

Satzung der Gemeinde Bordesholm über den Bebauungsplan Nr. 17 „Nördliche Klosterinsel samt Zufahrt“

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	1
1.1. Aufstellungsbeschluß.....	1
1.2. Charakteristik des Plangebietes.....	1
1.3. Städtebauliche und historische Entwicklung.....	4
1.4. Ziel und Zweck der Planung.....	7
2. Darstellung des Flächennutzungsplanes und sonstige planerische Vorgaben.....	7
2.1. Flächennutzungsplan.....	7
2.2. Sonstige planerische Vorgaben.....	8
3. Städtebauliches Konzept.....	8
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2. Maß der baulichen Nutzung	13
4.3. Bauweise.....	14
4.4. Örtliche Bauvorschriften	14
5. Grünordnung.....	16
5.1. Naturräumliche Gliederung.....	16
5.2. Planerische Vorgaben.....	17
5.3. Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	18
5.4. Grünordnerisches Leitbild und naturschutzfachliches Entwicklungsziel.....	20
5.5. Anwendung der Eingriffsregelung.....	24
6. Verkehrserschließung.....	25
6.1. Heintzestraße, Lindenplatz, Wildhofstraße, Alte Landstraße	25
6.2. Lindenplatz.....	25
6.3. Ruhender Verkehr (öffentlich und privat).....	25
6.4. Fuß- und Radwege.....	25
7. Denkmalschutz und Regelungen für die Stadtgestalt.....	25
8. Technische Ver- und Entsorgung.....	27
8.1. Versorgung.....	27
8.2. Entsorgung.....	27
9. Wechselwirkungen mit der Umgebung.....	28
10. Flächenbilanz.....	29
11. Kosten für die Gemeinde.....	30
12. Hinweise.....	30
<u>Anlage 1: Pflanzliste.....</u>	31
<u>Weitere externe Anlagen:</u>	
Bestandsaufnahme und Bewertung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17	
Bedarfsermittlung zur Stellplatzsituation auf der Klosterinsel und Umgebungsbereich	30

1. Allgemeines

1.1. Aufstellungsbeschluß

Mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 14. August 1997 verfolgt die Gemeinde Bordesholm das Ziel für das Gebiet der gesamten nördlichen Klosterinsel samt Zufahrtssituationen umschrieben durch: die beidseitige Bebauung der Kirchhofsallee mit Teilen der Allee in Richtung Friedhof und des Lindenplatzes; Wildhofstraße mit Pastoratsgarten bis zum Bordesholmer See, Waldparkplatz nebst Zufahrt, Bebauung südliche Wildhofstraße bis einschließlich HausNr. 27, Bebauung und angrenzender Kalbachniederungsbereich nördliche Wildhofstraße bis einschließlich HausNr. 18; südliche Heintzestraße bis einschließlich HausNr. 20, nördliche Heintzestraße bis einschließlich HausNr. 21 sowie angrenzende Grünflächen/Niederungsbereiche beidseitig der Heintzestraße; die Alte Landstraße bis zur Wohnbebauung auf der westlichen Straßenseite, die Verwaltungsschule bis einschließlich HausNr. 9 auf der östlichen Straße mit der Gebietsbezeichnung: „Nördliche Klosterinsel samt Zufahrt“ einen Bebauungsplan mit der Ordnungsnummer 17 aufzustellen.

Das Plangebiet umfaßt verschiedene in der Gemeinde Bordesholm, Gemarkung Bordesholm Fluren 2, 3, 4, 5 und 6 gelegene Flurstücke. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 19,575 ha. Gleichzeitig mit dem Beschluß zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde zur Sicherung der Planung über den o.g. Geltungsbereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

1.2. Charakteristik des Plangebietes

Der durch den vorliegenden Bebauungsplan zu beplanende Bereich befindet sich nördlich des Bordesholmer Sees und stellt einen der drei Siedlungskeimzellen in der Entwicklung des Siedlungsgebietes Bordesholm dar. Entsprechend hoch ist die kulturhistorische bzw. siedlungsgeschichtliche und ortsgestalterische Bedeutung des Plangebietes einzuschätzen.

Im Osten wird das Plangebiet vor allem durch den dominierenden Baukörper der Verwaltungsschule (Neubau 90er Jahre und Altbau 60er/70er Jahre) und die zugehörigen Flächen für den ruhenden Verkehr westlich der Alten Landstraße geprägt. Während der Woche reiht sich dort Auto an Auto.

Entlang der Heintzestraße, am Nordufer des Bordesolmer Sees gelegen, befinden sich einige als Wohnhäuser genutzte, ortsbildprägende villenartige Gebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende. Unterbrochen wird die villenartige Bebauung von Gebäuden, die sich aufgrund ihres Erscheinungsbildes aus den 40er/50er/60er Jahren datieren lassen und keine besondere gestalterische Qualität aufweisen.

Ab der Einmündung der Alten Landstraße in die Heintzestraße öffnet sich der Blick und im Süden wird der Bordesolmer See mit seinem durch Großbäumen und Schilfzonen geprägtem Nordufer sowie die Klosterkirche sichtbar. Im Norden fällt der Blick zuerst auf die teilweise ortsbildprägende Bebauung Ecke Alte Landstraße/Heintzestraße. Allerdings ist das Admiral-Hansen-Haus bereits stark durch Veränderungen der Fassaden gekennzeichnet.

Von dort steigt die Heintzestraße dammartig Richtung Westen an. Während im Süden die Dammstruktur durch die tiefergelegenen Grünflächen am Bordesolmer Seeufer wahrzunehmen ist, fällt im Norden vor allem der auf Straßenhöhe aufgeschüttete, durch die Farbpalette der Autoindustrie geprägte öffentliche Parkplatz mit Großbäumen gegenüber dem Kreishaus auf. Bei Erreichen der Parkplatzzufahrt wird erst der zweite, etwas tiefergelegene öffentliche gut eingegrünte Parkplatz erkennbar. Der Köpcke'sche Graben ist aufgrund der am Damm liegenden Pumpstation (Regenwasser) und des dichten, ihn begleitenden Gehölzbestandes kaum wahrnehmbar. Insgesamt ist der nördlich der Heintzestraße liegende und bis zum Klint reichende Niederungsbereich mit Bruchwald aufgrund der Anschüttungen für die Parkplätze für den Betrachter nicht erlebbar.

Kurz vor Erreichen des höchsten Punktes auf dem Lindenplatz/Ecke Kirchhofsallee befindet sich das Kreishaus, das aufgrund seiner Kubatur, Höhe und Gestaltung als Dominante einzuschätzen ist. Der Backsteinbau ist als ortsbildprägend einzustufen. Die im Norden an die Heintzestraße angrenzende Bebauung wirkt dagegen teilweise durch die bereits mehrfach vorgenommenen Fassaden- und Dachänderungen gestalterisch negativ auf das Ortsbild. Mit den bereits vorgenommenen Aufschüttungen in den Gebäudevorzonen wurde die Dammstruktur der Heintzestraße in diesem Abschnitt ignoriert.

Bei Befahrung/Begehung der Heintzestraße in Richtung Lindenplatz fällt der Blick auf eine Lücke in der Bebauung. Bis vor ein paar Jahren ging der Betrachter direkt auf ein dort befindliches Gasthaus zu. Die Stellung des Gebäudes besaß vor allem für die Verkehrsteilnehmer und Besucher eine lenkende Funktion und signalisierte den Endpunkt der Heintzestraße. Dieses Gebäude wurde Mitte der 90er Jahre durch ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Dachausbau und Spitzboden einschließlich einer Tiefgarage ersetzt. Bei der Errichtung wurde jedoch die Gebäudestellung des Gasthauses und die alten Gebäudekanten nicht aufgenommen, so daß das neue Gebäude wesentlich weiter nördlich im Bereich der Kirchhofsallee zu liegen kommt und der Besucher von der Heintzestraße kommend ins Leere läuft. Auf dem Gelände des alten Gasthauses, auf dem früher auch Stellplätze (auch für Kirchbesucher) zur Verfügung standen, wurden 37 Eigentumswohnungen, verteilt auf ein an der Straße stehendes Haupthaus und zwei dahinterliegende Gebäude, sowie eine darunterliegende Tiefgarage mit 34 Stellplätzen, errichtet. Die Neubauten stellen aufgrund der Massigkeit, Dichte und Höhe der Bebauung, Zahl der Wohnungen und der Gestaltung einen enormen Eingriff in die städtebauliche Eigenart des Plangebietes dar.

Die Kirchhofsallee ist wiederum durch kleinteiligere Bebauung aus verschiedenen Zeiten geprägt. Ortsbildprägende Gebäude wie die Eckbebauung Lindenplatz/Kirchhofsallee/Heintzestraße oder die reet-

gedeckte, mit Fachwerkfassade versehene Kate Kirchhofsallee 3 aus dem Jahre 1737 beeinflussen das Ortsbild im Zusammenspiel mit der Lindenallee in Richtung Friedhof positiv. Weitere Gebäude (Bungalows) sind neueren Datums (70er/80er Jahre) und ohne große nennenswerte gestalterische Qualität. Die ansonsten in diesem Abschnitt des Plangebietes charakteristische alte Straßenrandbebauung wird durch die weit auf dem Grundstück zurückgesetzten Gebäude neueren Datums nicht fortgeführt. Mit Ende der Bebauung beginnt die Alleebegrünung. Die Kirchhofsallee stellt den historischen Norderdamm dar und führt Richtung Friedhof.

Die ca. 450 Jahre alte, erhöht stehende Bordesolmer Linde, die von der eigentlichen Durchfahrtsstraße durch eine Stützmauer getrennt ist, hat als zentrales Element prägende Bedeutung für den Bereich Lindenplatz. Die Linde ist als Naturdenkmal geschützt. Bei der Bebauung, die zum eigentlichen Platzbereich führt, handelt es sich durchweg um ortsbildprägende Gebäude. Hervorzuheben sind das als Restaurationsbetrieb genutzte Kolonialhaus (Lindenplatz 6), Lindenplatz 4 und 1. Im Hinblick auf die Bebauung auf der Ostseite stellt der Betrachter fest, daß die Gebäude leicht erhöht über dem Straßenniveau liegen und die Übergänge Verkehrsfläche-Grundstück durch die ortstypischen niedrigen Feldsteinmauern gefaßt werden. Trotz der Verschiedenartigkeit der Bebauung wird dem Betrachter ein gestalterisch einheitliches, ansprechendes Bild vermittelt.

