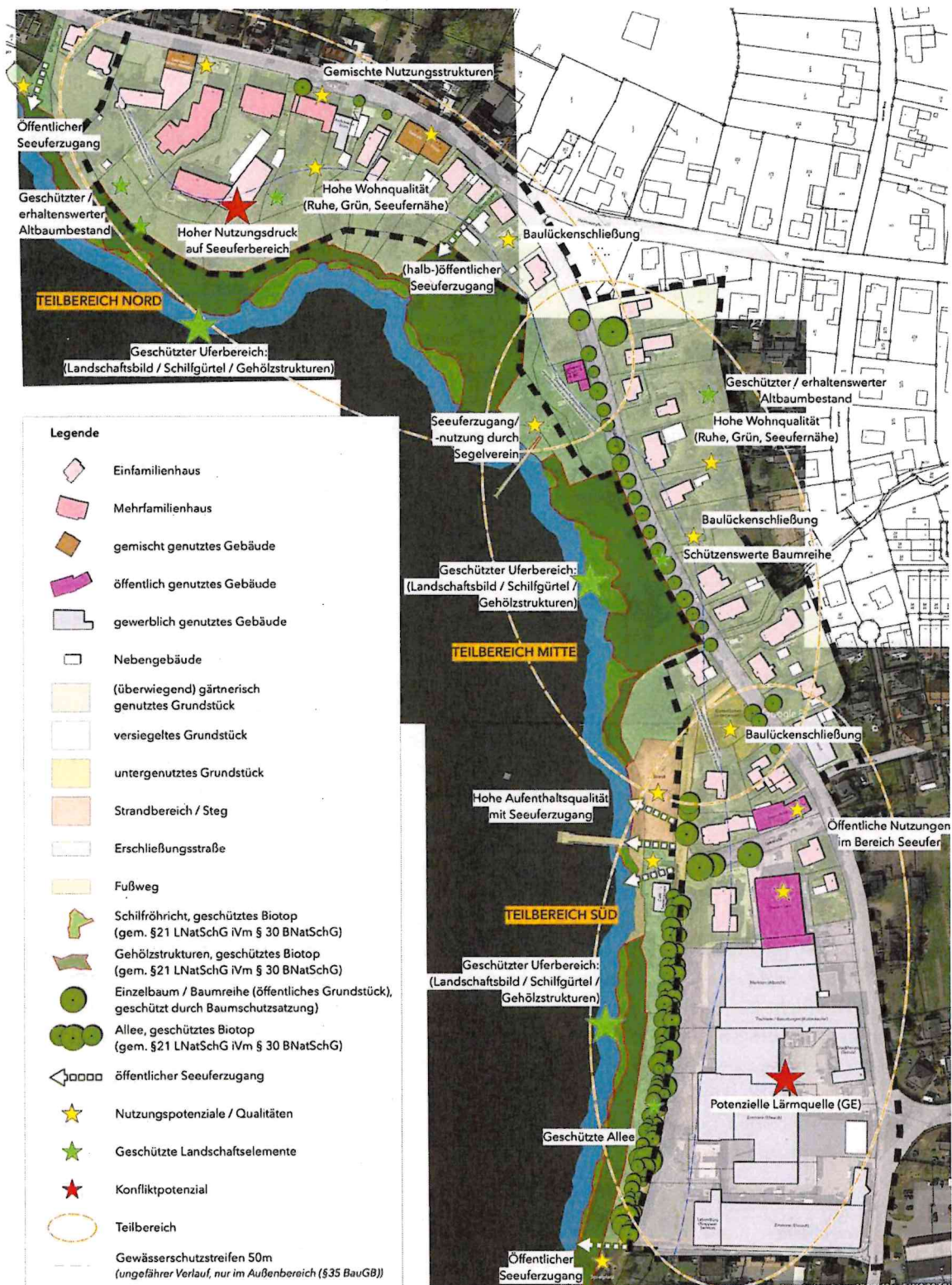
Der nordöstliche Bordesholmer Seeuferbereich ist ein hoch attraktiver und gerne von der Bewohnerschaft genutzter Bereich des Ortes. Das Seeufer ist in diesem Bereich zwar nicht durchgängig begehbar, es bieten sich aber immer wieder Ausblicke auf den See. Der Seeuferbereich befindet sich fast vollständig in öffentlicher Hand und ist beinahe durchgängig mit einem Schilfgürtel und Gehölzstrukturen bestanden. Der Zugang zu den Uferbereichen ist lediglich im Abschnitt des Strandbades öffentlich zugänglich und besitzt dort mit einem Strand, Gastronomie und einer Steganlage eine hohe Aufenthaltsqualität. Ein weiterer, eher halböffentlicher Zugang besteht im Bereich des Segelsportvereins, der den Mitgliedern des Vereins die Nutzung des Bordesholmer Sees ermöglicht. Im südlichen Plangebiet gibt es einen Uferweg, der bis zum Strandbad führt und von da aus in Richtung Norden gehend auf die Eidersteder Straße verschwenkt. Dieser Straßenabschnitt ist durch einen alten Baumbestand geprägt. Weiter in Richtung Norden und Westen führt der Weg entlang der Heintzestraße bis zum Westufer des Sees.

Die Seeuferbereiche sind in einem Streifen mit einer Breite von etwa 50 Metern weitestgehend unbebaut und unversiegelt. Große Teile davon sind mit einem Schilfgürtel und Gehölzen bewachsen, kleinere Abschnitte werden jedoch auch gärtnerisch genutzt oder durch Freizeitnutzungen (Strandbad, Segelverein) geprägt.

Die privaten Grundstücke und die vorhandene Bebauung sind in einem guten, gepflegten Zustand, Bewohnerwechsel funktionieren augenscheinlich unproblematisch, Leerstände sind kaum vorhanden. Dieser Umstand wird gefördert durch die hohe Wohnqualität mit der schönen und ruhigen Lage am See und dem in diesem Abschnitt natürlich geprägten Uferbereich. Nachverdichtungspotenziale im Rahmen von Baulückenschließungen sind nur vereinzelt vorhanden.

Private Grundstücke, die nicht durch eine Straße oder einen Fußweg vom Uferbereich getrennt sind, befinden sich nur im nördlichen Abschnitt. Dort ist die Grenze zwischen privaten und öffentlichen Bereichen nicht mit bloßem Auge erkennbar. Aufgrund dieser nicht eindeutig Bestimmbarkeit der Abgrenzung und der hohen Lagegunst beschränken sich die privaten Nutzungsansprüche nicht immer und eindeutig auf die privaten Grundstücke, z.B. in Bezug auf die Gartennutzungen. Für diese Bereiche ist ein Nutzungsdruck auf die Bereiche des Seeufers erkennbar.

Als Anziehungspunkte, die auch Besucher von außerhalb in diesen Bereich anlocken, kann das Strandbad mit der vorhandenen Gastronomie genannt werden, der Segelsportverein, aber auch das Seecafé an der Heintzestraße mit einem schönen Seeblick und die gemeindlichen Einrichtungen der „Kita am See“ und des „Jugendtreffs“, beide gelegen an der Seestraße. Eine weitere Einrichtung als Ziel für Kunden und Handwerker ist die alteingesessene Zimmerei mit weiteren branchenverwandten Betrieben. Der durch die ansässigen Betriebe erzeugte Verkehr beeinträchtigt augenscheinlich nicht die anderen Abschnitte des Plangebiets, da eine kurze Anbindung über die Eidersteder Straße zur übergeordneten Kieler Straße gegeben ist.



Freiräumliche und städtebauliche Analyse für den B-Plan Nr. 45 „Bordesholmer Seeufer Nord“
(AC Planergruppe, Sep. 2023)

6 Planerische Konzeption

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll ein planungsrechtlich verbindlicher Rahmen für künftige Bauvorhaben im Plangebiet geschaffen werden.

Wesentliche Zielsetzung des B-Plans Nr. 45 A ist die Bestandssicherung und die behutsame Weiterentwicklung des Ortsbildes (siehe unten) im Plangebiet, aber auch der Schutz der Seeufer unter Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange. Darüber hinaus soll es auch Festlegungen zu gestalterischen Vorgaben für Neubauten geben.

Der Schutz des Seeufers ergibt sich schon durch die Schutzbestimmungen des Bundes- und des Landesnaturschutzgesetzes, neben der Einstufung großer Gehölz- und Schilfflächen als Biotope ist hier auch der Gewässerschutzstreifen zu nennen. In diesem 50 Meter breiten Streifen entlang des Seeufers sind gem. § 35 LNatSchG keine baulichen Anlagen oder Versiegelungen zulässig. Diese Festlegung gilt jedoch nur im Außenbereich, die bebauten Flächen im B-Plangeltungsbereich befinden sich jedoch vollständig im Innenbereich. In den B-Planfestsetzungen schlägt sich der Gewässerschutzstreifen insofern nieder, dass für die ufernahen Flächen (private) Grünflächen festgelegt werden. Es wird keine Ausnahmegenehmigung nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG benötigt, da gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 3c LNatSchG der Gewässerschutzstreifen nicht für Vorhaben gilt, für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB ein Anspruch auf Bebauung besteht. Der vorliegende Bebauungsplan lässt eine Bebauung nur im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB zu.

Behutsame Weiterentwicklung des Ortsbildes bedeutet, dass die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche und der Gebäudehöhen einen städtebaulichen Rahmen vorgeben soll für die zukünftige Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dabei einerseits behutsame Erweiterungen ermöglichen, andererseits städtebaulich störende Maßstabssprünge verhindern, die derzeit aufgrund der Auslegungsfähigkeit des § 34 BauGB nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Hier sollen zukünftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes klar definierte Regeln schaffen. Dies bewirkt Rechtssicherheit auch für Bauwillige und Grundstückseigentümer:innen.

Im Vordergrund der planerischen Konzeption steht dabei die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes und die Erhaltung des Ortsbildes. Die vorhandene hohe Wohnqualität besteht in der hervorragenden Lage am See mit ruhigen, dörflich anmutenden Wohngrundstücken, die gleichzeitig nicht weit entfernt von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und dem Bahnhof liegen. Eine solche Wohnqualität ist geeignet, einen hohen Nachfragedruck zu erzeugen nicht nur nach „klassischem“ Wohnraum, sondern auch nach Zweitwohnungs- oder Altersruhesitzen. Ein solcher Nachfragedruck erzeugt den Drang zu einer hohen Ausnutzung der Bestandsgrundstücke hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Gebäudehöhe und der Anzahl der Wohneinheiten. Ungesteuert würde eine solche Situation die derzeitige städtebauliche Struktur und das Ortsbild bedrohen. Daher übernimmt der Bebauungsplan Nr. 45 A eine entsprechende Steuerungsfunktion.

7 Lärmschutz

7.1 Verkehrslärm

Der Plangeltungsbereich liegt im Einflussbereich von Straßenverkehrslärm der Heintzestraße und der Eidersteder Straße. Daher wurde eine lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm (*Wasser- und Verkehrskontor: Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005 /*

16.BImSchV, Stand 10.07.2025) erstellt, die die Auswirkungen der Verkehrsemissionen bewertet und Vorschläge zum Umgang mit diesen Emissionen unterbreitet.

Die Berechnungen für den Beurteilungszeitraum TAG ergeben, dass der Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) von 59 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an den Häusern Heintzestraße 24, 36, 38, 40 und 42 um bis zu 3 dB(A) und der Orientierungswert von 55 dB(A) des Beiblattes 1 zur DIN 18005 dementsprechend an den gleichen Häusern sowie zusätzlich an den Häusern Heintzestraße 26, 30 und 32 überschritten wird.

Für den Beurteilungszeitraum NACHT wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an allen Gebäuden eingehalten, der Orientierungswert von 45 dB(A) des Beiblattes 1 zur DIN 18005 wird an den Häusern Heintzestraße 24, 36, 38, 40 und 42 um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Die Berechnungsergebnisse machen deutlich, dass Lärmschutzmaßnahmen zur Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen erforderlich werden. Aufgrund der Straßenrandbebauung mit vielen Grundstückszufahrten sind *aktive* Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle) nicht möglich. Es sind daher *passive* Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, nämlich die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und schalldämmenden Außenbauteilen. Entsprechend wird eine textliche Festsetzung getroffen, die den betroffenen Bereich an der Heintzestraße als Lärmpegelbereich III einordnet und ein Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 festsetzt.

Das Schallgutachten empfiehlt darüber hinaus, schutzbedürftige Büroräume oder Wohnräume sowie Schlafräume oder Kinderzimmer nicht zu den straßenseitigen Fassaden auszurichten. Erfolgt dies ausnahmsweise doch, sind für diese Räume geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ kann eine neue Bebauung ab einem Abstand von mindestens 3 m von der Heintzestraße geplant werden.

Für die Bestandsbebauung kann eine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen nicht verlangt werden. Diese greifen erst bei Neubau oder umfassender Modernisierung der Gebäude.

7.2 Gewerbelärm

Im Geltungsbereich des B-Planes 45 a befindet sich nahezu ausschließlich Wohnbebauung. Es sind aber auch einzelne Gewerbebetriebe und ein Vereinsgelände für den Segelsport vorhanden, so dass eine lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm (*Wasser- und Verkehrskontor: Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm, Stand 30.07.2025*) erstellt wurde, um zu prüfen, ob aus diesen Nutzungen heraus evtl. Beeinträchtigungen insbesondere der benachbarten Wohnnutzung entstehen könnten.

Die Anlage des Bordesholmer Segelvereins e.V. ist als eine Anlage des Segelsports nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung zu beurteilen. Es handelt sich um eine Grünfläche mit einem kleinen Vereinsheim, überschaubaren Außenanlagen und wenigen Liegeplätzen. Gleichwohl könnte in diesem Bereich mit Kommunikationsgeräuschen und windinduzierten Geräuschen der Boote zu rechnen sein. Die LTU kommt in diesem Zusammenhang zu folgendem Ergebnis:

„Bei den Segelnden handelt es sich in der Regel um einen ruhigen Personenkreis, der sich kurzzeitig vor und nach dem Ausüben des Segelsports zwecks Vor- und Nachbereitung auf dem Gelände befindet. Die Kommunikationsgeräusche sind daher als irrelevant einzustufen. Windinduzierte Geräusche treten vorwiegend bei Wetterlagen auf, bei denen in diesem Umfeld der Großbäume verstärkt mit Fremdgeräuschen durch Blätterrauschen zu rechnen ist, und zudem die Fenster aufgrund des Windes mit hoher Wahrscheinlichkeit geschlossen bleiben, so dass das Kriterium der 18. BImSchV [3] der Beurteilung des Immissionsortes vor dem geöffneten Fenster zu beurteilen nicht

greift. Für das Sondergebiet „Segelsport“ werden folglich keine lärmtechnischen Berechnungen durchgeführt.“

Zudem stellt die LTU fest, dass es sich beim Segelsport um eine saisonale Nutzung handelt, so dass weder die Anzahl von sogenannten „seltenen Ereignissen“, die nach Sportanlagenlärmschutzverordnung an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres zulässig wären, noch die zu diesen Anlässen erhöhten Beurteilungspegel erreicht werden.