Der eigentliche Lindenplatz wird im Osten durch die Klosterkirche und die Mauer am Kirchhof, im Süden durch das Altenheim der Inneren Mission (ehemaliges Amtshaus, teilweise in Neubau befindlich), im Westen durch die Heimatstube, Gemeindehaus, Kindergarten und ein Fertighaus, das als Wohngebäude dient, begrenzt. Der Platz ist von Linden bestanden. Der Lindenplatz wird im Bereich vor der Mauer zum ehemaligen Friedhof und in den Gebäudevorzonen als Abstellplatz für Kfz genutzt. Die Gestaltung des Lindenplatzes mit Feldsteinpflasterung, Sitzbänken und Bäumen läßt jedoch eine andere gestalterische Absicht als die Parkplatznutzung vermuten. Zum Verweilen und Betrachten des historischen Platzes und seiner architektonisch ansprechenden Gebäude lädt der Platz deshalb weniger ein. Neben dem Backsteinbau Heimatstube, der ehemaligen Kaiserlichen Post aus dem Jahre 1889, tritt auf dem Lindenplatz zusätzlich das Gebäude Lindenplatz 18, eine Fachwerkkate mit Reetdach, in dem der Kindergarten untergebracht ist, optisch hervor. Zwischen Heimatstube und Fachwerkkate wurde das Gemeindehaus als Backsteinbau errichtet. Ein Fertighaus am südwestlichen Ende des Platzes negativiert den positiven Gesamteindruck. Hinter dem Fertighaus öffnet sich dem Betrachter der Blick auf die angrenzenden, abfallenden Grünflächen und die gut erhaltene Pastoratsscheune aus Backstein. Der Bordesolmer See ist hier nur zu erahnen und ein Zugang vom Lindenplatz aus ist nicht vorhanden.

Wendet man sich nun vom eigentlichen Lindenplatz Richtung Wildhofstraße, so fällt die kleinteilige, farblich in hellgrün und rosa gehaltene, vielfach Änderungen und Umbauten unterzogene Bebauung auf. Im Erdgeschoß befanden sich früher kleinere Läden. Heute dienen die Gebäude der Wohnnutzung. Gegenüber, in der Wildhofstraße hinter der Heimatstube, befand sich früher ein weiteres Gasthaus. Nach dem Abriß des Gebäudes wurde der Bereich befestigt und für eine Parkplatznutzung provisorisch hergerichtet. Hinter dieser für ca. 10 Kfz Platz bietenden Fläche erstrecken sich ausgedehnte, in Richtung Bordesolmer See abfallende Grünflächen. Innerhalb dieser Grünflächen verläuft der Kalbach, der in den Bordesolmer See mündet. Ein nach technischen Gesichtspunkten erbautes, gestalterisch unschönes Pumpgebäude regelt den Wasserabfluß.

Im Süden fällt der Blick wiederum auf ausgedehnte Grünflächen. Innerhalb der Grünflächen befindet sich ein noch heute als Pastorat genutztes, fassadenbegrüntes, ortstypisches Backsteingebäude aus dem Jahr 1799, das von ortsbildprägenden Bäumen flankiert wird. Hinter dem Gebäude erstreckt sich der Pastoratsgarten, zum Teil mit Obstbäumen bestanden, bis hin zum Bordesolmer See. Vom Lindenplatz aus fällt die Wildhofstraße in westliche Richtung ab. Auch hier ist der Dammcharakter des ehemaligen Westerdammes (heute Wildhofstraße) zu erkennen. Die Straße ist dammartig erhöht, wäh-

rend die angrenzenden Flächen beidseitig stark abfallen. Bei dem historischen Pastoratsgebäude wurde auf diese Eigenart Rücksicht genommen. Das Kellergeschoß ragt über das Straßenniveau hinaus, so daß das Erdgeschoß über eine Treppenanlage zugänglich gemacht werden muß. Der Raum zwischen Kellergeschoß und Damm wurde nicht verfüllt und mittels eines vorgesetzten Geländers zum Straßenraum hin gesichert. Ähnliche Gebäude und Strukturen befinden sich auf der Nordseite der Wildhofstraße. Vielfach wurde diese Struktur aber bereits durch zweigeschossige, großkubige Mehrfamilienhäuser (Stadt villen) und Aufschüttungen unterbrochen. Noch bleibt der Eindruck der ortstypischen Dammbebauung dem Betrachter erhalten. Zum Teil wurden auch bei den ortstypischen Gebäude Fassadenänderungen vorgenommen. Durch Anpflanzungen von Bäumen wurde in den vergangenen Jahren versucht, den Dammcharakter zu betonen.

Bei weiterer Begehung des Plangebietes fällt der Blick auf zwei weitere Mehrfamilienhäuser östlich der Zufahrt zum Waldparkplatz/Straße Richtung Mühbrook. Die Zufahrten von der Wildhofstraße und zum Parkplatz selbst sind aufgrund der dicht an den Wohnbaugrundstücken stehenden hohen Hecken und Bäumen aus verkehrlicher Sicht als Gefahrenpunkt einzuschätzen. Der Waldparkplatz wird zur Zeit nur von Waldspaziergängern frequentiert. Die vorgefundene Situation ist sowohl in gestalterischer und naturschutzrechtlicher Hinsicht als auch im Hinblick auf die Ausnutzung unbefriedigend, da Autos und die zur Zeit der Begehung vorgefundenen Wohnmobile sehr dicht an die Stämme herangefahren sind und entsprechend auch das Wurzelwerk beschädigen. Wendet man sich wieder der Wildhofstraße zu, findet man hier vor allem Wohnbebauung vor. Ausnahme bildet das Gebäude mit der Geschäftsnutzung Lebensmittel und Lotto. Durch mehrfache zum Nachteil reichende Fassadenänderungen fällt dieses Gebäude zum Ende der Begehung des Plangebietes optisch besonders negativ auf. Die Einmündung zur Eckmannstraße wird wiederum durch ein gestalterisch hervorzuhebendes Gebäude mit Fassadengrün geprägt. Im Westen des Plangebietes endet der Rundgang beim Bürgerhaus, in dem auch eine Kindergruppe untergebracht ist. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Druckerei. Optisch auffallend ist, daß die bisherige Straßenrandbebauung der Wildhofstraße durch das weit zurückliegende Bürgerhaus beendet wird. Ein aus den 50er Jahren stammender bungalowartiger Bau nahe der Waldkante zum Wildhof begrenzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen.

Insgesamt gesehen, lastet auf dem auf dem vorliegenden historisch als auch städtebaulich bedeutsamen Bereich Bordesholms ein enormer Siedlungs-, Nachverdichtungs- und Veränderungsdruck.

1.3. Städtebauliche und historische Entwicklung

Der Ort Bordesholm verdankt seine Entwicklung zunächst dem Augustiner Chorherrenstift, das um 1125 von Vicelin als „novum monasterium“ (Neues Kloster) in Neumünster gegründet wurde. In alten Dokumenten wird die Unsicherheit und Unruhe in Neumünster erwähnt, so daß die Lage des Klosters an der „unruhigen“ Heerstraße schließlich der Grund für die Umsiedlung des Klosters auf die Insel „Borsholm“ im Bordesholmer See war. Der See trug zu diesem Zeitpunkt noch den Namen Einfelder See. Der Name „Borsholm“ bzw. „Bordesholm“ läßt sich von Bord = Ufer/Bors = (plattdeutsch) Barsch und Holm = Insel ableiten. Nördlich des Bordesholmer Sees schließt sich ein Niedermoorbereich an, der ehemals als Moor- und Verlandungszone direkte Verbindung an den Bordesholmer See hatte.

In der Umgebung der errichteten Klostergebäude siedelten sich in der Folgezeit Handwerker, Kaufleute usw. an. Die Mönche des Klosters erwarben dann im Laufe der Zeit umfangreiche Ländereien, so daß in der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts ca. 16.000 ha Land zum Eigentum des Klosters gehörte. Außerdem griffen die Mönche zur Überbrückung der anmoorigen Bereiche durch die planmäßige Anlage von drei Dämmen massiv in die Siedlungs- und Landschaftsstruktur ein. Die noch heute vorhandenen Dämme im Zuge der oberen Heintzestraße, der Wildhofstraße und der Kirchhofsallee, die um 1840 noch Oster-, Wester- und Norderdamm hießen, sind als wichtiger Bereich der historischen Entwicklung

Bordesholms anzusehen. Die drei Dämme stellten die Verbindung über die Niederungen zu den Nachbardörfern her.

Abbildung 1: Topographische Militärische Charte des Herzogtums Holstein aufgenommen in den Jahren 1789 bis 1796 Ausschnitt M 1 : 25.000 (Quelle: denkmalpflegerische Zielplanung)



Abbildung 2: Lage der Klosterinsel mit schematischer Darstellung der im „Abriß von Bordesholm“ verzeichneten Gebäude nach 1739 und vor 1769 (Quelle: Denkmalpflegerische Zielplanung)



Die obige Karte zeigt die lockere Bebauung im Bereich der Klosterinsel. Das eigentliche Kloster befand sich mit der Klosterkirche im Süden der Insel, während die Wirtschaftsgebäude eher im Norden angesiedelt waren. Die zum See abfallenden Bereiche blieben von der Bebauung frei.

Auch nach Auflösung des Klosters im Jahre 1566 stellte der Bereich um das in eine Gelehrtenschule umgewandelte Kloster, die drei Dämme, der Übergang Holstenstraße (Bordesholm) und die Eidersteder Dorfstraße (Eiderstede) das Hauptsiedlungsgebiet dar. Erst mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Kiel - Hamburg und des Bahnhofes setzte eine neue Phase der Siedlungsentwicklung ein.

Die ehemalige Klosteranlage ist heute bis auf die gotische Backsteinkirche nicht mehr erhalten. Die heutige Bebauung markiert bis auf den Mittelflügel des Altenheimes nicht genau die ehemalige Ausdehnung und Lage des Klosters (ausgenommen der nördliche Kirchhof, der in seiner Ost- und Westgrenze erkennbar ist).