Als gewerbliche Nutzungen sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 45 a ein Café (Heintzestr. 36) und zwei Shops (Heintzestr. 38 u. 39) vorhanden. Auf Grundlage einer Ortsbesichtigung mit Betreiberbefragung kommt die LTU zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Geringfügigkeit der Geräuschemissionen, die einen irrelevanten Beitrag zum Gesamtbeurteilungspegel leisten, schalltechnischen Berechnungen nicht erforderlich sind.

Gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Segelsport“ im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 45 A bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Da das Plangebiet des B-Plans Nr. 45 A bereits vollständig bebaut ist, werden die Flächen entsprechend ihrer Bestandsnutzungen festgesetzt und mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten versehen. Bei der Betrachtung der Bestandssituation wurden dabei deutlich voneinander unterscheidbare Bebauungsstrukturen vorgefunden, die zu unterschiedlichen Festsetzungen bei der Art der baulichen Nutzung, beim Maß der baulichen Nutzung und bei der Bauweise führen.

Dies gilt insbesondere für die Grundstücke mit Bezug zum Seeufer (WA 1 bis 24 und SO). Bei näherer Betrachtung lässt sich feststellen, dass dort das im Bestand vorhandene Maß der baulichen Nutzung von Grundstück zu Grundstück variiert. Auch Bau- und Dachformen weichen teilweise erheblich voneinander ab. Um das Planungsziel einer behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbildes bei gleichzeitiger hoher Attraktivität der Wohnlage (und damit entsprechendem Nachfrage- und Bebauungsdruck, vgl. Kapitel 6) gewährleisten zu können, sind daher grundstücksspezifische Festsetzungen bzgl. Dichte und Gebäudehöhen notwendig. Dabei steht dem privaten Interesse nach einer möglichst großen Ausnutzung der Grundstücke das öffentliche Interesse der Bewahrung des Ortsbildes und des Erhalts einer dem Ortscharakter entsprechenden Bebauungsstruktur entgegen. Für die Grundstücke mit Bezug zum Seeufer (WA 1 bis 24 und SO) wird dem öffentlichen Interesse der Vorrang gegeben, dem privaten Interesse wird durch die Möglichkeit behutsamer baulicher Erweiterungen Rechnung getragen.

Eine Gemeinde darf mit ihrer Bauleitplanung grundsätzlich auch städtebauliche Ziele verfolgen, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen (VGH München - 2 N 14.2499 vom 18.01.2016). Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen städtebaulich beachtlicher Belange. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, so dass sowohl dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz als auch dem Gleichbehandlungsgebot entsprochen wird (VGH München - 1 N 20.151, Urteil v. 15.09.2021).

Im Übrigen enthält auch schon der rechtswirksame B-Plan 17 „Nördliche Klosterinsel samt Zufahrt“, der nordwestlich an den Plangeltungsbereich angrenzt, ähnliche Festsetzungen hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Dazu heißt es im städtebaulichen Konzept des B-Planes 17 „Insgesamt wurde im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vor allem eine Bestandssicherung betrieben. Die Vorgaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen lassen nur sehr behutsame Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten zu.“ (Begründung B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Bordesholm, S. 10)

Für die Grundstücke, die keinen unmittelbaren Seeuferbezug haben (WA 25 bis 29) zielen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ebenfalls auf den Bestandserhalt. Der dörfliche Charakter dieses Bereiches mit älterem Bau- und ausgeprägtem Grünbestand soll erhalten bleiben, eine höhere bauliche Ausnutzung würde diesen Charakter und das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung des B-Planvorentwurfs (April 2024) beinhalteten die Werte der maximal zulässigen Grundflächen (GR) lediglich die Bestandsgrößen der Hauptgebäude (zzgl. eines kleinen Entwicklungsspielraums). Weitere Flächen, die der GR zuzurechnen sind, wie Terrassen, Balkone, Vordächer, etc. wurden im Vorentwurf fälschlicherweise nicht berücksichtigt. Zum B-Planentwurf wurde diese unbeabsichtigte Abweichung korrigiert. Dadurch ergeben sich auf den ersten Blick erheblich größere, maximal zulässige Grundflächen (GR) als im B-Planvorentwurf. Diese Abweichungen ergeben sich nur durch die vorgenommenen Korrekturen und stellen im Grundsatz keine Vergrößerung der GR im Vergleich zum B-Planvorentwurf dar. Das gemeindliche Ziel, „die Grundflächen entsprechend ihrer Bestandsnutzungen festzusetzen und mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten zu versehen“ bleibt unverändert bestehen.

Bei der Abgrenzung der Baugebiete wurden auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bordesholm beachtet.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Festsetzungen der zulässigen, der ausnahmsweise zulässigen und der nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. So sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig, da sie die Wohnnutzung stören würden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht einfügen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig, um den Aspekt der Wohnruhe im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Sonstige Sondergebiete SO „Segelsport“

Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Segelsport-Clubs sowie eine Steganlage mit einer max. Steglänge von 40 Metern.

Damit werden die bestehenden Flächen des Segelsportvereins langfristig auch planungsrechtlich gesichert.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung folgen der vorstehend beschriebenen planerischen Zielsetzung, durch eine im Wesentlichen bestandsorientierte Ausweisung die vorgefundenen Baustrukturen zu bewahren, aber auch kleinere Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen.

Die nachfolgend getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Grundfläche bzw. zur Grundflächenzahl und auch zur Festlegung der überbaubaren Flächen orientieren sich dabei aus den in den Kapiteln 6 und 8 erläuterten Gründen am Bestand.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Sonstigen Sondergebiet (SO) über die First- und die Traufhöhe als Höchstmaß geregelt.

Im WA und im SO wird mit den Festsetzungen zur First- und Traufhöhe dem prioritären Ziel der Bestandssicherung Rechnung getragen. Im Verbund mit den eng gezogenen Baugrenzen kann die Erreichung des Ziels gewährleistet werden. Den bestehenden First- und Traufhöhen wird ein kleiner Entwicklungsspielraum zugerechnet, so dass Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen möglich sind, städtebaulich wirksame Erhöhungen aber klar begrenzt werden. Die Festsetzungen werden grundstücksbezogen getroffen.

Die festgesetzten Firsthöhen (FH) dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Sonstigen Sondergebiet (SO) durch Photovoltaikanlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.

Im gesamten Plangeltungsbereich wird für die maximal Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt. Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt, Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

Grundfläche (GR)

Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche orientieren sich am vorgefundenen Bestand.

Um das städtebauliche Ziel mit eng gefassten Entwicklungsspielräumen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Sonstigen Sondergebiet (SO) zu erreichen, wird hier zur Bestimmung der zulässigen Dichte die maximal zulässige Grundfläche grundstücksbezogen festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche beinhaltet einen kleinen Entwicklungsspielraum, um den privaten Interessen nach kleinen Erweiterungen für Modernisierungen nachkommen zu können.

Im WA und im SO gelten die Regelungen von § 19 Abs. 4 BauNVO, die besagt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden kann.

8.3 Zahl der Wohnungen

Dem Erhalt der vorgefundenen Bestandssituation dient auch die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten (WA).

Dabei wird größtenteils die Anzahl der Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. In den Baugebieten mit bestehenden Mehrfamilienhäusern sind entsprechend des vorgefundenen Bestands die maximale Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt (WA 2: max. 13 Wo., WA 3, Baufeldabschnitte a und b: jeweils max. 6 Wo., WA 4, Baufeldabschnitt a: max. 4 Wo.).

Mit diesen Festsetzungen sollen die bestehenden Gebietsstrukturen gesichert und insbesondere ausgeschlossen werden, dass dort größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen, wo jetzt Ein- oder Zweifamilienhäuser bestehen. Damit wird zudem die vorhandene Wohnruhe gesichert und nicht gewünschte Mehrverkehre vermieden.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Baugrenzen

Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen werden, analog zu den Festsetzungen des Maßes der Nutzung (Kapitel 8.2) im WA und im SO grundstücksbezogene Baufelder gebildet. Damit wird dem städtebaulichen Ziel von eher enger gefassten Entwicklungsspielräumen auf den Grundstücken des Plangeltungsbereichs entsprochen.

Das Plangebiet ist gut durchgrünt und durch schützenswerten Baumbestand geprägt. Der Baumbestand wird insofern berücksichtigt, dass die Baugrenzen in den Bereichen mit Bäumen soweit zurückgenommen werden, dass die Bäume erhalten bleiben können.

Bauweise

Aufgrund der eher eng gefassten Baugrenzen im WA und im SO ist die Festsetzung einer Bauweise entbehrlich.

8.5 Nebenanlagen / Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sind im gesamten Plangeltungsbereich innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Diese Vorgabe orientiert sich an den Regelungen der §§ 12 Abs. 1 und 14 BauNVO. Zudem wird damit der Bestandssituation Rechnung getragen, da in vielen Baugebieten Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen vorzufinden sind.

9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Um den bestehenden Geländehang zu schützen und dem besonderen landschaftsbildprägenden Wert des Seeuferbereichs Rechnung zu tragen, werden auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (in den Baugebieten WA 1 bis 6) Nebenanlagen, Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen ausgeschlossen.

10 Verkehr und Erschließung

Das nördliche Plangebiet wird erschlossen durch die Heintzestraße, die als übergeordnete Gemeindestraße in Richtung Westen in Richtung Klosterkirchhof und weiter zur Landesstraße L 49 und in Richtung Osten zum Ortskern von Bordesholm führt.

Die Eidersteder Straße erschließt das südliche Plangebiet und mündet im Norden in die Heintzestraße sowie im Osten im weiteren Verlauf an die Ortsdurchfahrt Kieler Straße. Die Eidersteder Straße ist in ihrem nördlichen Abschnitt geprägt durch einen großen Altbaumbestand, der das

grüne Bild dieses Bereichs maßgeblich mitbestimmt. Diese Bäume im öffentlichen Straßenraum werden gesondert festgesetzt. Die Erschließungsstraßen sind derzeit als Tempo-30-Zonen ausgewiesen und werden als Straßenverkehrsflächen in ihrem Bestand gesichert.

Von der Eidersteder Straße abzweigend beginnt zwischen den Baugebieten 22 und 23 in Richtung Süden ein uferbegleitender Fußweg (Festsetzung: Fußgängerbereich) entlang des Seeufers. Etwas weiter südlich befindet sich die verkehrsberuhigte Seestraße (außerhalb des Plangeltungsbereichs), hierüber erfolgt im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer die Anbindung des Baugebiets Nr. 24 im WA.

Der ruhende Verkehr wird einerseits auf den Grundstücken (private Stellplätze) untergebracht, im öffentlichen Straßenraum der Eidersteder Straße sind straßenbegleitend öffentliche Parkplätze vorhanden. Darüber hinaus befinden sich im nördlichen Bereich zwei gut erreichbare, öffentliche Parkplatzanlagen (außerhalb des Plangebiets), diese befinden sich gegenüber Heintzestraße 34 und westlich der Verwaltungsakademie (ca. 300m Entfernung zum nordwestlichen Rand des Plangebiets).

Im gesamten Plangeltungsbereich sind Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Insgesamt liegen keine Hinweise auf Probleme, bspw. in Bezug auf den Parksuchverkehr oder auf unfallträchtige Bereiche, vor.

11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Private Grünflächen

Zur Erhaltung des relativ naturnahen Uferbereichs und damit des harmonischen Erscheinungsbildes im Bereich zwischen der Uferkante und der Rückseite der Bebauung werden privaten Grünflächen festgesetzt, innerhalb derer keine neuen Versiegelungen oder zusätzliche sonstige baulichen Anlagen zulässig sind. Aus denselben Gründen sind dort auch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

11.2 Erhaltungsfestsetzungen

Entlang der Eidersteder Straße befindet sich eine ortsbildprägende Baumreihe aus Linden, die durch die Baumschutzsatzung geschützt ist. Mit einer Erhaltungsfestsetzung wird der dauerhafte Erhalt dieser Baumreihe als wichtige prägende Grünstruktur gesichert.

Auf den privaten Grundstücken befinden sich auch zahlreiche ortsbildprägende Bäume. Die Bäume werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Diese Bäume haben zum Teil schon ein hohes Alter erreicht. Sollte einer dieser Bäume zukünftig aufgrund von Krankheit oder Alter abgängig sein, soll zum Erhalt der guten Durchgrünung ein neuer Baum auf dem jeweiligen Grundstück gepflanzt werden.

11.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kennziffer (A): Ein Teil der privaten Grünflächen entlang des Seeufers befinden sich im Besitz der Schleswig-Holsteinischen Landesforsten. Für diese Flächen gilt die besondere Verpflichtung gemäß § 2 (4) BNatSchG: „Bei der Bewirtschaftung von Grundflächen im Eigentum oder Besitz der

öffentlichen Hand sollen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderer Weise berücksichtigt werden.“ Um diesem Ziel gerecht zu werden, sind die sensiblen Freiflächen in der Nähe des Bordesholmer Sees, die sich im Eigentum des Landes (S.- H.- Landesforsten) befinden und die Nahtstelle zwischen Seeuferbereich und Privatgärten bilden, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszuweisen.

Diese Flächen sind vollständig der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig.

Auch wenn die Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche zwischen privaten Grundstücken und dem Uferbereich aus ökologischer Sicht im gesamten Plangebiet wünschenswert wäre, lässt es sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht durchgängig umsetzen. Ein Teil der rückwärtigen Grundstücksflächen befindet sich im Eigentum einzelner Privateigentümer.

Kennziffer (B): Gemäß den Entwicklungszielen der „Bordesholmer Strategie für biologische Vielfalt“ (BHF 2022) soll der Talraum des Stintgrabens (der von Ost nach West durchs Gemeindegebiet verläuft) als naturnaher, artenreicher Feuchtgrünland-geprägter Talraum mit Gewässern und Gehölzbeständen entwickelt werden. Damit künftig Entwicklungsmaßnahmen im Sinne der Förderung der Biodiversität möglich sind, wird der Bereich des Stintgrabens, der sich innerhalb des B-Plangeltungsbereich in gemeindlichem Eigentum befindet, entsprechend den Zielen der Strategieplanung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Es wird vor dem Hintergrund der Aussagen des § 1 Abs. 5 BauGB durch Festsetzung im Bebauungsplan die Anlage von Schottergärten und Steinbeeten (größer als 1 m²) und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen. Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern und sind daher nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass bei zukünftigen Umgestaltungen von Gärten keine Schottergärten und Steinbeete entstehen.

Dachbegrünung

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das örtliche Klima sowie den Grundwasserhaushalt zu minimieren, wird im gesamten Plangebiet für alle flach geneigten Dächer der Haupt- und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0° bis 25° bei neu geplanten Gebäuden eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist für Nebenanlagen vorzusehen. Für Hauptgebäude ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm vorzusehen.