1.4. Ziel und Zweck der Planung

Die in der Beschreibung des Plangebietes dargelegten Mißstände im Hinblick auf die Gestaltung, überproportional häufig anzutreffende Autos, unmaßstäbliche Neu- oder Ersatzbauten als auch den enormen Nachverdichtungs- und Veränderungsdruck, haben die Gemeinde Bordesholm dazu veranlaßt, den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 mit der Bezeichnung „Nördliche Klosterinsel samt Zufahrt“ aufzustellen. Die Gemeinde Bordesholm verfolgt mit dem Bebauungsplan folgende Ziele:

- a) Sicherung der kulturhistorisch bedeutsamen städtebaulichen Struktur der nördlichen Klosterinsel sowie der Zufahrtssituation zur Klosterinsel,
- b) Wahrung des historischen Gefüges in Verbindung mit der verstärkten Berücksichtigung ortsgestalterischer Belange insbesondere durch die Aufstellung von Richtlinien für die Anordnung und Gestaltung von Neu- bzw. Ersatzbauten,
- c) Überprüfung einer behutsamen baulichen Verdichtung sowie Regelungen zur Zahl der Wohneinheiten auf der Klosterinsel und ihres Umgebungsbereiches
- d) Sicherung des Standortes der Verwaltungsschule einschließlich der zugehörigen Flächen für den ruhenden Verkehr,
- e) Neuordnung und Optimierung der öffentlichen als auch der privaten Stellplatzsituation einschließlich einer Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit Stellplätze/Klosterinsel,
- f) Wahrung der Topographie und der Ufersilhouette,
- g) Sicherung und Schutz der sensiblen Uferzone des Bordesholmer Sees sowie
- h) naturschutzfachliche Sicherstellung und Entwicklung des im Norden des Plangebiets befindlichen Teils der Grünfläche „Klint“, der Kalbniederung und der Niederung im Bereich „Pastoratgarten“
- i) Maßnahmen zur Verstärkung der Erlebbarkeit der kulturhistorisch bedeutsamen Klosterinsel samt Zufahrt für den Fremdenverkehr und
- j) nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung der dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude, Ensembles sowie Festsetzung von Erhaltungsbereichen.

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie sonstige planerische Vorgaben

2.1. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bordesholm wurde gemäß Erlaß des Innenministers vom 07. Juli 1971, Az.: IV 81b/-812/2 - 58. 22 genehmigt. Er ist jedoch als Gesamtkonzeption für die künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Bordesholm in seiner Aussagekraft nur noch sehr beschränkt anwendbar, da er zum einen bereits vielfach geändert wurde und zum anderen nicht mehr den aktuellen Planungsvorstellungen der Gemeinde entspricht. In diesem Zusammenhang sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Straßenzüge Heintzestraße, Alte Landstraße, Kirchhofsallee, Lindenplatz und Wildhofstraße gemischte Bauflächen vor. Der Bereich um die Klosterkirche wird als Grünfläche mit Gemeinbedarfsnutzungen dargestellt. Mit der Darstellung der gemischten Bauflächen südlich der Wildhofstraße werden sogar große Teile des Erholungswaldes „Wildhof“ überplant.

Aufgrund dieser heute nicht mehr aktuellen Planungsaussagen befindet sich der Flächennutzungsplan in Neuaufstellung. Die Neuaufstellung ist gerade auch deshalb erforderlich, da eine Anpassung an die ständig im Wandel begriffenen Rahmenbedingungen sowie neue Zielsetzungen in der Gemeindeentwicklung erfolgen mußte. Da der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes die Art der Bodennutzung nach den heute voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Bordesholm in den Grundzügen darstellt, dient er auch als Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 17. Im Jahre 2000 wird der Plan zur Genehmigung dem Innenministerium vorgelegt. Infolge des bereits weit fortge-

schrittenen Planungsstadiums des neuen Flächennutzungsplanes wird auf die Aufstellung einer Änderung des alten Flächennutzungsplanes verzichtet.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bordesholm sieht für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Arten der Bodennutzungen vor:

- Wohnbauflächen beiderseits der Wildhofstraße, Lindenplatz, Kirchhofsallee und Heintzestraße,
- Gemeinbedarfsflächen im Bereich der Klosterinsel/Lindenplatz, Bürgerhaus in der Wildhofstraße,
- Sondergebiet Verwaltungsschule beiderseits der Alten Landstraße,
- Grünflächen verschiedener Zweckbestimmung entlang des Bordesholmer Sees sowie in den Niederungsbereichen nördlich des Bordesholmer Sees (Klint, Kalbach, Pastoratsgarten) in Kombination mit Vorrangflächen für den Naturschutz und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Waldflächen (Erholungswald) östlich der Zufahrt zum Waldparkplatz (Wildhof)
- Wasserflächen (Bordesholmer See).

Weiterhin stellt der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bordesholm Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 als Landschaftsschutzgebiet „Westufer des Bordesholmer Sees“ dar. Ansonsten sind noch nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Bereich der Denkmalpflege und des Naturschutzes aus dem Entwurf zu entnehmen.

2.2. Sonstige planerische Vorgaben

Als weitere planerische Vorgaben sind die Gestaltung Lindenplatz Bordesholm sowie die vom Landesamt für Denkmalpflege erarbeitete Denkmalpflegerische Zielplanung für die Gemeinde Bordesholm zu nennen.

Zusätzlich wurden im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes Untersuchungen über den öffentlichen als auch den privaten Stellplatzbedarf im Plangebiet angestellt. Des Weiteren erfolgte eine Bewertung der vorhandenen öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen im Hinblick auf Konflikte im Bereich

- Landschaftspflege, Naturschutz, Landschaftsbild,
- Ortsbild/Ortsgestalt, Denkmalpflege,
- Verkehr, Anbindung, Erreichbarkeit der Parkplätze,
- Immissionen,
- Kosten-/Nutzen (Größe/Anzahl), Wirtschaftlichkeit der Parkplätze.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 wurden umfangreiche Bestandsaufnahmen erarbeitet. Alle Hauptgebäude wurden gesondert aufgenommen, beschrieben und hinsichtlich ihrer gestalterischen Qualität im Ortsgefüge bewertet. Ebenfalls wurden die im Plangebiet liegenden Grün- und Freiflächen sowie die Großbäume erfaßt, kartiert und klassifiziert.

Die Bedarfsanalyse zum Thema „Ruhender Verkehr“ sowie die Einzelhausbestandsaufnahmen sind als Anlagen Teile der vorliegenden Begründung.

3. Städtebauliches Konzept

Bestandteile des Städtebaulichen Konzeptes sind grundsätzlich die unter Kapitel 2. geschilderten planerischen Vorgaben. Insgesamt ist das städtebauliche Konzept mittel- bis langfristig umzusetzen.

Als grundsätzliches Problem wurden die öffentlichen Parkplätze in den Niederungsbereichen erkannt. Durch die Aufschüttungen wurde der Dammcharakter der Wildhofstraße und der Heintzestraße erheblich reduziert. Im Rahmen der vorausgegangenen Untersuchungen zur Parkplatzsituation und der Bedarfsermittlung auf der Nördlichen Klosterinsel wurden Grundsätze für die weitere Vorgehensweise formuliert. Diese wurden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 umgesetzt.

Die Klosterinsel, die auf die Klosterinsel führenden Dämme und die angrenzenden Grün- und Freiflächen sollen als historisch und grünordnerisch bedeutsame Bereiche vom Parksuchverkehr und Stellplatzanlagen freigehalten werden. Die Konzentration des ruhenden Verkehrs soll außerhalb der Klosterinsel in einem Radius von ca. 300 m erfolgen. Diese Entfernung ist fußläufig zu erreichen. Die gezielte, frühzeitige Lenkung des Parksuchverkehrs soll durch eine optimale Beschilderung bzw. ein Parkleitsystem (ausgehend von der Kieler Straße) erfolgen.

Die vorhandenen privaten Stellplätze der Verwaltungsschule an der Alten Landstraße stehen an Wochenenden bereits Naherholungssuchenden zur Verfügung. Unter der Woche ist gemäß Bedarfsanalyse der Stellplatzbedarf der Verwaltungsschule erheblich höher als die 154 vorhandenen Stellplätze. Der weitere Bedarf der Verwaltungsschule wird zur Zeit entsprechend auf den öffentlichen Parkplätzen in den Niederungsbereichen sowie entlang der Alten Landstraße und teilweise auf den Flurstücken 20/12 und 20/13 (Wildparken) gedeckt. Aus dieser Situation heraus sieht das städtebauliche Konzept eine Erweiterung des Sondergebietes SO-Verwaltungsschule auf den Flurstücken 91/17, 20/12 und 20/13 vor. Diese Flächen sind im Eigentum der Verwaltungsschule. Die betreffende Fläche südlich der Wohnbebauung Alte Landstraße wird als Fläche für Nebenanlagen zur Unterbringung des privaten Stellplatzbedarfes festgesetzt. Dort lassen sich ca. 80 Stellplätze realisieren. Zur Wohnbebauung wird eine ca. 10 m breite Anpflanzungsfläche als Abschirmgrün vorgesehen. Gemäß Bedarfsanalyse wird der Bedarf der Verwaltungsschule mit den gemäß Bebauungsplan vorgesehenen ca. 226 Stellplätzen langfristig gedeckt. Gleichzeitig ist vorgesehen auch diese zusätzlichen Parkmöglichkeiten am Wochenende (dann werden diese Stellplätze von der Verwaltungsschule nicht benötigt) für Naherholungssuchende zu öffnen.

Aufgrund der erheblichen Konflikte, die durch die aufgeschütteten öffentlichen Parkflächen in den Niederungsbereichen entstanden sind (Zerstörung des Dammcharakters und des Niederungsbereiches, Störung des Ortsbildes) sieht das städtebauliche Konzept den Rückbau der öffentlichen Parkplätze in den Niederungsbereichen und die Wiederherstellung des Dammcharakters vor. Der Parkplatz gegenüber dem Kreishaus kann aufgrund des ortsbildprägenden Großbaumbestandes nicht gänzlich rückgebaut werden, so daß ca. 7 bis 8 öffentliche Stellplätze verbleiben. Insgesamt kann ein Rückbau aber nur dann erfolgen, wenn an anderer Stelle zumindest gleichzeitig erheblich mehr Parkraum geschaffen wird. Dabei ist vorausgesetzt, daß ein konfliktarmer Standort gewählt wird und entsprechende Hausmittel zur Verfügung stehen.

Auf dem Lindenplatz werden nur noch öffentliche Stellplätze (ca. 6-8) für ältere und gehandikapte Menschen, insbesondere für die Kirchbesucher, vorgesehen. Durch die strikte Reglementierung der Parkplatznutzung soll der Lindenplatz wieder gemäß seiner Gestaltung zum Verweilen einladen.

Durch die Optimierung der öffentlichen Stellplätze im Bereich des Waldparkplatzes, der teilweisen Nutzung der privaten Stellplätze der Verwaltungsschule (an Wochenenden halböffentlicher Charakter), der Einschränkung der Parkmöglichkeiten auf dem Lindenplatz, sowie einer Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes am Friedhof (außerhalb des Geltungsbereiches) sind gemäß Bedarfsanalyse in ausreichendem Maße Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden. Ergänzt wird die Konzeption durch die

bereits ausgeführte Fußwegeverbindung vom Seerundwanderweg zum Lindenplatz (außerhalb des Geltungsbereiches). Damit wird die Klosterinsel vom Waldparkplatz aus besser zu erreichen sein.