Die Begrünung von Dachflächen schafft stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung trägt dies zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung im Hinblick auf Biotopfunktion, Bodenfunktion, Funktionen zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Klimas sowie auf das Ortsbild ist eine Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Gleichzeitig muss die in der Regel geringere Traglast bei Nebenanlagen berücksichtigt werden. Deshalb wird eine durchwurzelbare Mindeststärke von 8 cm festgesetzt.

Dachbegrünungen werden nur für flach geneigte Dächer bis 25° festgesetzt, weil bis zu dieser Neigung eine Begrünung mit relativ geringem baulichen Aufwand realisierbar ist. Die Festsetzung

gen gelten nur für neu zu errichtende Gebäude, Bestandsgebäude mit flach geneigten Dächern sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die auf Basis einer Potenzialanalyse getroffenen Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzungen in Text Teil B übernommen. Es werden Bauzeitenregelungen zu Gehölzfällungen und zu möglichen Gebäudeabrissen festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, Tötungen von geschützten Fledermäuse und Brutvögeln sicher zu vermeiden.

12 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterischen Festsetzungen werden lediglich auf die Wahl von Dachdeckungsmaterialien beschränkt, um nicht ortsübliche Materialien zu vermeiden.

Der eher zurückhaltende Einsatz von gestalterischen Festsetzungen geschieht mit Blick auf den Bestand, der ein eher heterogenes Bild in Bezug auf Fassaden- und Dachmaterialien und Dachneigungen vermittelt. Der Schwerpunkt der städtebaulichen Festsetzungen zur Erreichung der gemeindlichen Ziele liegt somit eher auf dem Erhalt der Kubaturen und dem Zusammenspiel von bebautem und nicht bebautem Raum sowie den topografischen und grün geprägten Strukturen.

12.1 Dachdeckungsmaterialien

Im gesamten Plangeltungsbereich sind glänzende und stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien nicht zulässig. Bei Wintergärten und überdachten Terrassen sind auch transparente Ausführungen (Glas oder vergleichbare transparente Materialien) zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sowie Gründächer sind im gesamten Plangeltungsbereich auf allen Dächern zulässig.

13 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Dies gilt für die Versorgung mit Frischwasser, die Stromversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung. Auch Anschlüsse für Telekommunikation sind bereits vorhanden. Eine Veränderung der technischen Ver- und Entsorgung ist nicht beabsichtigt.

13.1 Oberflächenentwässerung

Als Grundlage der Betrachtung der Oberflächenwassersituation wird der gemeinsame Erlass vom 10.10.2019 (MELUND / MILI) zu den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser herangezogen. Dieser Erlass soll primär in Neubaugebieten Anwendung finden, für Bestandsgebiete sind sie ein Mittel für die Überprüfung bei hydraulischen Problemen in Gewässern.

Mit dem vorliegenden Planverfahren wird für ein bereits vollständig bebautes Bestandsgebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Hierbei handelt es sich um einen bestandserhaltenden Bebauungsplan. Es werden keine, über die nach § 34 BauGB schon zulässigen, neuen Bauvorhaben ermöglicht, der Versiegelungsgrad erfährt durch die Neuaufstellung des B-Plans im Vergleich zur alternativen Beurteilung nach § 34 BauGB keine Änderung.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auch weiterhin, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück selbst zur Versickerung gebracht werden.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung des B-Planvorentwurfs (April 2024) beinhalteten die Werte der maximal zulässigen Grundflächen (GR) lediglich die Bestandsgrößen der Hauptgebäude (zzgl. eines kleinen Entwicklungsspielraums). Weitere Flächen, die der GR zuzurechnen sind, wie Terrassen, Balkone, Vordächer, etc. wurden im Vorentwurf fälschlicherweise nicht berücksichtigt. Zum B-Planentwurf wurde diese unbeabsichtigte Abweichung korrigiert. Dadurch ergeben sich auf den ersten Blick erheblich größere, maximal zulässige Grundflächen (GR) als im B-Planvorentwurf. Diese Abweichungen ergeben sich nur durch die vorgenommenen Korrekturen und stellen im Grundsatz keine Vergrößerung der GR im Vergleich zum B-Planvorentwurf dar. Das gemeindliche Ziel, „die Grundflächen entsprechend ihrer Bestandsnutzungen festzusetzen und mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten zu versehen“ bleibt unverändert bestehen.

Damit sind keine Änderungen an der Situation der Oberflächenentwässerung verbunden.

13.2 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - und W 331 - Hydrantenrichtlinie - bzw. der Industrierichtlinie sicherzustellen. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW - Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 - 100 m angesehen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und den „Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

14 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Plangebietes zeigt sich aktuell wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete (WA):	30.050 m ²
Sonstige Sondergebiete SO „Segelsport“:	1.020 m ²
Straßenverkehrsflächen:	5.590 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	460 m ²
<u>Private Grünflächen / tlw. Maßnahmenflächen:</u>	<u>5.540 m²</u>
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	42.660 m ²

15 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

15.1 Denkmalschutz

Eine Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein ergab für den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 45, dass dort drei nach dem alten Denkmalschutzgesetz als „einfache Kulturdenkmale“ eingestufte Gebäude (§ 1 Abs. 2 DSchG a.F.) bekannt sind (Heintzestraße 32, Heintzestraße 40 und Eidersteder Straße 2). Diese wurden nach dem aktuellen Denkmalschutzgesetz (DSchG 2015) noch nicht bewertet, eine abschließende Prüfung steht noch aus.

Das aktuelle Denkmalschutzgesetz sieht vor, dass den Objekten, die in die Denkmalliste aufgenommen werden, ein „besonderer Wert“ beigemessen werden muss, der sich von den gesetzlich definierten Kriterien ableitet.

Bauliche Veränderungen an Denkmälern und im Umgebungsbereich von Denkmälern regeln sich, auch gegebenenfalls abweichend von Festsetzungen dieser Satzung, nach dem Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz.

15.2 Baumschutzsatzung

Auf den privaten Grundstücken unterliegen zahlreiche Einzelbäume den Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Bordesholm zum Schutze des Baumbestandes in der derzeit gültigen Fassung.

Die Schutzbestimmungen sind von den Grundstückseigentümern zwingend zu beachten.

15.3 Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Bordesholm über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der derzeit gültigen Fassung.

15.4 Bodenschutz

Im Zuge der Planungen und Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

15.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

16 Abwägung

Ein Bebauungsplan für überwiegend bebaute Flächen – wie im vorliegenden Fall – stellt einen Sonderfall in der Bauleitplanung dar. Anders als in Bebauungsplänen für neu zu erschließende Flächen, sind die Festsetzungen nicht ausschließlich auf zukünftige Baumaßnahmen ausgerichtet, sondern müssen den (baulichen) Bestand und dessen rechtliche Rahmenbedingungen berücksichtigen. Die Planungsziele der Gemeinde treffen auf die gebaute Realität und die Vorstellungen der Eigentümer:innen. Sofern hier unterschiedliche Interessen entstehen, ist eine sorgfältige Abwägung der jeweiligen Belange erforderlich.

Die planerischen Ziele und Erwägungen der Gemeinde und die Festsetzungen, die daraus resultieren, wurden bereits in den vorstehenden Kapiteln erläutert. An dieser Stelle sollen aber für die städtebaulich wichtigsten Belange nochmals die Gründe beschrieben werden, die zu der gewählten Abwägungsentscheidung geführt haben.

16.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Kapitel 2 wurde bereits darauf hingewiesen, dass aufgrund der attraktiven Lage des Plangebietes (sowohl Lage am See als auch quasi mitten im Ort) ein besonderer Bebauungs- und Nutzungsdruck festzustellen ist. Diese Nachfrage führt zum Wunsch von Grundstückseigentümer:innen nach einer hohen baulichen (und ökonomischen) Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Dem steht das

Planungsziel der Gemeinde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gegenüber. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die bestehende Bebauung und die vorhandenen Nutzungen eine dem Ort angemessene städtebauliche Struktur darstellen, ein Mehr aber eine negative Beeinträchtigung der Kleinteiligkeit und des dörflich/kleinstädtischen Erscheinungsbildes mit sich bringen würde. Deshalb hat sich die Gemeinde dafür entschieden, durch diesen Bebauungsplan bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung im Wesentlichen den Bestand festzuschreiben und nur behutsame bauliche Erweiterungen (wie sie auch nach § 34 BauGB zulässig wären) zuzulassen.

Um aber städtebaulich störende Maßstabssprünge zu verhindern, die derzeit aufgrund der Auslegungsfähigkeit des § 34 BauGB nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wird der vorliegende B-Plan Nr. 45 A aufgestellt.

Die Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit erfolgt vor allem durch auf den Bestand bezogene Festsetzungen überbaubarer Flächen und Grundflächen und eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen auf größtenteils zwei je Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten (WA). Lediglich in 3 Baugebieten wird aufgrund des Bestandes an Mehrfamilienhäusern eine höhere Anzahl an Wohnungen zugelassen.

Um behutsame bauliche Erweiterungen zuzulassen, werden die Grundflächen grundstücksbezogen festgesetzt. Damit wird den privaten Interessen unter Wahrung der städtebaulichen Zielsetzung entgegengekommen.

Auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll im Wesentlichen der Bestand festgeschrieben werden (vgl. Kapitel 8.1). Der Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und der unzulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten entspricht dabei dem Umfang, wie er für innerstädtische Bereiche üblich ist.

16.2 Ortsbild

Die im vorstehenden Abschnitt aufgeführten Festsetzungen tragen zur Bewahrung der kleinteiligen Bau- und Nutzungsstruktur bei. Zur Bewahrung des Ortsbildes werden sie ergänzt durch Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe, die sich ebenfalls am Bestand orientieren, so wie auch die Lage der überbaubaren Flächen, die dafür sorgen soll, dass die Bebauung auch weiterhin straßenbegleitend erfolgt.

Unter Berücksichtigung privater Interessen wurde auf weitgehende gestalterische Festsetzungen verzichtet. Zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen werden lediglich glänzende und stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien für nicht zulässig erklärt.

16.3 Schutz des Landschaftsbildes und der Natur

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches grenzen private Wohngrundstücke an den sensiblen und geschützten Uferbereich des Bordesholmer Sees an. Ähnlich wie bei den Bauflächen stehen auch bei den Freiflächen private Nutzungs- und Verwertungsinteressen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde gegenüber. Ziel der Gemeinde ist es, den Übergangsbereich zwischen Uferzone und privaten gebäudebezogenen Freiflächen vor Nutzungen zu bewahren, die zu einer Beeinträchtigung des wertvollen Naturraumes am Randes des Sees führen könnten. Die Gemeinde räumt deshalb den Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes und der Natur einen Vorrang ein. Danach sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen keine zusätzlichen Versiegelungen oder zusätzliche sonstige baulichen Anlagen zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Ein Teil der privaten Grünflächen entlang des Seeufers befinden sich im Eigentum oder Besitz der öffentlichen Hand, damit kommt für diese Flächen eine besondere Verpflichtung gemäß § 2 (4)

BNatSchG zum Tragen. Die Flächen, die die Nahtstelle zwischen Seeuferbereich und Privatgärten bilden, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Damit werden sie vollständig der natürlichen Entwicklung überlassen und die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege können hier in besonderer Weise berücksichtigt werden. Diese Maßnahme entlang des Uferbereichs wäre aus ökologischer Sicht im gesamten Plangebiet wünschenswert, lässt sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse aber nicht durchgängig umsetzen, da ein Teil der rückwärtigen Grundstücksflächen sich im Eigentum einzelner Privateigentümer befinden. Insgesamt verbleiben ausreichend große private Freiflächen für eine uneingeschränkte Freiflächennutzung.

Die Gemeinde Bordesholm verfolgt mit der „Bordesholmer Strategie für biologische Vielfalt“ (BHF 2022) das Ziel, die Biodiversität in der Gemeinde zu erhöhen. Dafür wurde auch der Verlauf und angrenzende Flächen des Stintgrabens als Potenzialflächen identifiziert. Ein kleiner Abschnitt des Stintgrabens verläuft derzeit in einem verrohrten Abschnitt von Ost nach West durch den Plangelungsbereich. Um eine Umsetzung des Entwicklungsziels (Entwicklung zu einem naturnahen, artenreichen Feuchtgrünland mit Gewässern und Gehölzbeständen) zu ermöglichen, wird dieser Abschnitt des Stintgrabens, der sich in gemeindlichem Eigentum befindet, als Maßnahmenflächen gesichert.

Eine weitere Maßnahme zum Schutz der Natur betrifft den Baumbestand. Entlang der Eidersteder Straße befindet sich eine ortsbildprägende Baumreihe aus Linden. Obwohl sie bereits durch die Baumschutzsatzung geschützt ist, ist der Gemeinde der Erhalt dieser Bäume so wichtig, dass zusätzlich mit einer Erhaltungsfestsetzung der dauerhafte Erhalt dieser Baumreihe als wichtige prägende Grünstruktur gesichert wird.

Auf den privaten Grundstücken befinden sich ebenfalls zahlreiche ortsbildprägende Bäume. Diese Bäume werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Die Gemeinde ist sich darüber im Klaren, dass damit die freie Verfügbarkeit der Flächen privater Eigentümer eingeschränkt werden kann, gibt aber an dieser Stelle den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes – und damit letztendlich auch den Klimaschutzziele – den Vorrang.

Eine weitere Schutzmaßnahme betrifft die Topographie: in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-WA 6 sind zum Schutz des Geländehangs an den westlichen Grundstücksgrenzen von Bebauung freizuhalten Flächen gekennzeichnet, auf denen Nebenanlagen, Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig sind.

TEIL II - UMWELTBERICHT

17 Einleitung (BauGB Anlage 1 Nr. 1)

17.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 A. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorliegt, beinhaltet diese Prüfung die Auswirkungen der Bauphase nur soweit sie allgemein für die festgesetzte Art der Nutzung abzuleiten sind.

17.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

Das Plangebiet befindet sich im bestehenden Siedlungsgefüge und ist als sogenannter „Innenbereich“ nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der attraktiven Lage in unmittelbarer Seeufernähe gibt es regelmäßig Bauvoranfragen, die auch der Gemeinde zur Beurteilung vorgelegt werden. Um die Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und einen klaren planungsrechtlichen Rahmen aufzustellen, hat die Gemeinde Bordesholm beschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll aus städtebaulichen Gründen der Bestandssicherung der Vorrang gegenüber baulichen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des B-Plans Nr. 45 am 27.09.2022 beschlossen.