Durch die Festsetzung von Baubereichen (aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstruktur vor allem Allgemeine Wohngebiete sowie Sondergebiet Verwaltungsschule, Gemeinbedarf als auch der besondere Nutzungszweck von Flächen, hier: Pferdehaltung), die Freihaltung der Niederungsbereiche mit gleichzeitiger Festsetzung als Grünflächen und Vorrangfläche für den Naturschutz sowie die Erhaltung der unbebauten Gartenbereiche wird die historische Klosterinsel sowie die Zufahrtsstraßen optimal herausgearbeitet.

Die Freihaltung der Niederungsbereiche und der Uferzone des Bordesolmer Sees erlaubt von den Dämmen aus den freien Blick in die Landschaft. Die Freiflächen untereinander werden vernetzt und erlebbar. Die in den Niederungsflächen liegenden Gräben und Bachläufe (Köppke'sche Gräben und Kalbach) sollen renaturiert und durch die Anlage von Mäanderschleifen eine vergrößerte Wasserfläche erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Wasserläufe sind als beispielhaft zu verstehen.

Das Kapital der nördlichen Klosterinsel samt Zufahrtssituationen sind neben den malerischen Uferbereichen des Bordesolmer Sees, den Niederungsflächen und der Klosterkirche mit Lindenplatz vor allem die zum Teil noch ortsbildprägende, kleinteilige ein- bis zweigeschossige Bebauung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan gilt es, die genannten Strukturen langfristig zu schützen und behutsam weiterzuentwickeln und wieder sichtbar zu machen.

Die vorhandene Bebauung wurde einzeln aufgenommen und in ihrer historischen und ortsgestalterischen sowie städtebaulichen Bedeutung bewertet. Die daraus abgeleiteten Erkenntnisse begründen die Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Die folgende Prioritätenliste ist dabei bestimmend:

1. Erhalt und Wiederherstellung des historischen Bestandes und der städtebaulichen Struktur
2. Erhalt der prägenden Raumkanten
3. Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes (vorhandene Ausnutzung des Grundstückes)
4. Erhalt der bestehenden gärtnerisch genutzten privaten Freiflächen auf der Klosterinsel
5. Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes

Das Plangebiet läßt sich städtebaulich und gestalterisch in unterschiedliche Bereiche einteilen.

1. Bebauung im Bereich der östlichen Heintzestraße
2. Bebauung Einmündung Alte Landstraße/Heintzestraße, Verwaltungsschule
3. Bebauung Nördliche Klosterinsel mit Lindenplatz und Kirchhofsallee
4. Bebauung Nördliche Wildhofstraße bis Zufahrt Waldparkplatz/Verbindung Richtung Mühbrook
5. Bebauung südliche Wildhofstraße von der Zufahrt Waldparkplatz bis zum Bürgerhaus

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. Der Hintergrund für die sehr zurückhaltende bauliche Entwicklung ist darin zu sehen, daß das vorliegende Gebiet aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gesichtspunkten sowie aus der Historie heraus keine große Verdichtung in Form von großkubigen, massiven Gebäuden mit großen Zahlen an Wohneinheiten verträgt. Eine Nachverdichtung durch die Umwandlung von bisherigen Nebengebäuden oder Garagen in Gärten bzw. den

hinteren Grundstücksteilen in zum Wohnraum genutzte Hauptgebäude ist nur extrem begrenzt vorgesehen. Bei der Entscheidung ist in diesem Zusammenhang auch die dadurch entstehende weitere Zunahme des privaten Stellplatzbedarfes und die zusätzliche Belastung des Plangebietes mit Ziel- und Quellverkehr in Betracht zu ziehen.

Im Bereich der Dämme (Wildhofstraße und Heintzestraße) wird je nur eine weitere Baumöglichkeit auf bislang als Gartenland genutzten Flächen geschaffen. Zur Unterstreichung des gemeindlichen Willens, daß ansonsten auf der Klosterinsel zwischen Kästners Gang, Lindenplatz und Heintzestraße keine zusätzlichen Baumöglichkeiten zur Erstellung von Wohngebäuden beabsichtigt ist und die rückwärtigen Gartenbereiche erhalten bleiben sollen, werden die privaten Gartenflächen auch als solche festgesetzt. Gleiches gilt für die rückwärtigen Bereiche der Kirchhofsallee im Übergang zur Niederung. In den mit einer Kennzeichnung als Gewässer- und Erholungsschutzstreifen sowie Waldabstandstreifen versehenen Bereichen werden in Richtung Gewässer sowie Wald keine weitere bauliche Entwicklung mehr zugelassen.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Wildhofstraße 10 befinden sich vielfältige Nebengebäude, die größtenteils in einem schlechten baulichen Zustand und zum Teil eher provisorisch errichtet wurden. Hier sind Ponys/Pferde untergestellt. Die nördlich der Wildhofstraße gelegenen Grünflächen werden auf überwiegender Fläche intensiv durch die Ponys/Pferde beweidet. Der Standort Wildhofstraße 10 dient als beliebter Treffpunkt für Kinder und Jugendliche, die hier ihrem Hobby Reiten und dem Versorgen der Pferde nachgehen. Die Anlage entspricht hinsichtlich ihres Charakters und aufgrund ihrer geringen Größe nicht einem typischen Reiter- oder Pferdehof. Außerdem steht das Gewinnstreben bei dem Betrieb der Anlage nicht im Vordergrund. Es handelt sich um nicht gewerbliche Pferdehaltung. Hervorzuheben ist der Standort der Anlage innerhalb der bebauten Ortslage. Neben der Möglichkeit in der direkten Nähe zum Wohnstandort dem Hobby nachzugehen, steht vor allem auch die soziale Komponente im Vordergrund, da die Anlage für Kinder und Jugendliche der näheren Umgebung als sozialer Begegnungsort dient. Ziel des städtebaulichen Konzeptes für den beschriebenen Bereich ist die Bestandssicherung der Pferdehaltung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Wildhofstraße 10. Neben der Sicherung des bestehenden Wohngebäudes sieht das städtebauliche Konzept im rückwärtigen Grundstücksteil eine weitere Baumöglichkeit vor. Die Gemeinde Bordesholm verfolgt damit das Ziel, die Pferdehaltung an oben beschriebener Stelle innerhalb der bebauten Ortslage in direkter Nachbarschaft zu den Koppeln (Dauergrünland) zu erhalten. Ein Ausbau ist nicht beabsichtigt. Vielmehr soll dem Betreiber die Möglichkeit gewährt werden, die zur Zeit sowohl baulich als auch gestalterisch unbefriedigende Unterbringung der Pferde auf dem Grundstück durch den Bau eines Stallgebäudes zu verbessern. Gleichfalls soll durch den Bau eines neuen Stallgebäudes auch die eventuell vorhandene Immissionsbelästigung der Nachbarn durch die derzeit provisorisch errichteten, bedachten Verschläge verbessert bzw. gemindert werden (weitere Ausführungen im Rahmen des Kapitels 4.1. Art der baulichen Nutzung).

Grundsätzlich war bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zumeist eine Orientierung an den heutigen Gebäudegrößen vordringlich. Als Grund dafür ist die bedeutende gestalterische Qualität der Gebäude und ihrer Einschätzung als erhaltenswürdiges Gebäude oder die Schutzwürdigkeit nach Denkmalrecht anzugeben. Größere Erweiterungsmöglichkeiten könnten auch Spielraum für die Zerstörung der Schutzwürdigkeit in Form von gestalterisch unerwünschten und negativ wirkenden Anbauten bieten.

Für die Durchsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind die Vorgaben zum Erhalt der ortstypischen Bauweise und Gestaltungselemente besonders hoch einzuschätzen. Die örtlichen Bauvorschriften sind

damit wesentliche Bestandteile des Bebauungsplanes. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 172 BauGB aufgrund seiner kulturhistorischen und ortsgestalterischen Bedeutung als Erhaltungsbereich festgesetzt. Die Klosterinsel und ihre Freiflächen unterliegen dem Denkmalschutz.

Schließlich sieht das städtebauliche Konzept eine Aufwertung der Dammstrukturen durch die Fortsetzung der Alleebegrünung der Kirchhofsallee vor.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes (Entwurf) werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für das vorliegende Plangebiet umgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes dominiert die Wohnnutzung. Allerdings sind gemäß Bestandsaufnahme im Plangebiet noch kleinere, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorhanden. Deshalb wurden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-47) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Aufgrund der großen, für diese Nutzungen benötigten Flächen, des Gefährdungs- und Immissionspotentials bei Tankstellen und des erhöhten Stellplatzbedarfes bei Gartenbaubetrieben wurden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Weiterhin wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet Verwaltungsschule (SO-Verwaltungsschule) festgesetzt, um den Standort der Verwaltungsschule und ihrer Nutzungen langfristig bauleitplanerisch zu sichern. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, welche für den Schulungsbetrieb benötigt werden. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im SO-Verwaltungsschule folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- a. Einrichtungen und Anlagen für den Unterricht, Unterrichtsräume und Räume zur Unterbringung von Lehrmitteln mit den dazugehörigen Nebenanlagen,
- b. zugehörige Unterkunftsmöglichkeiten für die Schulbesucher nebst zugehöriger Restauration,
- c. zugehörige Büro- und Verwaltungsräume,
- d. Aufenthaltsräume für das Lehrpersonal, Schulbesucher sowie maximal zwei Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO für den Hausmeister oder sonstiges Personal.

Neben den durch die Vorgabe des Flächennutzungsplanes festgesetzten Gemeinbedarfsflächen kirchlicher und sozialer Art schreibt der Bebauungsplan im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Wildhofstraße 10 noch als Besonderheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB die Pferdehaltung als besonderen Nutzungszweck der Fläche vor. Im Rahmen des Kapitels 3. Städtebauliches Konzept wurde die besondere Situation und vor allem die soziale Bedeutung des Standortes geschildert. Die beschriebene Pferdehaltung ist nach dem Typenzwang der Baunutzungsverordnung nur im Dorfgebiet und in Sondergebieten, nicht aber in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die Festsetzung eines einzelnen Grundstücks bzw. Grundstücksteiles (da das Wohnhaus Wildhofstraße 10 weiterhin innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes verbleiben soll) als Sonder- oder Dorfgebiet erscheint jedoch aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen und Größenverhältnisse nicht zweckmäßig. Weil es nicht möglich bzw. aus den geschilderten städtebaulichen Gründen unerwünscht ist, die Nutzung in einem der festgesetzten Baugebiete nach BauNVO zu erhalten, ergibt sich der Bedarf nach einer besonderen Festsetzung.

Als Lösung bietet sich hier die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB „Besonderer Nutzungszweck von Flächen“ an. Dieser besondere Nutzungszweck ergibt sich aus dem Angewiesensein der zuzulassenden Anlage oder Einrichtung auf dem bestimmten Standort. Der rückwärtige Teil des Grundstücks Wildhofstraße 10, auf dem die Möglichkeit zum Bau eines Stallgebäudes geschaffen werden soll, ist dementsprechend festgesetzt. Der besondere Nutzungszweck lautet „Pferdehaltung“. Notwendig bei einer derartigen Festsetzung ist stets, daß der Nutzungszweck hinreichend konkretisiert wird. Deshalb ist zusätzlich noch eine textliche Festsetzung formuliert, die besagt, daß auf der als besonderer Nutzungszweck „Pferdehaltung“ festgesetzten Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich die Nutzungen „Einrichtungen zur Unterbringung und Haltung von Pferden einschließlich aller zugehörigen baulichen und sonstigen Nebenanlagen (Stallgebäude) und Aufenthaltsräume für den Betreiber, das Pflegepersonal sowie Besucher“ zulässig sind. Wohnungen aller Art zum dauernden Aufenthalt sowie gastronomische Einrichtungen sind unzulässig. Anlagen zum Betrieb einer Pferdezucht dürfen nicht errichtet werden. Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Festsetzungen liegen einerseits in der Erhaltung der Nutzung am heutigen Ort. Eine Aussiedlung wäre dem Betreiber aufgrund der finanziellen Situation nicht zumutbar. Die Attraktivität der Örtlichkeit liegt außerdem aufgrund des Standortes innerhalb der bebauten Ortslage in der guten Erreichbarkeit und kurzen Wegen für Kinder und Jugendliche, die die Örtlichkeit als sozialen Treffpunkt zur Gestaltung der Freizeit angenommen haben. Ein weiterer Grund für die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB und damit den Erhalt der Anlage ist auch darin zu sehen, daß die für die Pferdehaltung benötigten Dauerweiden sich direkt im Norden anschließen. Hinsichtlich der Immissionsproblematik wird darauf hingewiesen, daß mit der Festsetzung lediglich die bestehende Nutzung gesichert werden soll. Zum Schutz der Nachbarschaft sollte die Gemeinde mit dem Betreiber einen städtebaulichen Vertrag schließen, daß die Anzahl der unterzubringenden Ponys/Pferde zukünftig nicht den heutigen Bestand überschreiten darf.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung und dem hohen Anteil an schützenswerten Naturraumpotentialen (Seeufer, Niederungsflächen, historische Bebauung Klosterinsel, gärtnerisch genutzte private Freibereiche) richtet sich die überbaubare Fläche im Wesentlichen nach der derzeit vorhandenen Überbauung der Grundstücke. Damit wird vor allem der Bestand erhalten. Die straßenseitige Gebäudefront der meisten Hauptgebäude wurde mit einer Baulinie versehen, um den Fortbestand der über Jahrzehnte (teils auch Jahrhunderte) gewachsenen charakteristischen Struktur, vor allem die Straßenrandbebauung, zu gewährleisten. Ortstypische Hauptgebäude, die für eine Erhaltung entweder nach Denkmalrecht oder nach Baugesetzbuch festgesetzt wurden, sind größtenteils insgesamt mit einer Baulinie versehen. Gebäudeerweiterungen oder neue Baumöglichkeiten wurden sehr behutsam zugelassen. Eine stärkere Verdichtung im Plangebiet ist aufgrund der meist vorgefundenen kleinteiligen, ein- bis zweigeschossigen Bebauung nicht wünschenswert. Zusätzlich zieht die verdichtete Bauweise einen erhöhten privaten Stellplatzbedarf nach sich. Dieser läßt sich jedoch auf den vorgefundenen Grundstücken schwer unterbringen. Die Festsetzung über die Höchstzahl der Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte unterstützt die Absicht, eine verdichtete Bauweise zu verhindern. Die Festsetzung berücksichtigt die heterogene Gestalt des Plangebietes hinsichtlich der Gebäudestrukturen mit Mehrfamilienhäusern und Gebäuden mit nur ein oder zwei Wohneinheiten. Weiterhin wird durch eine derartige Festsetzung vor allem die historische kleinteilige Struktur beachtet. Insbesondere für Ersatzbauten wird damit eine Regelung getroffen, die zum einen verhindert, daß es innerhalb des Plangebietes zu einem massiven Anwachsen der Anzahl der Wohneinheiten und zum Anwachsen des Autoverkehrs kommt. Damit wird zudem auch verhindert, daß es innerhalb des Gebietes durch das enorme Anwachsen der Anzahl der Wohneinheiten und die damit verbundenen Folgewirkungen zur Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart kommt.

Die Gemeinde erhält durch die Einführung der Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 17 durch Satzung ein weiteres Instrument zur Kontrolle der städtebaulichen Entwicklung und die Anzahl der Wohneinheiten. Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit dann gemäß § 19 BauGB der Genehmigung. Die Satzung ist durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

Insgesamt wurden die Festsetzungen fast ausschließlich grundstücksbezogen vorgenommen, um die prägende städtebauliche Struktur richtig zu erfassen und eine behutsame Entwicklung des Plangebietes unter Beibehaltung der charakteristischen und historischen Gestalt zu erzielen.

Die Festlegung über die Höhenlage der Gebäude (Sockelhöhe) resultiert aus dem Studium der historischen Vorgaben sowie der Einfügbarkeit in die vorhandene städtebauliche Struktur. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die den Dammcharakter der Wildhofstraße unterstützende Bebauung Wildhofstraße 4-18 und 7. Weiterhin ist das Gebäude Heintzestraße 17 erwähnenswert. Hier wurde zum Maß der baulichen Nutzung eine besondere textliche Festsetzung formuliert.

4.3. Bauweise

Die vorgefundene Bauweise wurde durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die offene Bauweise, einseitige Grenzbebauung aber auch Unterschreitung der Bauabstände vorzufinden. Ortstypisch ist die Einzelhausbebauung. Die Stellung der Gebäude wird durch die Firstrichtung zwingend vorgegeben.

In allen Allgemeinen Wohngebieten ist ein Vortreten oder Zurücktreten hinter oder vor die Baulinie sowie ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,0 m für folgende Gebäudeteile gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassaden insgesamt nicht gestört wird: Fassadengliederungen, Wintergärten, Mittel- oder Seitenrisalite, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer und Beleuchtungskörper.

4.4. Örtliche Bauvorschriften

Grundsätzlich soll zugunsten einer abwechslungsreichen und individuellen Bebauung den Bauwilligen hinsichtlich der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude die größtmöglich vertretbare Freiheit eingeräumt werden. Da es sich bei dem vorliegenden Geltungsbereich aber um einen kulturhistorisch und für die Ortsgestalt Bordesholms wichtigen Bereich handelt, erachtet es die Gemeinde Bordesholm als unbedingt erforderlich zur Sicherung der gemäß Baugesetzbuch und Bauordnung erforderlichen erträglichen städtebaulichen Gestalt grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung von Gebäuden, Fassaden, Dächern, Gebäudevorzonen und Nebengebäuden zu treffen.

Durch detaillierte Bestandsaufnahmen wurden die ortstypischen Merkmale und Charakteristiken hinsichtlich der Gebäudefassaden, Fenstern, Türen, Dachformen, Materialien sowie der Gebäudevorzonen festgestellt und daraus textliche Festsetzungen abgeleitet. Die unter Teil B - Text „Örtliche Bauvorschriften“ getroffenen Festsetzungen sollen zukünftig als Richtlinien für die Anordnung und Gestaltung von Neu- bzw. Ersatzbauten, aber auch bei Gebäude- bzw. Fassadenumbauten sowie der Gebäudevorzonen dienen. Damit soll erreicht werden, daß eine weitere Verschlechterung der städtebaulichen Gestalt unterbunden wird.

Aufgrund der Formulierung von Gemeinsamkeiten bezüglich der Form, des Maßstabs, des Verhältnisses, der Baumassen, Bauteile und der Materialien kann im vorliegenden kulturhistorisch bedeutsamen Bereich ein einheitlicher, verbindender Charakter hergestellt werden. Nicht nur für Einheimische son-

dem auch für Fremde sollen die Klosterinsel und die dammartigen Zufahrten mit entsprechender baulichen Gestaltung der Gebäude erlebbar gemacht werden. Da auch die Dachneigungen,- formen, -richtungen und -materialien sowie Gebäudehöhen, Dachaufbauten und Antennen für den optischen Eindruck einer Bebauung, insbesondere die Fernwirkung von besonderer Bedeutung sind, gelten die Vorgaben hierzu als wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Konzepts und des Bebauungsplanes. Im Hinblick auf die Dachformen wurde auch hier der Bestand festgesetzt.

Vorrangig ist bei historischen Gebäuden, die das Ortsbild prägen, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Ausnahmen von den folgenden örtlichen Bauvorschriften sind deshalb zulässig, soweit die Rekonstruktion eines nachweisbaren historischen Zustandes einer baulichen Anlage andere Anforderungen stellt. Als Nachweis gelten Originalbefunde, Bauzeichnungen, Fotos oder Darstellungen anderer Art sowie bau-, kunst- und technikgeschichtliche Belege.

Als allgemeine Grundsätze für das Plangebiet wurde deshalb festgesetzt, daß bauliche Anlagen in Form, Maßstab, Verhältnis, der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein müssen, daß sie nicht störend wirken. Weiterhin müssen Veränderungen an bestehenden Gebäuden auf deren Eigenart Rücksicht nehmen. Neubauten und Veränderungen der äußeren Erscheinung vorhandener Bauten müssen in Form, Maßstab, Gestaltung, Werkstoff und Farbe auf die Baudenkmale, die Bauensembles, den nach Baugesetzbuch zu erhaltenden Gebäuden, Straßen-(Dämme) und auf das Landschaftsbild in der Weise Rücksicht nehmen, daß deren Eigenart und Wirkung auf ihre Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Bei bestehenden Gebäuden mit ausgeprägten ortsbildbestimmenden Merkmalen kann verlangt werden, daß diese erhalten oder wiederhergestellt werden müssen.

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

Zur Bewahrung der heutigen Höhenverhältnisse wurde formuliert, daß straßenseitige First- und Traufhöhen bei bestehenden Gebäuden zu erhalten sind, bei Neu- oder Ersatzbauten an den ehemaligen Bestand oder den angrenzenden Gebäuden anzupassen. Höhenunterschiede bis zu 0,80 m sind dabei zulässig.