Nach der im Mai / Juni 2024 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anschließenden weiteren inhaltlichen Bearbeitung hat die Gemeinde Bordesholm beschlossen, den B-Plan Nr. 45 aufzuteilen. Damit wird dem unterschiedlichen Detaillierungsgrad der möglichen Festsetzungen und auch der erheblichen Unterschiede in Bezug auf den Immissionsschutz Rechnung getragen. Durch die Teilung des B-Plans ändert sich jedoch nichts am übergeordneten städtebaulichen Ziel „Schutz des Seeufers“. Daher wird zum B-Planentwurf der B-Plan Nr. 45 in zwei Geltungsbereiche geteilt, um diese unabhängig voneinander planungsrechtlich zu entwickeln und diese auch verfahrenstechnisch zu entkoppeln. Das Plangebiet wird daher in einen nördlichen (B-Plan Nr. 45 A „Bordeshol-

mer Seeufer Nord“) und einen östlichen (B-Plan Nr. 45 B „B. Seeufer Ost“) Teil geteilt. In der vorliegenden Begründung wird der B-Plan Nr. 45 A „Bordesholmer Seeufer Nord“ behandelt.

Die Beschlussvorlage für die Aufteilung des B-Plans Nr. 45 hat der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Bordesholm am 22.07.25 beraten und der Gemeindevertretung (für den 30.09.25) zum Beschluss empfohlen.

Folgende Planungsziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Schaffung einer rechtlichen Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben (Bauvorhaben) in einem sensiblen Bereich unter Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange in Seenähe,
- Steuerung der Nachverdichtung bzw. Umstrukturierung dieses Ortsbereiches auf der Grundlage des BauGB unter Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange (Vorgabe BauGB: städtebauliche Entwicklungen sollen vorrangig im Innenbereich erfolgen),
- Steuerung und Planung des ruhenden und fließenden Verkehrs soweit es für die Entwicklung des Plangebietes notwendig ist, um Konflikte auszuschließen,
- Regelungen und klare Vorgaben zur Art der Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, auch weil zukünftige Vorhaben sich in die bestehende Nutzungs- und Gebäudestruktur einfügen sollen,
- Festsetzungen zur Freiraumqualität sowie zum Klimaschutz zur Entwicklung eines nachhaltigen Ortsteiles.

Der Bebauungsplan setzt fest:

- Allgemeine Wohngebiete
- Sonstige Sondergebiete „Segelsport“
- Private Grünflächen
- Maßnahmenflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,

Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 45 A umfasst eine Fläche von rund 4,3 ha. Diese Fläche gliedert sich in die Nutzungsbereiche wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete (WA):	30.050 m ²
Sonstige Sondergebiete SO „Segelsport“:	1.020 m ²
Straßenverkehrsflächen:	5.590 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	460 m ²
Private Grünflächen:	5.540 m ²
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	42.660 m ²

17.3 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 A und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

18 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

18.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Die Gemeinde Bordesholm hat ein Fachgutachten „Bordesholmer Strategie für biologische Vielfalt“ (BHF 2022) erarbeiten lassen und dieses durch politischen Beschluss verabschiedet. In der Biodiversitätsstrategie wird die Maßnahme 8e zur Entwicklung des Stintgrabens vom Bordesholmer See bis zum Naturerlebnisraum als Ziel formuliert.

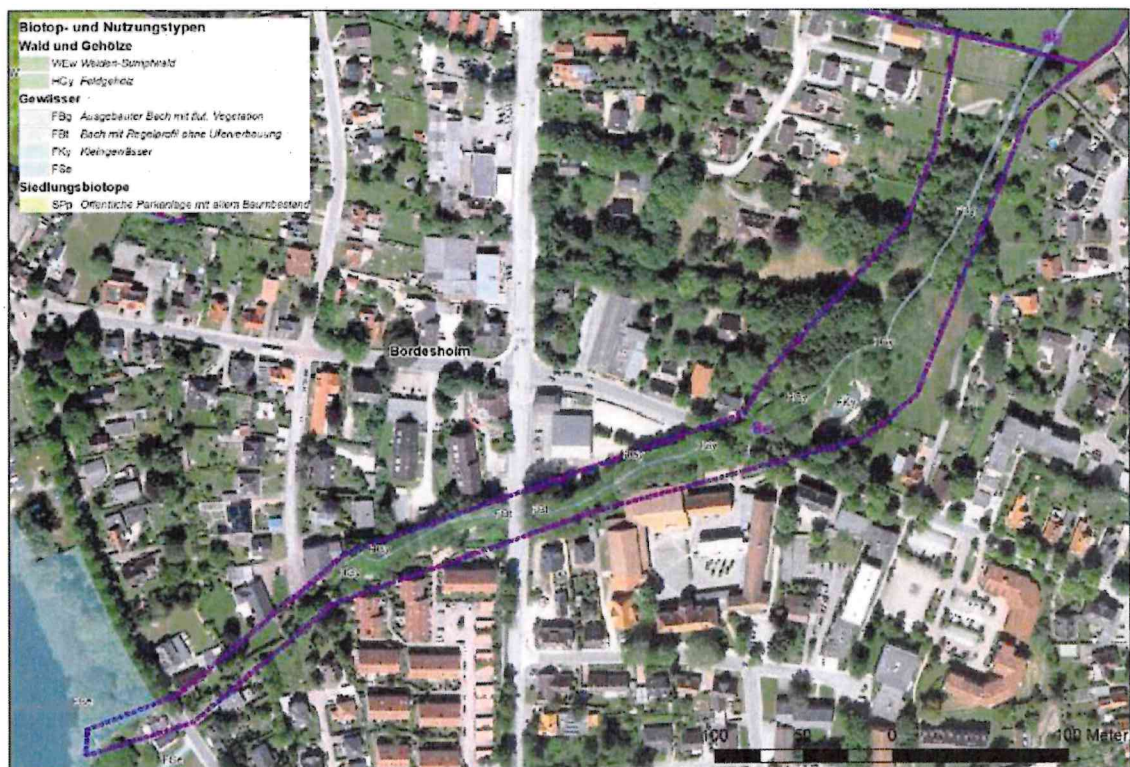


Abb.: Potenzialgebiet 8e Stintgraben (Quelle: BHF 2022)

Die Zielsetzung der Maßnahme 8e wird für den Plangeltungsbereich berücksichtigt. Das im Eigentum der Gemeinde Bordesholm befindliche Flurstück 59/4 wird als Maßnahmenfläche festgesetzt.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Der Vermeidungsgedanke findet über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Das beinhaltet Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Bäume, Maßnahmenflächen, Ausschluss von Schottergärten, Festsetzung zu Dachbegrünung und Sicherung privater Grünflächen.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die vorliegende Planung wird voraussichtlich zu geringfügigen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser führen.

Im gesamten Plangeltungsbereich besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Um nicht in bereits bestehendes Baurecht einzugreifen, sollen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 45 A nur solche Neubauvorhaben ermöglicht werden, für die auch heute schon Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Damit handelt es sich um einen bestandserhaltenden Bebauungsplan.

In Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gilt, dass ein Ausgleich der Eingriffe gemäß § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es sind somit keine Eingriffe zu bilanzieren oder auszugleichen.

§ 20 / § 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

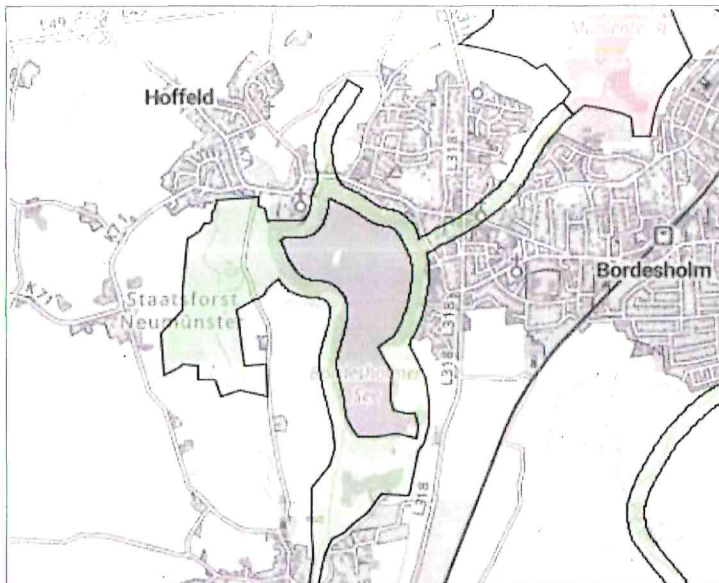


Abb.: Biotopverbundsystem (Quelle: Umweltportal SH)

Die Uferbereiche des Bordesholmer Sees sowie der Stintgraben sind als Biotopverbundachsen des landesweiten Biotopsystems vorgesehen. Der Stintgraben ist innerhalb des Plangebietes derzeit verrohrt. Die direkten Uferbereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es sind keine Auswirkungen auf die Biotopverbundfunktion zu erwarten.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Allerdings besteht das unmittelbar westlich an den Plangeltungsbereich angrenzende Seeufer des Bordesholmer Sees fast durchgängig aus gesetzlich geschützten Biotopen. Ebenfalls unter Schutz steht die Allee entlang des Seeufers im südlichen Teil des Plangebietes (Eckholm Allee), die sich außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet. Die vorliegende Planung hat keine Beeinträchtigungen dieser Biotope zur Folge.

§ 35 LNatSchG Abs. 4 Nr. 4:

§ 35 Landesnaturschutzgesetz regelt die Nutzung von Schutzstreifen an Gewässern. An Seen mit einer Größe von mindestens 1 Hektar dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Wasserlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Diese Regelung gilt nach § 35 Abs. 3 Nr. 3c LNatSchG aber nicht für Vorhaben, für im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB ein Anspruch auf Bebauung besteht. Bauliche Entwicklungen werden in dem Bebauungsplan Nr. 45 A nur innerhalb des sogenannten Innenbereichs nach § 34 BauGB zugelassen.

Es wird somit keine Ausnahmegenehmigung nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG benötigt, da der vorliegende Bebauungsplan eine Bebauung nur im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB zulässt.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde geprüft, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung betroffen sein können. Die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der genannten Bauzeitenregelungen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt sind (siehe Kapitel 22).

Die Bauzeitenfenster werden als Festsetzung in Text Teil B übernommen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung Rechnung getragen. Der Bebauungsplan lässt nur sehr begrenzt bauliche Erweiterungen im Bestand sowie die Schließung einzelner Baulücken zu.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Die Grundstücke im Plangebiet liegen im Einflussbereich von Straßenverkehrslärm der Heintze-straße und der Eidersteder Straße. Daher wurde eine lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm (Wasser- und Verkehrskontor, 30.07.2025) erstellt, die die Auswirkungen der Verkehrsemissionen bewertet und Vorschläge zum Umgang mit diesen Emissionen unterbreitet.

Die lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45 A daher passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden (z.B. schalldämmende Außenbauteile) erforderlich sind. Die Empfehlungen des Gutachtens werden vollumfänglich übernommen: es werden Festsetzungen zum Lärmpegelbereich III notwendig.

In der lärmtechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm (Wasser- und Verkehrskontor, 30.07.2025) wird deutlich, dass sich im Geltungsbereich des B-Planes 45 A neben nahezu ausschließlicher Wohnbebauung nur einzelne Gewerbebetriebe und ein Vereinsgelände für den Segelsport befinden. Aufgrund der zu erwartenden Geringfügigkeit der Geräuschemissionen werden schalltechnische Berechnungen als nicht erforderlich angesehen.

Beeinträchtigungen durch Licht, Staub, Gerüche, Strahlung und Erschütterungen sind nicht zu erwarten.

§ 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz):

§ 1: „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“

§ 51 Festsetzung von Wasserschutzgebieten:

Abs. 1 „Soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert,

1. Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen,
 2. das Grundwasser anzureichern oder
 3. das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmitteln in Gewässer zu vermeiden,
- kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung Wasserschutzgebiete festsetzen.“

§ 52 Besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten:

Abs. 1 „In der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,

1. bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden,
2. die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden,
 - a) bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,

b) Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,

c) Bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen,

3. Begünstigte verpflichtet werden, die nach Nummer 2 Buchstabe c zu duldenden Maßnahmen vorzunehmen.“

Aufgrund der Bestandssituation wird das bisherige Entwässerungskonzept der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers beibehalten. Als eingriffsmindernde Maßnahme wird die Festsetzung getroffen, dass neu geplante Gebäude mit einer Dachbegrünung zu versehen sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes.

18.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes dar. Alle weiteren Aussagen betreffen nicht unmittelbar den Plangeltungsbereich. Der Bordesholmer See wird als gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt und befindet sich innerhalb eines Biosphärenreservates.

Landschaftsplan

Im Landschaft der Gemeinde Bordesholm werden im Plangeltungsbereich gemäß der vorhandenen baulichen Nutzungen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im südlichen Teilbereich dargestellt.

Der Gewässerschutzstreifen nach Landesnaturschutzgesetz wird nachrichtlich dargestellt. Des weiteren sind erhaltenswerter Baumbestand und Kulturdenkmale gekennzeichnet.

Für den angrenzenden Bordesholmer See werden folgende Aussagen getroffen:

- Bestand aus Röhricht, Hochstaudenried
- geschützte Ufervegetation
- Maßnahmenflächen zum Biotopschutz
- der gesamte Bordesholmer See ist als Schwerpunktbereich für den lokalen Biotopverbund dargestellt

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

18.3 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in fast 900 m Entfernung auf der gegenüberliegenden Seeseite des Bordesholmer Sees.

19 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

(BauGB Anlage 1 Abs. 2 a)

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bilden eine Ortsbegehung, die Auswertung aktueller Luftbilder sowie die Auswertung vorhandener Daten. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes, des Umweltportals Schleswig-Holstein, durch Ableitung aus

den erfassten Biotoptypen sowie aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Rund-erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wert-stufen allgemeine und besondere Bedeutung.

19.1 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Innenbereich und weist bereits umfangreiche Versiege-lungen auf. Die noch unversiegelten Fläche ist zwar anthropogen beeinflusst durch die gärtneri-sche Nutzung, sie kann aber im derzeitigen Zustand alle Bodenfunktionen, klimatische Ausgleichs-funktionen sowie ihre Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere voll erfüllen.

Bewertung

Im Hinblick auf die Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren, sind alle naturbetonten un-versiegelten Flächen von besonderer Bedeutung.

19.2 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Natürlich anstehender Boden im Plangebiet ist im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereichs Braunerde aus Geschiebedecksand über Geschiebesand (mit der Nummer 5 gekennzeichnete Flächen in der folgenden Abbildung). Das Grundwasser steht tiefer als 2 m unter Flur an.

Entlang des Seeufers steht als natürlicher Boden Gley aus Talsand (mit der Nummer 35 gekenn-zeichnete Flächen in der folgenden Abbildung) an. Es handelt sich um einen grundwasserbeein-flussten Boden, wo das Grundwasser zeitweilig oberhalb von 40 cm unter Flur ansteht.

Südlich außerhalb des Geltungsbereichs ist eine Auf- und Abtragsfläche gekennzeichnet. Hier handelt es sich um Böden künstlich veränderter Flächen.