Als ortstypisch wurden Fassaden aus rotem oder rotbuntem Sichtmauerwerk oder glatte Putzfassade in den Farben weiß, hellgrau oder beige vorgefunden. Weiterhin ist auffällig, daß für Fassadenflächen im Obergeschoß dunkelbraune, dunkelblaue oder dunkelgrüne Holzverkleidungen als Deckelschalung charakteristisch sind. Als Dacheindeckungen sind nur rote, rotbraune oder braune Ziegel oder Pfanneneindeckung zulässig. Zu rotem oder rotbuntem Sichtmauerwerk wurden auch Naturschiefer oder anthrazitfarbene Pfanneneindeckungen beobachtet. Glasierte Dachziegel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Dächer sind symmetrisch auszubilden. Für den Ort bezeichnend, sind Fenster als rechteckige, stehende Formate, die mit Sprossen unterteilt sind. Bei Sichtmauerwerkfassaden sind nur weiße oder hellgraue Fensterrahmen, bei Putzfassaden nur holztonige, blaue oder grüne Fensterrahmen zulässig.

Eine Störung des Straßen- und Siedlungsbildes soll mit den textlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen unterbunden werden. Sie werden einer generellen Genehmigungspflicht unterworfen. Auch die Festsetzung zu oberirdischen, von der Straße aus sichtbaren Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter, die in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen und mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen sind, trägt zu einem einheitlichen Straßen- und Siedlungsbild bei. Gleiches Ziel besitzen die Festsetzungen zu Einfriedigungen. Insbesondere Feldsteinmauern werden im Plangebiet als ortsbildprägend festgestellt.

Eine Besonderheit findet sich im Bereich der Wildhofstraße Nr. 4-18 und Nr. 7. Hier sind die Gebäude aufgrund der Dammstruktur der Wildhofstraße mittels Treppenanlagen oder Stege erschlossen. Zur Erhaltung des Dammcharakters sind deshalb Aufschüttungen in diesem Bereich nicht erlaubt.

Weitere textlichen Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Nebengebäuden und Zufahrten sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Häufig vorzufinden sind noch Fassaden- und/oder Dachbegrünung. Es wird empfohlen, diese dauerhaft zu erhalten. Eine diesbezügliche Festsetzung ist nicht erfolgt.

5. Grünordnung

5.1. Naturräumliche Grundstruktur

Die naturräumlichen Rahmenbedingungen im Planungsraum und die heutige Gebietscharakteristik sind entscheidend durch die Lage am Bordesholmer See geprägt. Der nördliche Uferbereich des Sees stellt gleichzeitig die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 17 dar. Der Planungsraum umfaßt in diesem Bereich neben den bebauten Straßenzügen der Heintzestraße, Alten Landstraße und der Wildhofstraße auch die dazwischen liegenden Grünflächen. Es handelt sich dabei überwiegend um die ehemals nicht zugänglichen, versumpften Verlandungsbereiche des Sees, in dem ursprünglich die Klosteranlage nur über künstlich errichtete Dämme zu erreichen war. Die historischen Straßenzüge mit der meist linear entlang der Straßen ausgerichteten Bebauung gliedern in Verbindung mit den ausgedehnten Grünflächen den Planungsraum in verschieden abgrenzbare Teilbereiche.

Die Grünflächen nördlich der Heintzestraße stellen einen - heute weitgehend vererdeten und somit degradierten Niedermoorbereich dar, der ehemals als Moor- und Verlandungszone direkte Verbindung an den Bordesholmer See hatte. Die Überquerung dieser nassen und periodisch überfluteten Senke war nur über die heutige Heintzestraße möglich. Durch entwässernde Maßnahmen, insbesondere durch Drainage und den Ausbau eines Grabensystems, wurde dieser tiefliegende Bereich landwirtschaftlich nutzbar gemacht und in den geringfügig höhergelegenen Randbereichen auch bebaut. Trotz meliorativer Eingriffe ist der Moorcharakter auch heute noch durch Pflanzenaufwuchs und Bodenstruktur deutlich erkennbar. Der überwiegende Flächenanteil wird als Grünland genutzt. Auf den nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen haben sich nach § 15a LNatSchG gesetzlich geschützte Moor- und Sumpfgewächse entwickelt. Der Dammcharakter der Heintzestraße ist in Teilabschnitten auch heute noch erhalten.

Östlich und westlich dieser ehemaligen Verlandungszone schließen sich die höhergelegenen und bebauten Flächenanteile an. Hier erfolgte über die Alte Landstraße Richtung Kieler Straße und auf der Westseite über die Kirchhofsallee Richtung Friedhof die Erschließung in nördliche Richtung.

Auch aus westlicher Richtung kommend war die Klosteranlage nur über einen Damm (die heutige Wildhofstraße) erreichbar. Dieser tiefliegende und auch heute noch vermoorte Bereich bildet den westlichen Bereich des Planungsraumes. Im Laufe der Jahrhunderte hat sich diese ehemalige Verlandungszone durch entwässernde Maßnahmen, insbesondere durch den Ausbau des Kalbaches, zum heutigen degradierten Niedermoorbereich entwickelt. Bestandteil des Planungsraumes sind ebenfalls die nördlichen Waldbereiche des Wildhofes am Westufer des Bordesholmer Sees.

Die allgemeinen naturräumlichen Grundstrukturen sowie die abiotischen Standortfaktoren können dem Landschaftsplan der Gemeinde Bordesholm entnommen werden.

5.2. Planerische Vorgaben

Im Folgenden werden die speziell für den Planungsraum bedeutsamen grünordnerischen Vorgaben aus übergeordneten Planwerken formuliert.

Im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein, Teilbereich Kreis Rendsburg-Eckernförde sind die zum Planungsraum gehörenden Feuchtflächen nördlich der Heintzestraße und westlich der Alten Landstraße als Nebenverbundachse ausgewiesen.

Aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan sind folgende grünordnerische Aussagen für den betroffenen Gemeindeausschnitt bedeutsam:

Der gesamte Feuchtbereich nördlich der Heintzestraße ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit besonderer Zweckbestimmung "Vorrangige Fläche für den Naturschutz" dargestellt. Diese Vorgabe wurde durch Kennzeichnung nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB auch in den Flächennutzungsplan übernommen. Die gleiche Fläche ist im Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 20 LNatSchG ausgewiesen und als geeignete örtliche Verbundstruktur gekennzeichnet. Innerhalb dieses lokalen Schwerpunktbereiches ist das Fließgewässer als lineare Nebenverbundachse gekennzeichnet. Die nach § 15a LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopbereiche sind ebenfalls als vorrangige Flächen für den Naturschutz zu werten.

Ähnliche Mehrfachüberlagerungen weist der zum Planungsraum gehörende Ausschnitt der Kalbniederung auf. Der gesamte Niederungsbereich wird im Landschaftsplan als geeignete örtliche Verbundstruktur dargestellt. Zusätzlich ist sowohl im Landschaftsplan als auch im Flächennutzungsplan der Bereich nördlich der Wildhofstraße als "Vorrangige Fläche für den Naturschutz" dargestellt. Nach dem Landschaftsplan sollten die Grünflächen nördlich der Wildhofstraße extensiv genutzt werden. Die nach § 15a LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopbereiche südlich der Wildhofstraße (siehe im Geltungsbereich Grünfläche Moor, Sumpf, Sukzession) sind ebenfalls als vorrangige Flächen für den Naturschutz zu werten.

Als nach § 15a LNatSchG gesetzlich geschützte Fläche ist auch der Bordesholmer See mit seinen Uferbereichen als vorrangige Fläche für den Naturschutz sowohl im Landschaftsplan als auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Ufersaum hat zudem als lineare Nebenverbundachse Bedeutung im lokalen Biotopverbund. Der 50 m Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG wurde in der Planzeichnung Teil A abgetragen, betroffen sind jedoch nur Flächen, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Bordesholm liegen.

Aus grünordnerischer Sicht sind auch die denkmalpflegerischen Bestimmungen von Bedeutung. Demnach unterliegen die historischen Garten- und Parkanlagen (Klosteranlage mit dem englischen Landschaftspark und den Resten der barocken Anlage, dem Friedhof sowie dem Pastoratsgarten) dem besonderen Veränderungsverbot nach § 5 (2) DSchG.

Aufgrund der zahlreichen Großbäume im Plangebiet ist auch auf die Gehölzschutzverordnung des Kreises Rendsburg-Eckernförde hinzuweisen. Die Bordesholmer Linde ist nach § 19 LNatSchG als Naturdenkmal geschützt.

Der Wildhof ist als Erholungswald nach LWaldG ausgewiesen. Der Regelabstand von 30 m (Waldschutzstreifen) wurde abgetragen. Im Bereich der Parkfläche am Bürgerhaus wird der Waldabstand mit 13 m deutlich unterschritten. Der öffentliche Parkplatz grenzt hier unmittelbar an den Wald.

Im Plangebiet liegen der überwiegende Flächenanteil der Grünflächen südlich der Wildhofstraße sowie der Lindenplatz im Landschaftsschutzgebiet „Westufer des Bordesholmer Sees“. Obengenannte Vorgaben sind als nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Bordesholm übernommen.

5.3. Bestandsbeschreibung und -bewertung

5.3.1. Arten- und Lebensgemeinschaften

Die Bebauung und Erschließung im Plangebiet wurde maßgeblich durch die oben beschriebenen, naturräumlichen und historischen Grundstrukturen bestimmt. Demzufolge sind auch die heutigen Biotop- und Nutzungstypen durch diese vom Menschen überprägten Standortfaktoren geprägt. Auch heute noch konzentrieren sich die bebauten Bereiche mit der daran gekoppelten typischen Freiflächenstruktur des Gartenlandes vornehmlich auf die höhergelegenen Flächen entlang der Alten Landstraße, Heintzestraße, Wildhofstraße und Kirchhofsallee. Trotz der erfolgten Entwässerungen wurden die vermoorten Senkenlagen nur in Randbereichen oder nach erfolgten Aufschüttungen bebaut. Diese tiefliegenden Bereiche werden als Grünland bewirtschaftet oder unterliegen keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Innerhalb dieser ungenutzten Flächenanteile haben sich Moor- und Sumpfgewächse mit Übergangsstadien zu bruchwaldähnlichen Gehölzflächen entwickelt. Diese Bereiche unterliegen als § 15a - Flächen einem besonderen Schutz nach dem LNatSchG. Der tiefliegende Niedermoorbereich nördlich der Heintzestraße wird durch den Köpcke'schen Graben, der offen durch das Moor- und Sumpfgewächsbüsch verläuft, entwässert. An der Heintzestraße reguliert ein Pumpwerk die Vorflut, insbesondere den Abfluß des Regenwassers. Unter der Heintzestraße verläuft der Graben verrohrt in Richtung Bordesholmer See. Nördlich der Heintzestraße wurden zur Schaffung von Parkflächen umfangreiche Aufschüttungen vorgenommen. So entstanden westlich des Köpcke'schen Grabens und unmittelbar nördlich der Heintzestraße über 50 Kfz-Stellplätze.