Der Boden unterliegt der Vorbelastung durch Versiegelungen und durch die intensive gärtneri-sche Nutzung (Nährstoffeinträge, Verdichtung durch Bewirtschaftung).

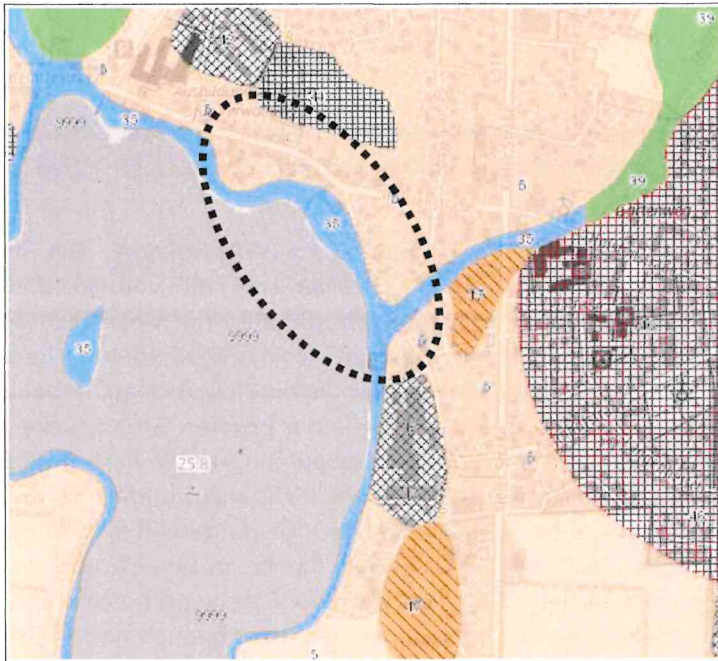


Abb.: Ausschnitt Bodenkarte 1:25.000 (Quelle: Umweltportal SH)

Das Umweltportal trifft keine Aussagen zur Bodenbewertung für versiegelte und bebaute Flächen. Nur wenige Flächen in Ufernähe zum Bordesholmer See werden einer Bodenbewertung unterzogen.

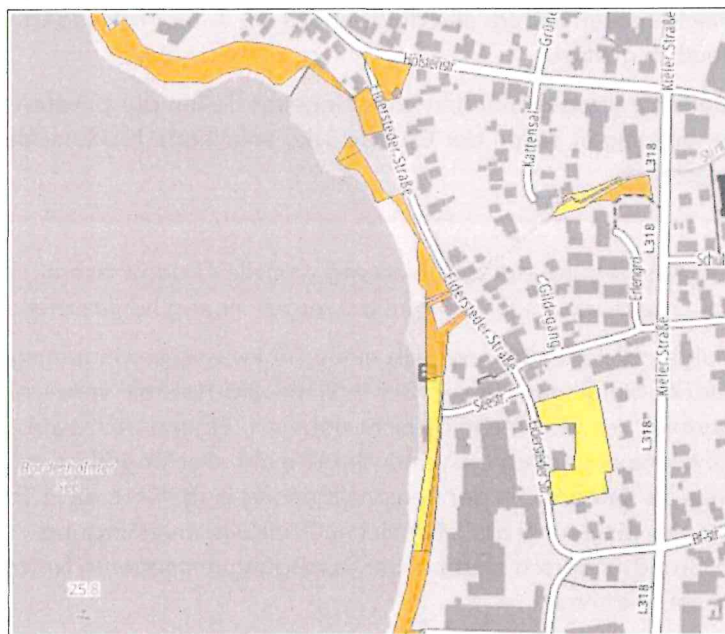


Abb.: Funktionale Gesamtbewertung (Quelle: Umweltportal SH)

Der Boden im Plangeltungsbereich weist eine mittlere sowie in einem kleinen Teilbereich geringe funktionale Gesamtbewertung auf.

Es handelt sich nicht um einen lokal oder regional seltenen Bodentyp oder -vergesellschaftung. Der Boden des Gebietes und der Umgebung kann vielmehr als naturraumtypisch klassifiziert werden. Es liegen keine Archivböden vor. Der Boden im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung.

19.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Schulensee. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Der Bordesholmer See befindet sich aber in unmittelbarer Nähe.

Die seeseitigen Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) befinden sich innerhalb des 50 m breiten Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 35 LNatSchG i.d.F. vom 06.12.2022. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen bauliche Anlagen nicht gebaut oder wesentlich erweitert werden. Diese Regelung ist gem. § 35 Abs. 3 Nr. 3c LNatSchG nicht anzuwenden für Bebauung, die sich gemäß § 34 BauGB im Innenbereich befindet und für die ein Anspruch auf Bebauung besteht. Die als allgemeine Wohngebiete WA festgesetzten Teile der privaten Grundstücke des gesamten Plangeltungsbereichs befinden sich innerhalb der bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Das Bauverbot ist somit für die als WA festgesetzten Bereiche nicht anzuwenden. Es wird keine Ausnahmegenehmigung nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG benötigt, da gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 3c LNatSchG der Gewässerschutzstreifen nicht gilt für Vorhaben, für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB ein Anspruch auf Bebauung besteht. Der vorliegende Bebauungsplan lässt eine Bebauung nur im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB zu.

Konkrete Grundwasserdaten liegen nicht vor.

Im gesamten Plangebiet kann anfallendes Niederschlagswasser bisher auf den unversiegelten Flächen vor Ort versickern. Die unversiegelten Grundstücksanteile tragen zur Grundwasserneubildung bei. Der unversiegelte Flächenanteil beträgt allerdings nur ca. 55 %. Der örtliche Grundwasserhaushalt ist somit bereits deutlich gestört.

Derzeit kann anfallendes Niederschlagswasser auf den unversiegelten Teilen der privaten Grundstücke versickern. Das auf den befestigten Teilen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser wird in die Kanalisation eingeleitet.

Bewertung

Als Bewertungskriterium ist die Ausprägung der Vorbelastung und die Grundwasserneubildung im Hinblick auf die Eignung des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung heranzuziehen.

Der Plangeltungsbereich ist aufgrund der Lage innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Der in Schleswig-Holstein verwendete Begriff "Trinkwassergewinnungsgebiet" ist zwar rechtlich nicht normiert. Eigene rechtsverbindliche Regelungen für Trinkwassergewinnungsgebiete bestehen daher nicht. Der Begriff "Trinkwassergewinnungsgebiet" ist allerdings als Kategorie in der Regionalplanung eingeführt, da in Trinkwassergewinnungsgebieten neben der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Grundwasserschutzes bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht zukommt.

19.4 Schutzgut Tiere

Siehe auch Kapitel 22.

Bestand

Das Plangebiet besitzt das Lebensraumpotenzial für typische Brutvögel der Siedlungsgebiete. Somit beschränkt sich das Vorkommen von den potenziell im Plangebiet brütenden Arten im Wesentlichen auf Gehölzbrüter sowie auf einzelne Gebäudebrüter und Nischenbrüter. Alle Arten sind in Schleswig-Holstein häufig und weit verbreitet; gefährdete und anspruchsvollere Arten sind

nicht zu erwarten. Es handelt sich vor allem um Gehölzfreibrüter, die in Gebüsch und Hecken oder den Baumbeständen in den Gartenbereichen anzutreffen sind. Dominierend sind häufige, weit verbreitete und hinsichtlich der Habitatwahl vergleichsweise anspruchslose und an Siedlungen angepasste Arten wie Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube und Zilpzalp. Neben den Gehölzfreibrütern sind, obwohl im Plangebiet keine ausgeprägten Höhlenstrukturen festgestellt wurden, Höhlenbrüter wie Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling und Gartenrotschwanz zu erwarten.

Für das Plangebiet und seine nähere Umgebung ist mit dem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen, da Lebensstätten in Form von Gebäuden und einzelnen älteren Gehölzen vorhanden sind.

Bewertung

Das Artenspektrum der potenziell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse kann als durchschnittlich gewertet werden.

Die potenziell vorkommenden Fledermausarten dürften das Plangebiet zudem sporadisch zur Jagd nutzen. Lineare Landschaftselemente, die strukturgebundenen Arten als Leitstruktur dienen und somit als Flugstraße fungieren könnten, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorzufinden.

Der Plangeltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

19.5 Schutzgut Pflanzen

Bestand

Die vegetationskundliche und naturschutzrechtliche Ansprache sämtlicher das Plangebiet umfassenden Vegetationsbestände wurde in Form einer Biotoptypenkartierung erfasst. Hierzu wurde am 05.09.2023 und am 25.03.2024 eine detaillierte Vor-Ort-Aufnahme der Bestände durchgeführt. Im Oktober 2023 erfolgte eine ergänzende Vermessung von Bäumen auf den privaten Grundstücken. Zudem erfolgte eine Auswertung des Biotopkatasters des Landes Schleswig-Holstein. Die Typisierung der Bestände erfolgt auf Grundlage der aktuellen „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ (LfU 2024).

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen aufgenommen:

Tab. 1: Biotoptypen im Plangeltungsbereich des BP Nr. 45 A

Biotopkürzel: Code gem. Kartieranleitung (LfU 2024)

Schutz: Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG

Biotopkürzel	Schutz	Biotoptyp
HE		Einzelgehölze und Gehölzgruppen
HEy	-	Sonstiges heimisches Laubgehölz
HRy	-	Baumreihe aus heimischen Laubbäumen
SX		Gebäude und vegetationsfreie Flächen im besiedelten Bereich
SXk	-	Kinderspielplatz
SG		Grünflächen in besiedelten Bereichen
SGz	-	Garten, strukturarm
SGb	-	Garten, strukturreich
SB		Wohnbebauung im Innenbereich
SBe	-	Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung
SBy	-	Sonstige Wohnbebauung

Es kommen im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope vor.

Vegetationsbestände innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in den Gartenbereichen der privat genutzten Wohngrundstücke. Zumeist handelt es sich um eine übliche Mischung aus Rasen- und Beetflächen. In einigen Gärten befinden sich aber auch ältere ortsbildprägende Bäume. Ortsbildprägender Baumbestand liegt auch im öffentlichen Straßenraum in Form von Einzelbäumen sowie einer Baumreihe vor. Der Baumbestand wurde erfasst und wird in zwei Teilplänen dargestellt (siehe Anlage C). Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, werden gekennzeichnet. Es handelt sich überwiegend um heimische Laubbäume. Der Baumbestand im Plangebiet ist vielfältig und aufgrund des Alters der Bäume zum Teil herausragend.

Die Biotoptypen sind ebenfalls in zwei Teilplänen dargestellt (siehe Anlage D).

Bewertung

Bewertungskriterien für das Schutzgut Pflanzen sind Naturnähe, Alter bzw. Ersetzbarkeit, Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Arten sowie Gefährdung / Seltenheit des Biotoptyps.

Die Gartenflächen innerhalb des Plangebietes sind von allgemeiner Bedeutung. Eine besondere Wertigkeit hat der zum Teil sehr alte Baumbestand. Viele Bäume unterliegen den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung.

19.6 Schutzgut biologische Vielfalt

Bestand

Der Plangeltungsbereich besteht zum überwiegenden Teil aus bebauten privaten Wohngrundstücken. Ökologisch hochwertige Strukturen bilden eine Baumreihe, einzelne Bäume sowie Gehölzflächen.

Die privaten Grundstücke sind nicht Teil des Biotopverbundsystems, sie grenzen aber unmittelbar an die Uferbereiche des Bordesholmer Sees an, die als Verbundachse entwickelt werden sollen.

Bewertung

Bewertungskriterien für die biologische Vielfalt sind: Lage in Schutzgebieten und Biotopverbundsystemen der verschiedenen Administrationsebenen sowie aktueller Zustand in Hinsicht auf das Arteninventar.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten oder regionalen Biotopverbundsystems. Das Arteninventar ist als artenarm zu bewerten.

Das Artenspektrum der potenziell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse kann als durchschnittlich gewertet werden.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Wertigkeit für die biologische Vielfalt.

19.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand

Teilfunktion Wohnen

Im Plangebiet findet Wohnnutzung in den allgemeinen Wohngebieten statt. Insbesondere die Grundstücke, die sich zum Seeufer hin orientieren, weisen eine sehr privilegierte Lage auf.

Teilfunktion Erholen

Das Plangebiet hat überwiegend keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Die privaten Grundstücke dienen der wohnortnahen Erholung ihrer Bewohner. Eine wichtige Infrastruk-

tur für die landschaftsbezogene Erholung auf dem Bordesholmer See stellt das Sondergebiet „Segelsport“ dar. Der Fußweg Eckholmallee hat eine wichtige Bedeutung als fußläufige Verbindung zu den Erholungsflächen am Strandbad und dem Wanderweg entlang des Bordesholmer Seeufers.

Teilfunktion Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“). Der Plangeltungsbereich liegt im Einflussbereich von Straßenverkehrslärm der Heintzestraße und der Eidersteder Straße.

Besonders gesundheitsfördernde Aspekte (Luftkurort, Seeklima) oder erhebliche gesundheits-schädliche Einwirkungen (starke Luftschadstoff- sowie Lärmimmissionen) sind im Plangeltungsbe-reich nicht vorhanden.

Bewertung

Der unmittelbare Planungsraum hat für die Wohnnutzung eine hohe Bedeutung. Es handelt sich durchweg um sehr gute Wohnlagen mit einer attraktiven Umgebung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

Das Plangebiet hat keine besondere Erholungseignung. Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Bordesholmer Sees ist der Erholungsfunktion insgesamt dennoch eine Bedeutung zuzumessen.

Der Geltungsbereich besitzt für das Schutzgut Mensch eine allgemeine Bedeutung.

19.8 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Für den Plangeltungsbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass die unversiegelten Grün- und Gehölzflächen sowie die Wasserflächen des Bordesholmer Sees als Kaltluftproduzent wirken. Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftammelbecken o. ä. sind nicht anzunehmen.

Es liegen im Plangebiet keine Luftschadstoffbelastungen vor.

Bewertung

Wesentliches Kriterium zur Bewertung des Klimas ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d.h. das Vermögen des Landschaftshaushaltes, aufgrund der Vegetationsstruktur, der räumlichen Lage und des Reliefs Regenerationsfunktionen zu erfüllen. Zur Erfüllung der klimatischen Ausgleichsfunktion trägt insbesondere die Kaltluftentstehung bei.

Die bestehenden Grün- und Gehölzflächen tragen zur Kaltluftentstehung bei und besitzen klimatische Ausgleichsfunktionen.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage an großen Wasser- und Waldflächen als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen. Die Flächen des Plangeltungsbereiches betreffen weder Frischluftsysteme (Frischluftbahnen) noch bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

19.9 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die Bebauung und ortsbildprägenden Baumbestand geprägt.

Die Einfamilienhausbereiche weisen eine sehr gute Durchgrünung auf. Es sind zahlreiche alte Bäume, zum Teil als Baumgruppen, vorhanden, die eine grüne weithin sichtbare Kulisse bilden. Weitere natürliche Landschaftselemente stellen die Gehölzflächen am Seeufer dar, die sich zwar außerhalb des Geltungsbereichs befinden, aber im Plangebiet als grüne Kulisse sichtbar sind.

Von besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist die Linden-Reihe entlang der Eidersteder Straße.

Bewertung

Insgesamt wird dem Landschaftsbild aufgrund der baulichen Prägung eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Einzelne orts- und landschaftsbildprägende Grünstrukturen wie Baumgruppen, alte Einzelbäume und die Linden-Reihe sind von besonderer Bedeutung.

19.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine gelisteten Kulturdenkmale. Allerdings werden einige ehemals als einfache Kulturdenkmale erfasste Gebäude derzeit von der Oberen Denkmalschutzbehörde als Kontrollfälle gelistet, die abschließenden Prüfungen stehen noch aus. Es handelt sich um folgende Gebäude: Heintzestr. 18, Heintzestr. 29, Heintzestr. 32, Heintzestr. 40, Heintzestr. 42, Eidersteder Str. 2, Eidersteder Str. 33 und Eidersteder Str. 43.

Die überplante Fläche befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet. Dieses archäologische Interessengebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist und dass das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein bei Maßnahmen mit Erdeingriffen beteiligt werden muss (§ 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015). Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG SH unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Betroffen sind nur die unmittelbaren Uferbereiche des Bordesholmer See, also nur ein sehr geringer Randbereich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 45 A.

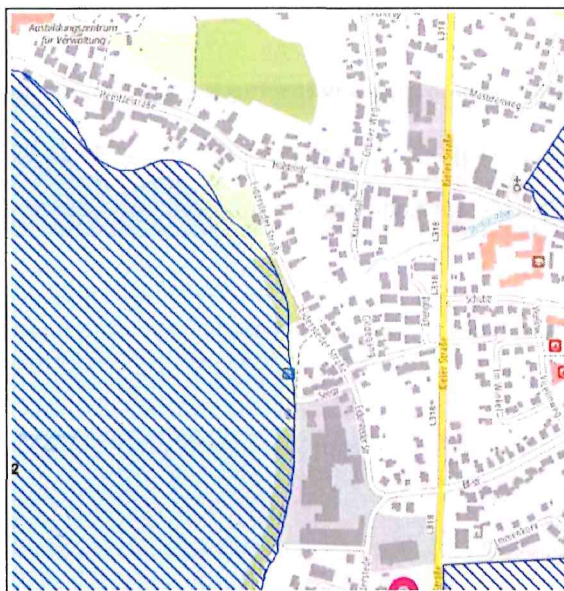


Abb.: Lage des archäologischen Interessengebietes (Quelle: Archäologie-Atlas SH)

Bewertung

Das Plangebiet ist aufgrund möglicher archäologischer Funde sowie aufgrund von zukünftig potenziell unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

20 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

(BauGB Anlage 1 Abs. 2 a)

Für die Entwicklung der Umwelt im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 A ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren. Bauliche Erweiterungen wären nach der Maßgabe des Einfügegebots nach § 34 BauGB möglich.

21 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

(BauGB Anlage 1 Abs. 2 b)

21.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde Bordesholm insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung lässt nicht mehr Versiegelung zu als nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre.

Das Schutzgut Fläche ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Bebauung (Grundflächenzahl)

21.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung wird voraussichtlich zu geringfügigen Eingriffen in das Schutzgut Boden führen.

Im gesamten Plangeltungsbereich besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Um nicht in bereits bestehendes Baurecht einzugreifen, sollen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 45 A nur solche Neubauvorhaben ermöglicht werden, für die auch heute schon Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Damit handelt es sich um einen bestandserhaltenden Bebauungsplan.

Damit sind nur sehr geringfügige bauliche Erweiterungen und die Schließung einzelner Baulücken zulässig.

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und befestigten Flächen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Das Schutzgut Boden ist nicht erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

21.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigungen können sich durch Einträge von Schadstoffen ergeben.

Die vorliegende Planung wird voraussichtlich zu geringfügigen Eingriffen in das Schutzgut Wasser führen. Die zulässigen geringfügigen baulichen Erweiterungen und Schließung einzelner Baulücken beeinträchtigt das Grundwasser aufgrund der Unterbindung der Grundwasserneubildung an Ort und Stelle durch zusätzliche Überbauung / Versiegelung.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird auf die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz für den vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Das vor Ort anfallende Niederschlagswasser wird unverändert entweder auf unversiegelten Grundstücksflächen versickert oder in die Kanalisation geleitet.

Das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.

21.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht wurde auf Basis einer Potenzialanalyse geprüft. Siehe Kapitel 22 Artenschutzrechtliche Prüfung.

Unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Brutvögel und Fledermäuse werden keine Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG berührt. Auch können erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

- Festsetzung von Bauzeitenregelungen, siehe dazu Kapitel 22.7 Artenschutzmaßnahmen

21.5 Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen

Durch die mögliche Schließung weniger Baulücken können Vegetationsbestände betroffen sein. Es handelt sich um bisher gärtnerisch genutzte Flächen mit einer Mischung aus Rasen, Blumenbeeten, Gemüsebeeten und Sträuchern.

Auch bei den möglichen geringfügigen baulichen Erweiterungen auf bereits baulich genutzten Grundstücken können gärtnerisch genutzte Flächen betroffen sein.

Ältere Bäume sind nicht betroffen, alle Bäume, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind, werden als zu erhalten festgesetzt.

Das Schutzgut Pflanzen ist nicht erheblich durch die Planung betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhaltungsfestsetzung für Bäume

- Festsetzung zum Ausschluss von Stein- und Schottergärten

21.6 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Bauliche Erweiterungen finden nur auf bereits genutzten privaten Grundstücken statt. Zulässig sind auch einzelne Baulückenschließungen, die sich aber ebenfalls innerhalb des baulichen Zusammenhangs befindet.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Überörtlich bedeutsame Schutzgebiete oder überörtlich bedeutsame Lebensräume besonders gefährdeter Arten sind nicht betroffen.

Die Zielsetzung der „Bordesholmer Strategie für biologische Vielfalt“ (BHF 2022) wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt. In der Biodiversitätsstrategie wird die Maßnahme 8e zur Entwicklung des Stintgrabens vom Bordesholmer See bis zum Naturerlebnisraum als Ziel formuliert. Der Stintgraben wird innerhalb des Plangebiets als Maßnahmenfläche zur Entwicklung einer artreichen Bachschlucht festgesetzt.

Das Schutzgut biologische Vielfalt ist nicht erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Alle bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten Maßnahmen dienen ebenso dem Erhalt der biologischen Vielfalt.

21.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Lärm

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen. Zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen während der Bauphase sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes ausreichend zu betrachten und in die Planung einzubeziehen. Hierzu sind mögliche Schallemissions- und -immissionsorte zu identifizieren.

Verkehrslärm

Der Plangeltungsbereich liegt im Einflussbereich von Straßenverkehrslärm der Heintzestraße und der Eidersteder Straße. Daher wurde eine lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm (*Wasser- und Verkehrskontor: Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16.BImSchV, Stand 10.07.2025*) erstellt, die die Auswirkungen der Verkehrsemissionen bewertet und Vorschläge zum Umgang mit diesen Emissionen unterbreitet.

Die Berechnungen für den Beurteilungszeitraum TAG ergeben, dass der Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) von 59 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an den Häusern Heintzestraße 24, 36, 38, 40 und 42 um bis zu 3 dB(A) und der Orientierungswert von 55 dB(A) des Beiblattes 1 zur DIN 18005 dementsprechend an den gleichen Häusern sowie zusätzlich an den Häusern Heintzestraße 26, 30 und 32 überschritten wird.

Für den Beurteilungszeitraum NACHT wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an allen Gebäuden eingehalten, der Orientierungswert von 45 dB(A) des Beiblattes 1 zur DIN 18005 wird an den Häusern Heintzestraße 24, 36, 38, 40 und 42 um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Die Berechnungsergebnisse machen deutlich, dass Lärmschutzmaßnahmen zur Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen erforderlich werden. Aufgrund der Straßenrandbebauung mit vielen

Grundstückszufahrten sind *aktive* Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle) nicht möglich. Es sind daher *passive* Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, nämlich die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und schalldämmenden Außenbauteilen. Entsprechend wird eine textliche Festsetzung getroffen, die den betroffenen Bereich an der Heintzestraße als Lärmpegelbereich III einordnet und ein Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 festsetzt.

Das Schallgutachten empfiehlt darüber hinaus, schutzbedürftige Büroräume oder Wohnräume sowie Schlafräume oder Kinderzimmer nicht zu den straßenseitigen Fassaden auszurichten. Erfolgt dies ausnahmsweise doch, sind für diese Räume geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ kann eine neue Bebauung ab einem Abstand von mindestens 3 m von der Heintzestraße geplant werden.

Für die Bestandsbebauung kann eine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen nicht verlangt werden. Diese greifen erst bei Neubau oder umfassender Modernisierung der Gebäude.

Gewerbelärm

Im Geltungsbereich des B-Planes 45 a befindet sich nahezu ausschließlich Wohnbebauung. Es sind aber auch einzelne Gewerbebetriebe und ein Vereinsgelände für den Segelsport vorhanden, so dass eine lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm (*Wasser- und Verkehrskontor: Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm, Stand 30.07.2025*) erstellt wurde, um zu prüfen, ob aus diesen Nutzungen heraus evtl. Beeinträchtigungen insbesondere der benachbarten Wohnnutzung entstehen könnten.

Die Anlage des Bordesholmer Segelvereins e.V. ist als eine Anlage des Segelsports nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung zu beurteilen. Es handelt sich um eine Grünfläche mit einem kleinen Vereinsheim, überschaubaren Außenanlagen und wenigen Liegeplätzen. Gleichwohl könnte in diesem Bereich mit Kommunikationsgeräuschen und windinduzierten Geräuschen der Boote zu rechnen sein. Die LTU kommt in diesem Zusammenhang zu folgendem Ergebnis:

„Bei den Segelnden handelt es sich in der Regel um einen ruhigen Personenkreis, der sich kurzzeitig vor und nach dem Ausüben des Segelsports zwecks Vor- und Nachbereitung auf dem Gelände befindet. Die Kommunikationsgeräusche sind daher als irrelevant einzustufen. Windinduzierte Geräusche treten vorwiegend bei Wetterlagen auf, bei denen in diesem Umfeld der Großbäume verstärkt mit Fremdgeräuschen durch Blätterrauschen zu rechnen ist, und zudem die Fenster aufgrund des Windes mit hoher Wahrscheinlichkeit geschlossen bleiben, so dass das Kriterium der 18. BImSchV [3] der Beurteilung des Immissionsortes vor dem geöffneten Fenster zu beurteilen nicht greift. Für das Sondergebiet „Segelsport“ werden folglich keine lärmtechnischen Berechnungen durchgeführt.“

Zudem stellt die LTU fest, dass es sich beim Segelsport um eine saisonale Nutzung handelt, so dass weder die Anzahl von sogenannten „seltenen Ereignissen“, die nach Sportanlagenlärmschutzverordnung an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres zulässig wären, noch die zu diesen Anlässen erhöhten Beurteilungspegel erreicht werden.

Als gewerbliche Nutzungen sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 45 a ein Café (Heintzestr. 36) und zwei Shops (Heintzestr. 38 u. 39) vorhanden. Auf Grundlage einer Ortsbesichtigung mit Betreiberbefragung kommt die LTU zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Geringfügigkeit der Geräuschemissionen, die einen irrelevanten Beitrag zum Gesamtbeurteilungspegel leisten, schalltechnischen Berechnungen nicht erforderlich sind.

Luftschadstoffe

Mit der Umsetzung der Planungen des B-Plans Nr. 45 A wird voraussichtlich keine Verkehrszunahme festzustellen sein. Die Windverhältnisse sowie die Lage an der freien Landschaft tragen dazu bei, dass keine Problematik bezüglich Luftschadstoffen entstehen kann.

Erschütterungen

Derzeit sind keine konkreten Bauvorhaben bekannt. Während der Bauphase sind aufgrund der Bautätigkeiten Belästigungen durch Erschütterungen möglich, diese sind allerdings zeitlich beschränkt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzungen von Lärmpegelbereichen

21.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Die vorliegende Planung lässt nur geringfügige bauliche Erweiterungen zu, die auch nach § 34 BauGB bereits jetzt zulässig sind.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.

Das Schutzgut Klima und Luft ist nicht erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt von Bäumen
- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.

21.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Eine Zielsetzung des Bebauungsplan ist die Erhaltung des Ortsbildes im Plangebiet.

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Bewahrung der kleinteiligen Bau- und Nutzungsstruktur bei. Zur Bewahrung des Ortsbildes werden sie ergänzt durch Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe, die sich ebenfalls am Bestand orientieren, so wie auch die Lage der überbaubaren Flächen, die dafür sorgen soll, dass die Bebauung auch weiterhin straßenbegleitend erfolgt.

Die Gemeinde trifft außerdem Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes und der Natur. Ortsbildprägende Bäume werden nahezu vollständig zum Erhalt festgesetzt. Zudem sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen keine zusätzlichen Versiegelungen oder zusätzliche sonstige baulichen Anlagen zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Rückwärtige Grundstücksflächen werden als private Grünflächen gesichert.

Die Planung hat keine erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen und einer Baumreihe
- Festsetzung privater Grünflächen und Maßnahmenflächen
- Festsetzung zur Begrenzung der Versiegelung
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Baugestalterische Festsetzungen

21.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das archäologische Landesamt stimmt der vorliegenden Planung zu. Das Archäologische Landesamt ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen in den o.g. Bereichen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG SH archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG SH die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Bauliche Veränderungen an Denkmälern und im Umgebungsbereich von Denkmälern regeln sich, auch gegebenenfalls abweichend von Festsetzungen dieser Satzung, nach dem Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG SH: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- keine

21.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Umweltprüfung handelt es sich um ein integratives Verfahren, das eine schutzgüterübergreifende Betrachtung unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen erfordert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ausgangspunkt dieses Ansatzes ist die Erkenntnis, dass die einzelnen Schutzgüter nicht isoliert und zusammenhangslos nebeneinander vorliegen, sondern dass zwischen ihnen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten bestehen.

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Sie beschreiben somit die Umwelt als funktionales Wirkungsgefüge.

Allerdings ist die Anzahl ökosystemarer Wechselbeziehungen aufgrund der Fülle von biotischen und abiotischen Einflüssen sowie unter Beachtung der zeitlichen Dimension potenziell unendlich. Aufgrund wissenschaftlicher Kenntnislücken und praktischer Probleme (unverhältnismäßig hoher Untersuchungsaufwand) ist eine vollständige Erfassung aller Wechselbeziehungen daher im Rahmen einer Umweltprüfung nicht zu leisten bzw. nicht zielführend. Folglich werden nur die Wechselwirkungen erfasst und bewertet, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und die im Rahmen der Umweltprüfung entscheidungserheblich sein können. Die relevanten Wechselwirkungen (z.B. Wirkungspfade Boden-Wasser-Lebensgemeinschaften oder Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortbedingungen und Lebensraumfunktionen) werden daher, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und in die Schutzgutanalyse und -bewertung integriert.