Der großräumige Niederungsbereich nördlich der Heintzestraße wird auf der Ost- und Westseite durch die Alte Landstraße bzw. die Kirchhofsallee begrenzt. Die tiefliegenden Flächenanteile westlich der Alten Landstraße werden ebenfalls als Parkflächen für die Verwaltungsschule oder als Sportplatz genutzt. Der Eckbereich Heintzestraße / Alte Landstraße ist bebaut. Der zum Planungsraum gehörende Abschnitt der Kirchhofsallee liegt um einige Höhenmeter höher als die östlich und westlich sich anschließenden Niederungsbereiche und ist durch eine enge beidseitige Bebauung geprägt.

Die naturräumliche Ausstattung der Kalbniederung westlich der Klosterinsel ist ebenfalls durch extensiv genutztes Grün- und Gartenland (Pastoratgarten) sowie ungenutzte, gehölzbestandene Moorbereiche gekennzeichnet. Der zum Planungsraum gehörende Anteil nördlich der Wildhofstraße wird überwiegend als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet (Pferdehaltung). Die tiefliegende Fläche wird neben den üblichen Drainagen vor allem durch den Kalbach, der in diesem Abschnitt in geradem Verlauf und in grabenartigem Ausbau verläuft, entwässert. Die rückwärtigen Grundstücksanteile an der Wildhofstraße und der Kirchhofsallee werden gärtnerisch genutzt. Aufgrund der Übergangslage zum Bordesholmer See stellen sich die Grünflächen südlich der Wildhofstraße wesentlich differenzierter dar. Der großzügige Pastoratgarten mit altem Obst- und Baumbestand stellt den Übergangsbereich zum Ufer des Sees dar. Die tiefliegenden Flächenanteile des Gartens können als Naß- und Feuchtwiesen als nach § 15a-LNatSchG gesetzlich geschützte Biotopformen gewertet werden. Der Pastoratgarten wird auf der Ostseite vom Kalbach begrenzt. Von besonderer Wertigkeit sind ebenfalls die flächigen Großbaumbestände sowie die bereits im Verlandungsbereich des Sees liegenden Sumpfwiesenbestände. Der Hochwald des ebenfalls zum Planungsraum gehörenden Teils des Wildhofes wird durch mächtige Alteichen und Altbuchen mit weiteren Mischbaumarten geprägt. Durch die ansatzweise entwi-

ckelte Mehrschichtigkeit und Mehrstufigkeit sowie durch das Artenspektrum heimischer Baum- und Gehölzarten ist der Wald in diesem Bereich durch eine große Naturnähe gekennzeichnet. Zwischen den bebauten Grundstücken an der Wildhofstraße und dem Wald liegt ein unbefestigter öffentlicher Parkplatz. Stellplatzmarkierungen oder -anordnungen fehlen, so daß teilweise direkt bis an die Stämme der Eichen und Buchen geparkt wird. Der vorhandene Unterwuchs ist abschnittsweise durch einen provisorischen Lattenzaun geschützt. Der Waldrand ist durch gut bekronte und tief beastete Randbäume gekennzeichnet.

Die Uferbereiche sowie auch die offene Wasserfläche des Bordesolmer Sees sind durch die typischen Arten- und Lebensgemeinschaften eines eutrophen Sees geprägt. Die entwickelten Weiden- und Ufergebüsche und die gehölzfreien Verlandungsbereiche vornehmlich aus Schilf unterliegen als § 15a-LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope einem besonderen Schutz.

5.3.2. Landschaftsbild

Naturnähe, Eigenart und Vielfalt sind Kriterien, die maßgeblich das Landschaftsbild bestimmen. Im besiedelten Bereich wird das Ortsbild des Weiteren durch die vorhandenen Gebäudestrukturen, das Erscheinungsbild, die Anordnung und Proportionen, etc. geprägt. Bedingt durch die Lage am Bordesolmer See und durch die unmittelbare Anbindung an das historisch gewachsene Gefüge der Klosterinsel ist der Planungsraum von großer landschaftlicher Vielfalt und Eigenart, aber auf der anderen Seite auch von großer Sensibilität gegenüber landschaftsbildverändernden Eingriffen. Überall dort, wo diese positiven Landschaftseindrücke überwiegen und auch erlebbar sind, ist der Planungsraum von großem landschaftlichem Reiz. Einzelne störende, nicht in das historisch gewachsene Gefüge passende Gebäude oder Nutzungen können jedoch den positiven Gesamteindruck erheblich mindern oder einen negativen Eindruck vermitteln. Bezüglich störender Gebäude wird auf die Ausführungen unter Pkt. 3 verwiesen. Als weiteres Störellement sind die Parkplätze nördlich der Heintzestraße und die ungeordnete Parkfläche südlich der Wildhofstraße aufzuführen. Besonders die weithin sichtbaren Parkflächen beeinträchtigen diesen historischen Ortsteil. Nicht für jedermann erlebbar, aber dennoch als das Ortsbild störend müssen die Aufschüttungen und nicht angepaßten Gebäude entlang der beiden Dammfahrten gewertet werden. Auch die vorhandenen Grünflächen sind bezüglich des Landschafts- und Ortsbildes von unterschiedlicher Wertigkeit. Als besonders reizvoll und bezüglich der landschaftsgebundenen Erholung auch als sehr wertvolles Landschaftselement sind vor allem die zum Planungsraum gehörenden Uferbereiche des Bordesolmer Sees und die Waldbereiche des Wildhofes anzusehen. Als weitere aufwertende Einzelelemente sind neben den ortsbildprägenden Großbäumen der gesamte Lindenplatz mit der die Bordesolmer Linde und auch der Pastoratsgarten zu nennen.

5.3.3. Zusammenfassende Bestandsbewertung

Die oben genannten Ausführungen lassen eine grobe Gebietsbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht zu. Neben der naturräumlichen Ausstattung wurde auch das Landschafts- und Ortsbild bewertet. Bezüglich der städtebaulichen Neuordnung bzw. Sicherstellung über einen Bebauungsplan sind die oben aufgezeigten Mängel bzw. Defizite im Planungsraum von besonderem Interesse, um im nächsten Schritt das grünordnerische Leitbild und Entwicklungsziel abzuleiten. Bezüglich der vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften oder auch aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes sind als besonders wertvoll alle nach § 15a-LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und alle sonstigen nach Naturschutz- oder Denkmalschutzgesetz rechtlich geschützten Landschaftsbestandteile zu werten. Des Weiteren sind die Flächenanteile, die wichtige Funktionen im Biotopverbund übernehmen, als wertvoll einzustufen. Dazu gehören - unabhängig vom gesetzlichen Schutzstatus - sämtliche Grünflächen innerhalb der Niederungsfläche nördlich der Heintzestraße sowie im Bereich der Kalbniederung nördlich und südlich der Wildhofstraße. Als biotopbeeinträchtigend sind die erfolgten Entwässerungsmaßnahmen

men, die landwirtschaftliche Intensivnutzung sowie alle nicht dem Naturraum angepaßte Nutzungsformen wie Gartennutzung, Sportplatz und vor allem die Nutzung als Parkplatz anzusehen.

Neben diesen beiden Niederungsbereichen sind als besonders wertvoll und schützenswert die Uferbereiche des Bordscholmer Sees und der Waldkomplex des Wildhofes anzusehen.

5.4. Grünordnerisches Leitbild und naturschutzfachliches Entwicklungsziel

Über die Formulierung textlicher Festsetzungen bzw. Darstellungen in der Planzeichnung - Teil A können neben den städtebaulichen Erfordernissen auch für die umfangreichen Grünflächen Leitbilder und naturschutzfachliche Entwicklungsziele aufgezeigt und beschrieben werden. Denn die Grünflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die zum Planungsraum gehörenden Waldflächen müssen zudem als flächen- und auch funktionsbezogen bedeutsame Elemente umfangreiche Berücksichtigung innerhalb einer umweltberücksichtigenden Stadtplanung finden. Zudem liegt der Planungsraum in einem äußerst sensiblen und von zahlreichen Schutzbestimmungen überlagerten Naturraum, der - infolge der Vorbelastungen - auch ein großes Entwicklungspotential aufweist.

Zunächst unterliegen alle nach § 15a LNatSchG gesetzlich geschützten Flächenanteile einem generellen Veränderungsverbot. Die Abgrenzung dieser Flächen erfolgte zunächst nach den Darstellungen des Landschaftsplanes, wurde jedoch durch eigene Erhebungen ergänzt und teilweise modifiziert. Bezüglich des Biotopschutzes ist zu beachten, daß auch in der Planzeichnung gegebenenfalls nicht dargestellte geschützte § 15a-Flächen dennoch dem Veränderungsverbot unterliegen. Weiteres Erhaltungsgebot ergibt sich für alle, in der Planzeichnung - Teil A, auch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und sonstigen Gehölze.

Nachfolgend werden für die einzelnen Teilbereiche mögliche Entwicklungstendenzen und die dazugehörigen Maßnahmen aufgezeigt.

5.4.1. Teilbereich nördlich der Heintzestraße

Der Niederungsbereich nördlich der Heintzestraße ist einerseits durch hochwertige Biotopbereiche und andererseits aber auch durch Vorbelastungen, die zu minimieren oder zu beseitigen sind, gekennzeichnet. Neben der Sicherstellung geschützter Biotope und der Optimierung beeinträchtigter Biotope ist auch die Schaffung bzw. Wiederherstellung ehemals intakter Biotopbereiche anzustreben. Die gesamten Grünflächen sind als Vorrangflächen für den Naturschutz als Darstellung aus dem Flächennutzungsplan im Bebauungsplan übernommen worden. In der Planzeichnung - Teil A und in den textlichen Festsetzungen - Teil B können gemäß dieser Vorgabe langfristig folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- a. Rückbau der gesamten Parkfläche am Köppke'schen Graben
- b. Revitalisierung des Köppke'schen Grabens im betroffenen Abschnitt
- c. Teilrückbau der Parkfläche an der Heintzestraße
- d. Ausweitung der Moor- und Sukzessionsfläche hinter den Parkplatzflächen der Verwaltungsschule
- e. extensive Grünlandnutzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche

zu a.