22 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die potenziell erforderliche Flächeninanspruchnahme und ggf. durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Neben der schutzgutbezogenen Betrachtungsweise, wurden die möglichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Belange des Artenschutzes auf Basis einer Potenzialanalyse artenschutzrechtlich relevanter Arten geprüft. Neben der Ermittlung der relevanten, näher zu betrachtenden Pflanzen- und Tierarten ist die zentrale Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung, im Rahmen einer Konfliktanalyse mögliche artspezifische Beeinträchtigungen zu ermitteln und zu prüfen, ob für die relevanten Arten die spezifischen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Die Gemeinde Bordesholm hat sich nach Beratungen durch ein Fachbüro gegen eine Bestandsaufnahme durch Erfassungen entschieden. Die Verträglichkeit des Bebauungsplans Nr. 45 mit geltendem Artenschutzrecht wird auf Basis einer Potenzialanalyse geprüft. Die vorliegende Planung führt nicht zu weitergehenden Nutzungen und nur sehr eingeschränkt zu weiteren baulichen Nutzungen im Bereich kleiner Baulücken, die nicht über die bisher bereits privat genutzten Grundstückstiefen hinausreichen. Eine Erfassung des Artenbestandes auf den außerhalb des Plangebietes unmittelbar angrenzenden Flächen würde keine relevanten Erkenntnisse für die eigentliche Planung bringen. Aussagen, die über eine Potenzialanalyse hinausgehen, sind nur belastbar zu treffen, wenn über die gesamte Vegetationsperiode mehrere Erfassungsdurchgänge für unterschiedliche Artengruppen durchgeführt werden. Der Aufwand steht in keinem Verhältnis zu dem zu erwartenden Erkenntnisgewinn.

Mögliche Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Arten können wirksam durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Zusätzliche Beeinträchtigungen, die über den Geltungsbereich hinausreichen, sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und der Festsetzungen des Bebauungsplans auszuschließen.

22.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Planung darf nicht gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, eine fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 A zu geben und mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 18.08.2021) sowie eventuell nötige Anträge auf Ausnahmen zu benennen.

22.2 Wirkfaktoren

Der gesamte Plangeltungsbereich ist bereits baulich genutzt. Die vorliegende Planung dient in erster Linie der Sicherung des Bestandes. Insofern sind die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf den aktuellen Zustand des Plangebietes zu betrachten. Es liegen keine konkreten Planungen für Bauvorhaben vor. Der Bebauungsplan Nr. 45 A lässt auch keine zusätzliche Bebauung zu, die nicht ohnehin nach § 34 BauGB bereits jetzt zulässig wäre.

Die zu betrachtenden Wirkfaktoren sind in der Regel bei Bauvorhaben zu erwarten, sind aber aufgrund des bereits durchgängig bebauten Plangebietes nur bei Umbaumaßnahmen bzw. kleineren Bauvorhaben zur Lückenschließung von sehr untergeordneter Reichweite bzw. lassen sich durch Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenfenster vollständig vermeiden.

Baubedingte Wirkfaktoren

- Baubedingter (teils temporärer) Verlust von Lebensräumen, insbesondere Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
- Vorübergehende Beunruhigung (Störung) von Tieren durch den Baubetrieb (Lärmemissionen, Scheuchwirkung).
- Mögliche Verletzungen oder direkte Tötungen einzelner Individuen durch Vegetationsbeseitigung und Gebäudeabbrüche, im Zuge des Baustellenbetriebes während der Brut-, Aufzucht-, Aktivitäts-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
- Vegetationsbeeinträchtigung durch z.B. Fahrzeugverkehr, Materiallagerung, Erdarbeiten im Bereich der Bau- und Lagerflächen sowie durch Zufahrten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Dauerhafte Vegetationsbeseitigung durch Flächenversiegelung und sonstige Überbauung, dadurch dauerhafter Lebensraumverlust.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Es sind keine über das bisherige Maß hinausgehenden betriebsbedingten Wirkungen zu erwarten. Die bisher noch nicht bebauten Baulücken befinden sich in engem baulichen Zusammenhang. Störungen durch private Grundstücksnutzungen kommen auch hier bereits zum tragen.

22.3 Bestimmung der für die Planung relevanten Arten

Die Geländebegehung als Grundlage der Potenzialanalyse wurde am 05.09.2023 durchgeführt.

Zur Ermittlung von Vorkommen prüfrelevanter Arten im Betrachtungsgebiet erfolgte zudem die Auswertung der gängigen Werke zur Verbreitung von Tier- und Pflanzen-Arten in Schleswig-Holstein.

22.4 Fledermäuse

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet sind alle genutzt und dementsprechend gepflegt. Es befinden sich keine Gebäude mit auffälligen Verfallserscheinungen im Untersuchungsgebiet. Dennoch können auch in intakten Gebäuden Fledermausquartiere vorhanden sein. Das Potenzial ist zwar gering, aber nicht völlig auszuschließen. Nahezu alle Gebäude haben dieses geringe Potenzial für Fledermausquartiere, denn schon kleinste Beschädigungen (z.B. durch neugierige Marder) können für Fledermäuse geeignete Öffnungen schaffen. Solch ein Potenzial ist praktisch in jedem Gebäude Schleswig-Holsteins mit Sattel- oder Walmdach vorhanden. Ein besonderes Potenzial besteht hier jedoch nicht.

Die Bäume konnten nicht alle eingehend inspiziert werden, da viele sich auf Privatgrund befinden und zum Zeitpunkt der Begehung voll belaubt waren. In gepflegten Hausgärten sind allerdings anbrüchige Bäume mit größeren Höhlen selten, da sie als Gefahrenquelle i.d.R. entfernt werden.

In den Kronenbereichen der größeren Bäume (die nicht völlig eingesehen werden können) können kleine Fledermausquartiere in kleinen Nischen, Asthöhlen oder Spalten vorhanden sein. Winterquartiere sind hier wegen der dort geringen Stamm- bzw. Astdurchmesser (< 50 cm) nicht möglich.

Die Gärten können in ihrer Gesamtheit als potenzielles Jagdgebiet geringer Bedeutung eingestuft werden. Im Vergleich zur Umgebung sind sie nicht hervorzuheben.

Auch die Baumgruppen sind nicht so groß, dass ihre Bedeutung als potenzielles Nahrungsgebiet für die lokale Fledermauspopulation besonders hervorzuheben wäre.

Das B-Plangebiet hat nur ein geringes Potenzial für Fledermausquartiere, auch wenn in den Gebäuden im Einzelfall Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden können. Lediglich die vorhandene Großbäume haben ein Potenzial für Sommerquartiere. Auch als Nahrungsgebiet ist das B-Plan-Gebiet potenziell von eher geringerer Bedeutung. Flugleitlinien sind nicht zu vermuten.

22.5 Europäische Vogelarten

Das Plangebiet besitzt das Lebensraumpotenzial für typische Brutvögel der Siedlungsgebiete. Somit beschränkt sich das Vorkommen von den potenziell im Plangebiet brütenden Arten im Wesentlichen auf Gehölzbrüter sowie auf einzelne Gebäudebrüter und Nischenbrüter. Alle Arten sind in Schleswig-Holstein häufig und weit verbreitet; gefährdete und anspruchsvollere Arten sind nicht zu erwarten. Es handelt sich vor allem um Gehölzfreibrüter, die in Gebüsch und Hecken oder den Baumbeständen in den Gartenbereichen anzutreffen sind. Dominierend sind häufige, weit verbreitete und hinsichtlich der Habitatwahl vergleichsweise anspruchslose und an Siedlungen angepasste Arten wie Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube und Zilpzalp. Neben den Gehölzfreibrütern sind, obwohl im Plangebiet keine ausgeprägten Höhlenstrukturen festgestellt wurden, Höhlenbrüter wie Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling und Gartenrotschwanz zu erwarten.

Alle Arten brüten bzw. nutzen die Gehölzbereiche in den Gärten oder an den öffentlichen Wegen. Gebäudebrüter in den vorhandenen Bestandsgebäuden sind ebenfalls im Bestand anzunehmen. Da der ganze Bereich in einem stark von Menschen genutzten Bereich liegt, sind störungsempfindliche Arten oder Individuen ausgeschlossen.

Bodenbrüter sind innerhalb der Rasenflächen und Gemüsebeete aufgrund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist hier eine typische Vogelwelt des durchgrünten Siedlungsbereichs zu erwarten. Biotopstrukturen, die weiteren, besonderen Arten dauerhaften Lebensraum bieten können, sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet kann in erster Linie als Brut- und Nahrungshabitat von häufig vorkommenden europäischen Vogelarten genutzt werden.

22.6 Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Mit dem Bebauungsplan soll der Bestand gesichert und eine ggf. mögliche Nachverdichtung / Baulückenschließung gesteuert, sowie die Erhaltung von Gehölzen und privaten Grünflächen gesichert werden.

Der grüne geprägte Charakter des Plangebiets soll erhalten bleiben. Im Falle einer Nachverdichtung / Baulückenschließung soll sich diese in den vorhandenen Gebietscharakter einfügen. Die Baugrenzen ermöglichen nur geringfügige bauliche Erweiterungen der Bestandsgebäude, es werden aber auch bisher unbebaute Baulücken mit Baugrenzen versehen. Zahlreiche Bäume im Plangebiet unterliegen dem Schutz der Baumschutzsatzung und dürfen ohne Genehmigung nicht entfernt werden. Der Bebauungsplan setzt bis auf einen Baum alle Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 80 cm aufweisen, zum Erhalt fest. Damit werden fast alle Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen auch im Bebauungsplan gesichert. Nur ein Baum auf dem Grund-

stück Eidelsteder Straße 13 wird nicht zum Erhalt festgesetzt, weil sonst keine sinnvolle Baugrenze für die geplante Lückenbebauung festgesetzt werden kann.

Bei den möglichen Baulückenschließungen handelt es sich um bereits gärtnerisch genutzte Flächen.

Die artenschutzrechtlich relevanten möglichen Eingriffe bestehen somit aus vereinzelt eventuellen Beseitigungen von jüngeren Gehölzen und möglichen Gebäudeabrissen bzw. Gebäudeergänzungen. Die Planung sieht keine weitere Ausdehnung der Nutzung vor. Die Nutzung der Privatgrundstücke wird im Gegenteil durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche weiter eingeschränkt. Auswirkungen der vorliegenden Planung, die über den Plangeltungsbereich hinaus und über die bereits vorliegenden vorhandenen Nutzungen hinausgehen, liegen nicht vor.

Konfliktanalyse Fledermäuse

Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1)

Da in den älteren Bäumen potenziell Tagesverstecke bzw. Sommerquartiere vorhanden sein können, sind Bauzeitenfenster einzuhalten, um Tötungen von Fledermäusen sicher auszuschließen. Die eventuell zukünftig zu fällenden Bäume dürfen nur im Zeitraum vom 1.12. bis zum 31.1. des Folgejahres beseitigt werden, da nur in dieser Zeit ausgeschlossen werden kann, dass die Bäume von Fledermäusen besetzt sind. Bäume mit einem Stammdurchmesser > 30 cm sind vor Beseitigung durch einen Fachgutachter auf Fledermausbesatz zu prüfen. Bei Einhaltung dieser Fällfristen sind keine Konflikte mit den Verboten des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Um Tötungen bei möglichen Gebäudeabbrüchen zu vermeiden, muss auch hier sichergestellt werden, dass die Eingriffe nicht in der Zeit erfolgen, wo ein Besatz der Gebäude mit Fledermäusen möglich wäre. Der Abbruch von Gebäuden ist nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit vom 01.12. bis zum 31.01. des Folgejahres zulässig. Soll von dieser Frist abgewichen werden, kann vor der Rodung eine Fledermausbesatzkontrolle durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Fällt die Besatzkontrolle negativ aus, kann der Abbruch des Gebäudes auch außerhalb der festgesetzten Frist erfolgen.

Bei Einhaltung dieser Bauzeitenregelungen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt.

Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2)

Da die Fledermäuse das Plangebiet nur sporadisch als Jagdgebiet nutzen und davon auszugehen ist, dass die tägliche Bauphase überwiegend außerhalb der Aktivitätszeit dieser Arten liegen dürfte, sind relevante Störungen einzelner Individuen nicht anzunehmen. Das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt demzufolge nicht ein.

Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Lebensstätten (§44 Abs. 1 Nr. 3)

Kleine Tagesverstecke (z.B. hinter abgeplatzten Baumrinden) sind im Habitatverbund weit verbreitet. Sie sind zudem kurzlebig und entstehen durch natürliche Vorgänge neu an anderen Stellen. Analog zu Vogelnestern, die nur für eine Brutsaison genutzt werden, handelt es sich um kurzlebige Bestandteile des Habitatverbunds, deren Verluste kein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot auslöst (vgl. LBV S & AfPE 2016, S. 21).

Das Jagdhabitat wird durch die Umsetzung der Planung nicht wesentlich beeinflusst.

Konfliktanalyse Brutvögel

Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1)

Für die Brutvögel wird zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eine Bauzeitenregelung erforderlich. So kann es durch die mögliche Fällung der Bäume für die in

Gehölzen brütenden Arten zu Verletzungen oder direkten Tötungen im Zuge möglicher Bauvorhaben kommen, wenn die Gehölzschnitarbeiten während der Brutzeit durchgeführt werden. Bei Beachtung der Bauzeitenregelung, die gewährleistet, dass die erforderlichen Arbeiten außerhalb der Brutperiode der betreffenden Arten durchgeführt werden, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Die Brutzeit aller in den Gehölzen potenziell vorkommender Arten umfasst den Zeitraum zwischen Mitte März bis Mitte August. In dieser Zeit gilt ohnehin das gesetzlich vorgeschriebene Fällverbot: Das Fällen von Bäumen ist gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres verboten.

Unter Berücksichtigung dieser Schutzfrist ist davon auszugehen, dass das Zugriffsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht verletzt wird.

Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2)

Die potenziell hier vorkommenden Gehölzbrüter sind recht flexibel. Sie nutzen ein breites Spektrum an Nistmöglichkeiten und können vermutlich auf benachbarte Flächen ausweichen. Daher ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Störung dieser Vogelarten durch die Baumaßnahme vorliegt, und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betrachteten Vogelarten nicht verschlechtert.

Ein Verbotstatbestand der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nach § 44 BNatSchG ist damit nicht gegeben.

Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Lebensstätten (§44 Abs. 1 Nr. 3)

Der Bebauungsplan Nr. 45 A dient in erster Linie der Bestandsicherung. Es werden nur geringfügige zusätzliche Flächen für die Bebauung vorgesehen. Die damit eventuell verbundenen Beseitigungen von Brutstätten sind als nicht erheblich einzustufen.

Für den Bebauungsplan Nr. 45 A gilt die Privilegierung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, so dass in diesem Fall ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot der Zerstörung von Lebensstätten nur dann zutrifft, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölz- und Bodenbrüter im räumlichen Zusammenhang nicht mehr gewährleistet wäre.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass - trotz der mögliche Entfernung einzelner Bäume und der Beseitigung der Bodenvegetation - die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölz- und Bodenbrüter im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, bzw. sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtert.

Damit liegt kein Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten vor.

Fazit

Unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Brutvögel und Fledermäuse werden keine Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG berührt. Auch können erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

22.7 Artenschutzmaßnahmen

Folgende Bauzeitenregelungen sind einzuhalten:

Die Rodung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm ist nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit vom 01.12. bis zum 31.01. des Folgejahres zulässig. Soll von dieser Frist abgewichen werden, muss vor der Rodung eine Fledermausbesatzkontrolle durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Fällt die Besatzkontrolle negativ aus, kann die Rodung des Baumes auch außerhalb der festgesetzten Frist erfolgen.

Der Abbruch von Gebäuden ist nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit vom 01.12. bis zum 31.01. des Folgejahres zulässig. Soll von dieser Frist abgewichen werden, kann vor der Rodung eine Fledermausbesatzkontrolle durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Fällt die Besatzkontrolle negativ aus, kann der Abbruch des Gebäudes auch außerhalb der festgesetzten Frist erfolgen.

23 Technischer Umweltschutz

23.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, wird darauf verzichtet, Regelungen zur Verwendung von fossilen Brennstoffen zu treffen.

Die Menge der anfallenden Abfälle ist nicht bekannt. Alle Abfälle werden sortiert und fachgerecht entsorgt.

Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.

23.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Es besteht im gesamten Plangebiet die grundsätzliche Möglichkeit, Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie zu nutzen.

Das Energiewende- und Klimaschutzgesetz macht zudem in § 26 Installationsvorgaben für Neubauten. Danach ist beim Neubau von Gebäuden der Eigentümer oder die Eigentümerin verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben.

23.3 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Bordesholm zählt nicht zu den von der 39. BImSchV betroffenen Gebieten.

23.4 Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

24 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen der vorliegenden Planung mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

25 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

25.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern ausgeführt. Hier erfolgt eine Zusammenstellung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.
- Erhaltungsfestsetzung für Bäume
- Festsetzung zum Ausschluss von Stein- und Schottergärten
- Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen und einer Baumreihe
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Baugestalterische Festsetzungen
- Festsetzungen von Lärmpegelbereichen

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden getroffen:

- Festsetzung von Bauzeitenregelungen

25.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Boden

Im gesamten Plangeltungsbereich besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Um nicht in bereits bestehendes Baurecht einzugreifen, sollen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 45 A nur solche Neubauvorhaben ermöglicht werden, für die auch heute schon Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Damit handelt es sich um einen bestandserhaltenden Bebauungsplan.

In Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gilt, dass ein Ausgleich der Eingriffe gemäß § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es sind somit keine Eingriffe zu bilanzieren oder auszugleichen.

Schutzgut Pflanzen

Es werden keine Eingriffe geplant, die der Eingriffsregelung unterliegen.

Durch die vorliegenden Planung wird nur ein Baum, der nach Baumschutzsatzung geschützt ist, überplant. Es handelt sich um eine Zypresse mit einem Stammumfang von 1,65 cm und einem Kronendurchmesser von 8 m auf dem Grundstück Eidelsteder Straße 13.

Der Eigentümer dieses Grundstücks ist verpflichtet, vor Beseitigung des Baumes einen Fäll-Antrag bei der Gemeinde Bordesholm zu stellen.

26 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans ist die Bestandssicherung und Begrenzung der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Insofern ist die Zahl der Planungsalternativen von vornherein durch das Planungsziel begrenzt. Geprüft wurden dennoch Alternativen bezüglich der Festsetzung der Baugrenzen und der zulässigen maximalen Grundflächen sowie Varianten im Umgang mit den privaten Gartenflächen und Bestandsbäumen.

Die vorliegende Planung ist ein Kompromiss, der die naturschutzrechtlichen Belange weitestgehend berücksichtigt und die Belange der Grundstückseigentümer dennoch im Blick hat.

27 Zusätzliche Angaben

27.1 Technische Verfahren

Gemäß Anlage 1 Abs. 3 a BauGB sollen die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, beschrieben werden.

Die Umweltprüfung des Bebauungsplans greift auf örtliche Bestandsaufnahmen und Erhebungen zurück. Zusätzlich wurden für die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse auf Basis einer Potenzialanalyse durchgeführt.

Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung der ökologischen Bestandsaufnahme, Auswertung der vorhandenen Gutachten (Bodengutachten, Schalltechnische Untersuchung) sowie durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen und aus dem Landschaftsplan.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Angaben sind nicht aufgetreten.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an die Einstufung von Flächen im Leitfaden „Hinweise zur Eingriffsregelung“ in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung. Für die Bewertung der Biotoptypen wird auf die Wertstufen in „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet. Im Umweltbericht sind die positiven sowie die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

27.2 Kenntnis- und Prognoselücken

Es sind keine Kenntnis- und Prognoselücken bekannt.

27.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen, das Monitoring, dient nicht der umfassenden Vollzugskontrolle der gesamten Bauleitplanung. Vielmehr sind die erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens durch die Planverantwortlichen zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erheblicher Art, die sich aus der Durchführung der Planung ergeben, festzustellen, und Abhilfe herzustellen.

Die Gemeinde Bordesholm überwacht:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bauzeitenfenster
- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

28 Zusammenfassung

(BauGB Anlage 1 Abs. 3 c)

Einleitung

Beim Plangebiet des B-Plans Nr. 45 (A und B) handelt es sich um Flächen, die bereits vollständig bebaut sind. Teilbereiche an der Heintzestraße wurden im 19. Jahrhundert errichtet, einige Gebäude der Wohnbebauung im nördlichen Bereich der Eidersteder Straße sind noch aus der Entstehungszeit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erhalten. Ein Teil der vorhandenen Bebauung im Plangebiet entstand durch Abriss, Neubau und Nachverdichtung. Im südlichen Teilbereich befindet sich ein alteingesessener Handwerksbetrieb (Zimmerei), weitere Kleinbetriebe sowie eine Kindertagesstätte und ein Jugendtreff.

Das Plangebiet befindet sich im bestehenden Siedlungsgefüge und ist als sogenannter „Innenbereich“ nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der attraktiven Lage in unmittelbarer Seeufernähe gibt es regelmäßig Bauvoranfragen, die auch der Gemeinde zur Beurteilung vorgelegt werden. Um die Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und einen klaren planungsrechtlichen Rahmen aufzustellen, hat die Gemeinde Bordesholm beschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll aus städtebaulichen Gründen, die in den Kapiteln 6 (Planerische Konzeption) und 8 (Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen) näher erläutert werden, der Bestandssicherung der Vorrang gegenüber baulichen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des B-Plans Nr. 45 am 27.09.2022 beschlossen. *Die Teilung des Geltungsbereichs in die Bebauungspläne Nr. 45 A und 45 B wurde am 30.09.2025 beschlossen.*

Folgende Planungsziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Schaffung einer rechtlichen Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben (Bauvorhaben) in einem sensiblen Bereich unter Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange in Seenähe,
- Steuerung der Nachverdichtung bzw. Umstrukturierung dieses Ortsbereiches auf der Grundlage des BauGB unter Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange (Vorgabe BauGB: städtebauliche Entwicklungen sollen vorrangig im Innenbereich erfolgen),
- Steuerung und Planung des ruhenden und fließenden Verkehrs soweit es für die Entwicklung des Plangebietes notwendig ist, um Konflikte auszuschließen,
- Regelungen und klare Vorgaben zur Art der Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, auch weil zukünftige Vorhaben sich in die bestehende Nutzungs- und Gebäudestruktur einfügen sollen,
- Festsetzungen zur Freiraumqualität sowie zum Klimaschutz zur Entwicklung eines nachhaltigen Ortsteiles.

Der Bebauungsplan Nr. 45 A setzt fest:

- Allgemeine Wohngebiete
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Segelsport“
- Private Grünflächen
- Erhalt von Bäumen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 45 A umfasst eine Fläche von rund 4,3 ha.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse in diesem Umweltbericht dokumentiert.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen mit gesonderten Aussagen zur Eingriffsregelung, zum Artenschutzrecht, zur Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens sowie zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gegenüber der aktuellen Situation dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 45 A ist bereits vollständig bebaut. Dabei lässt sich das Gebiet in zwei Bereiche gliedern:

- *Nord:* straßenorientierte, verdichtete Randbebauung mit teilweise gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Relativ tiefe Grundstücke zum Seeufer, die teilweise baulich genutzt werden und durch einen gewachsenen Altbaumbestand geprägt werden. Der Abschnitt hat im öffentlichen Straßenraum einen eher dörflichen Charakter mit in Teilen historischer Bebauung und besitzt im Bereich der privaten Grundstücke, die zum Seeufer leicht erhöht liegen, eine hohe Wohnqualität. Das Seeufer ist von den privaten Grundstücken nicht direkt zugänglich.
- *Süd:* gartenbezogene Wohnnutzungen mit großen Privatgrundstücken, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Keine direkte Lage am Wasser, die Eidersteder Straße trennt die privaten Grundstücke vom Seeuferbereich. Der Altbaumbestand entlang der Eidersteder Straße und auf den Privatgrundstücken trägt in hohem Maße zum grünen Charakter dieses Teilabschnitts bei.

Die Seeuferbereiche sind durchgehend mit einer natürlichen Ufervegetation aus Schilf, Röhricht und Weidenbüschen / -bruchwald bestanden und bilden einen natürlichen Abschluss und Schutz des Bordesholmer Sees. Im Bereich des Segelvereins und des Strandbades eröffnet sich der Bewohnerschaft und dem Besucher das Bordesholmer Seeufer.

Im nördlichen Bereich gibt es keine räumliche Trennung zwischen den privaten Grundstücken und dem Seeuferbereich, wohingegen im südlichen Abschnitt entweder die Eidersteder Straße oder der Seeuferweg eine „Barriere“ bilden.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für die Schutzgüter Fläche, Wasser, teilweise Pflanzen (Altbaumbestand), teilweise Landschaftsbild (landschaftsbildprägende Bäume) und Kultur- und Sachgüter eine besondere Bedeutung. Den übrigen Schutzgütern Boden, Tiere, biologische Vielfalt, Mensch und Klima wird vollständig eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Erhebliche Auswirkungen: Die vorliegende Planung dient vorwiegend dem Bestandserhalt. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.
- Erhaltungsfestsetzung für Bäume
- Festsetzung zum Ausschluss von Stein- und Schottergärten
- Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen und einer Baumreihe
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Baugestalterische Festsetzungen

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden getroffen:

- Festsetzung von Bauzeitenregelungen

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist auf Basis einer Potenzialanalyse geprüft worden.

Es sind artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen erforderlich. Sofern die festgesetzten Bauzeitenregelungen beachtet werden, sind keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Für die Entwicklung der Umwelt im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 A ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren. Bauliche Erweiterungen wären nach der Maßgabe des Einfügegebots nach § 34 BauGB möglich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans ist die Bestandssicherung und Begrenzung der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Insofern ist die Zahl der Planungsalternativen von vornherein durch das Planungsziel begrenzt. Geprüft wurden dennoch Alternativen bezüglich der Festsetzung der Baugrenzen und der zulässigen maximalen Grundflächen sowie Varianten im Umgang mit den privaten Gartenflächen und Bestandsbäumen.

Die vorliegende Planung ist ein Kompromiss, der die naturschutzrechtlichen Belange weitestgehend berücksichtigt und die Belange der Grundstückseigentümer dennoch im Blick hat.

Ergänzende Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung: Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Überwachung

Die Gemeinde Bordesholm überwacht:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bauzeitenfenster
- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

29 Quellen

(BauGB Anlage 1 Abs. 3.d)

Literatur

INNENMINISTERIUM DES LANDES SH (2021): Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021. Kiel, 461 S.

LANDESAMT FÜR UMWELT SCHLESWIG-HOLSTEIN (LfU) (2024): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein, Version 2.2.1, Stand: August 2024

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SH: Umweltportal. Online unter <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php?> (Zugriff im Januar-Juni 2025)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II - Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Januar 2020. Kiel

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPLANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS DES LANDES SH (2000): Regionalplan für den Planungsraum III Landesteil Schleswig des Landes Schleswig-Holstein - Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde, Kiel.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SH (MUNF) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999, mit Kartenteil und Anlagen. Kiel.

ROMAHN, K. (2021): Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins - Rote Liste, Band 1 und Band 2., 5. Fassung. Hrsg.: Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein., Mai 2021, Flintbek.

Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, Merkblätter

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 08.08.2020

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO 1990) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert 14.06.2021

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) 2017: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505).

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)

BUNDES-KLIMASCHUTZGESETZ (KSG) IN DER FASSUNG VOM 12. DEZEMBER 2019 (BGBl. I S. 2513), GEÄNDERT AM 18. AUGUST 2021 (BGBl. I S. 3905)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) 2010: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 Teil I, S. 2542) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH) 2014: Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVBl. 2015, 2), am 30.01.2015 in Kraft getreten.

ENERGIEWENDE- UND KLIMASCHUTZGESETZ (EWKG) 2025: Gesetz über die Energiewende, den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels vom 7. März 2017 (GVOBl. Schl.-H. S. 124), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes Schleswig-Holstein und zur Aufhebung und Anpassung weiterer Rechtsvorschriften-GVOBl. Schl.-H. 2025/26 vom 28. März 2025

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME vom 09. Dezember 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Amtsblatt SH 2013, Nr. 52, S. 1170 ff.)

LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG) 2010: Gesetz zum Schutz der Natur, vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, Nr. 6, S. 301 ff.), zuletzt geändert am 13.11.2019, GVOBl. S. 425

LANDESWALDGESETZ (LWaldG) 2004: Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein, vom 05. Dezember 2004 (GVOBl. Schl.-H. 2004, Nr. 16, S. 461), zuletzt geändert am 13. Dezember 2018 (GVOBl. Schl.-H. 2018, S. 773).

LANDESWASSERGESETZ (LWG) 2019: Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein, vom 13. November 2019 (GVOBl. Schl.-H., S. 425).

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH (MLUR) 2013: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass vom 20. Januar 2017 (Amtsblatt SH 2017, Nr. 6, S. 272 ff). Kiel.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH (MLUR) 2019: Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 13. Mai 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 146). –

Bordesholm, den **04. Mai 2026**



Gemeinde Bordesholm
Der Bürgermeister

Der Bürgermeister