Im gesamten Planungsraum des Bebauungsplanes stellt die um mehrere Höhenmeter aufgeschüttete Parkplatzfläche den gravierendsten Eingriff in die natürlich gewachsene Biotop- und Standortsstruktur dar. Der Rückbau dieser Platzes ist nur unter gleichzeitiger Schaffung von Ersatzflächen, die keinen naturschutzrechtlichen Eingriff nach sich ziehen, vorzusehen. Ansonsten wäre der zweifelsfrei aufwen-

dige und kostenintensive Rückbau dieser Fläche auch aus Naturschutzsicht nicht zu vertreten. Wesentlicher Bestandteil des Rückbaues ist der Abtrag des gesamten aufgeschütteten Materials. Der darunter liegende Torfkörper ist nach Möglichkeit wieder freizulegen. Trotz der irreversiblen Schädigung des Torfkörpers infolge der Aufschüttung ist die Fläche an das Geländeniveau der westlich angrenzenden Niederungsfläche anzugleichen. In Verbindung mit der Umgestaltung des Köppke'schen Grabens (siehe Pkt. b) ist die Fläche auch einer Wiedervernässung zuzuführen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

zu b.

Im Bereich der rückgebauten Parkplatzfläche ist der Köppke'sche Graben zu renaturieren. Dazu ist der bislang gerade und grabenartig ausgebaute Abschnitt des Gewässers mit mehreren Mänderschleifen nach Westen zu verlegen. Um den freigelegten Niederungsbereich wiederzuvernässen, ist das Gewässerprofil möglichst flach zu gestalten. Die ordnungsgemäße Vorflutfunktion muß weiterhin gewährleistet bleiben. Wasserrechtliche Bestimmungen sind zu beachten. Es sind Absprachen mit allen betroffenen Behörden, Ämtern und Grundstückseigentümern vorzunehmen.

zu c.

Während es beim Rückbau der Parkplatzflächen am Köppke'schen Graben in erster Linie um die Freilegung des Torfkörpers und Anbindung an den tiefliegenden Niederungsbereich geht, so ist der Rückbau der Stellplätze an der Heintzestraße vor allem aus städtebaulich-historischen Gründen und Gründen des Ortsbildes vorgesehen. Denn dieser nicht beidseitig bebaute Abschnitt der Heintzestraße stellt noch den einzigen Bereich dar, wo die Dammstruktur in Ansätzen erkennbar ist. Ein Rückbau der Stellplätze würde diese städtebaulich und historisch interessante Situation wesentlich verbessern, die Niederungsfläche wieder erlebbar machen und das Ortsbild erheblich aufwerten. Sieben bis acht öffentliche Stellplätze gegenüber vom Alten Kreishaus müssen dort verbleiben, da ansonsten auch erhaltenswerter Großbaumbestand (Trauerweiden) mit Entfernung der aufgeschütteten Böschungskante gefällt werden müßten.

zu d.

Gemäß der Vorrangfläche für den Naturschutz sind auch die Grünflächen hinter den Stellplatzflächen der Verwaltungsschule an der Alten Landstraße der natürlichen Sukzession zu überlassen. Denkbar ist ebenfalls eine extensiv betriebene Grünlandnutzung dieser Flächenanteile. Sonstige Nutzungen (Gartenland, Sport- und Bolzplatz) sind nicht mit den Zielen einer Vorrangfläche für den Naturschutz vereinbar.

zu e.

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche ist weiterhin als Grünland zu bewirtschaften. Anzustreben ist eine extensive Bewirtschaftung dieser Fläche mit den üblichen Bewirtschaftungsauflagen (Verzicht auf Dünge- und Pestizideinsatz, späte ein- oder zweimalige Mahd, Begrenzung der Beweidung). Die daran geknüpften Ertragseinbußen sind nur über finanzielle Ausgleichszahlungen an den bewirtschaftenden Landwirt zu realisieren.

5.4.2. Teilbereich nördlich der Wildhofstraße

Die zum Planungsraum gehörenden Grünflächen nördlich der Wildhofstraße werden auf überwiegender Fläche intensiv mit Pferden beweidet. In der Mitte der tiefliegenden, ebenen und kleinparzellierten Grünlandfläche fließt der Kalbach in geradem und naturfern ausgebauten Verlauf. Gemäß der Vorgabe des Flächennutzungsplanes sind in dieser Vorrangfläche für Naturschutz - ebenfalls langfristig gedacht - folgende Maßnahmen vorzusehen:

Umfassende Renaturierung des Kalbaches durch abschnittsweises Verlegen des bisherigen Verlaufes. Das Gewässerprofil ist abzuflachen, Mäanderschleifen sollen die Fließstrecke des Gewässers verlängern und in Verbindung mit flach ausgebildeten Bermen die Retentionsfläche vergrößern und einen wertvollen Lebensraum schaffen, der wichtige biotopverbindende Funktion übernehmen kann. Initialpflanzungen aus standortsangepaßten heimischen Laubhölzern führen zu einer weiteren Lebensraum-aufwertung und können bereits mittelfristig das Gewässer beschatten und übermäßigen Krautwuchs eindämmen. Durch diese Renaturierung soll gleichzeitig eine Wiedervernässung der landwirtschaftlichen Nutzfläche erzielt werden. Das Grünland ist einer extensiven Nutzung durch Beweidung oder Mähnutzung zuzuführen. Die bisher betriebene Pferdehaltung ist nach wie vor möglich, allerdings sollte die Besatzstärke erheblich reduziert werden. Der Grabenlauf am östlichen Rand der Niederungsfläche ist entsprechend umzugestalten. Die Darstellungen in der Planzeichnung - Teil A sind als beispielhaft zu verstehen. Erst die genaue Ausbauplanung kann den Verlauf des Gewässers und die Querschnitte, etc. festlegen.

Diese Maßnahmen bedürfen umfangreicher Absprachen mit den betroffenen Ämtern, Behörden und Grundstückseigentümern. Die Renaturierung ist wasserrechtlich zu genehmigen. Die flächenbeanspruchende Renaturierung und die Extensivierung der Bewirtschaftung stellen insbesondere für den Landwirt nicht unerhebliche Ertragseinbußen dar, die Ausgleichszahlungen und Entschädigungen nach sich ziehen. Auch unter Pkt. 12 der Begründung sind weitere Hinweise zur naturschutzorientierten Nutzung dieser Teilflächen aufgeführt.

5.4.3. Teilbereich südlich der Wildhofstraße und Wildhof

Die Grünflächen der Kalbachniederung südlich der Wildhofstraße sind nahezu auf ganzer Fläche durch eine große Naturnähe und hohe Schutzwürdigkeit geprägt. Priorität kommt dem Erhalt dieser vielfältigen Biotopformen zu. Der Erhalt bezieht sich auf die nach LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und auf den zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestand. Der Pastoratsgarten unterliegt als geschützte Parkanlage einem besonderen Schutzstatus. Die tiefliegenden Grünlandflächen innerhalb des Pastoratsgartens sind zudem als Feucht- und Naßwiesen als § 15a-LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope anzusehen. Die extensive Grünlandnutzung ist aufrecht zu erhalten. In Fortführung der vorgesehenen Renaturierung des Kalbaches nördlich der Wildhofstraße ist auch der Abschnitt zwischen Wildhofstraße und Bordesholmer See durch Verlängerung der Fließstrecke und Böschungsabflachungen aufzuwerten. Vorhandener Baumbestand ist dabei unbedingt zu schonen und zu erhalten. Umgestaltungen des Gewässers bedürfen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 31 WHG.

Vom Rundwanderweg am Ufer des Bordesholmer Sees kann die Klosterkirche seit 1999 durch einen neu geschaffenen Fußweg, der in den Lindenplatz mündet, erreicht werden. Dieser Weg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (gestrichelte Darstellung ohne Normcharakter). Der Fußweg wird, gerade auch in Verbindung mit der Stellplatzoptimierung der Parkfläche hinter dem Bürgerhaus und der Grabungsstätte auf der Klosterinsel, zu einer stark frequentierten und zudem durch reizvolles Gelände führenden fußwegigen Verbindung werden. Sollte es zu einem Ausbau der „Kulturscheune“ kommen, müßte eine Erschließung von Osten her zur Scheune geschaffen werden. Vorhandene (Obst-)Gehölze sind hier zu erhalten. Eine mögliche Befestigung von der Kulturscheune in Richtung Lindenplatz (nicht explizit festgesetzt) sollte neben den Vorgaben der Eingriffsminimierung bezüglich der Flächenbefestigung auch denkmalpflegerischen Gestaltungsgrundsätzen genügen.

Zusätzliche Ausbaumaßnahmen oder Befestigungen der Fußwege, die innerhalb des Wildhofes verlaufen, sind nicht statthaft. Der vorhandene Ausbauzustand dieser Wege erscheint auch bei einer stärkeren

ren Frequentierung infolge der Stellplatzoptimierung des Parkplatzes am Bürgerhaus genügend zu sein.

Für den Waldkomplex östlich der Straße Richtung Mühbrook wurde der nach § 32 LWaldG geforderte 30 m Waldschutzstreifen in der Planzeichnung Teil A abgetragen. Die mittels Pflasterstein befestigte und wenig begrünte private Stellplatzanlage des Mehrfamilienhauses Wildhofstraße Nr. 1/11a liegt als bauliche Anlage innerhalb dieser Schutzzone. Ein Rückbau bzw. eine Reduzierung der Stellplatzanlage auf den nördlichen Teil ist anzustreben. Der Bebauungsplan sieht dementsprechend für den waldnahen Teil der Stellplatzfläche langfristig die Umnutzung in Gartenland vor.

5.4.4. Bordesholmer See

Im Landschaftsplan der Gemeinde Bordesholm werden die Lebensraumfunktion des Bordesholmer Sees, die Gefährdungen und Vorbelastungen umfassend beschrieben. Darauf aufbauend wird das allgemeine Entwicklungsziel aufgezeigt. Für die zum vorliegenden Planungsraum gehörenden See- und Uferbereiche sind neben den nach Naturschutzrecht gültigen Bestimmungen folgende Vorgaben zu beachten. Ausbaumaßnahmen für den uferbegleitenden Wanderweg sind nicht zulässig. Bei den Grundstücken Heintzestraße Nr. 8 bis Nr. 20 sind die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu überprüfen. Die gartenbauliche Nutzung ist ausschließlich auf die privaten Grundstücksanteile zu beschränken. Eine Veränderung der nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Ufer- und Röhrichtbereiche ist unzulässig. Die Grünflächen an der Bootseinsatzstelle sind nur extensiv zu pflegen. Die Errichtung baulicher Anlagen oder eines Steges ist nicht zulässig. Die öffentlichen Grünflächen und Rasenflächen im Bereich der Parkanlage südlich der Heintzestraße sind nur extensiv zu pflegen. Ein Ausbau der Gemeinschaftssteganlage ist ebenfalls nicht statthaft.

5.4.5. Parkplatz am Bürgerhaus

Der Bebauungsplan Nr. 17 sieht eine grundlegende Stellplatzneuordnung am bereits bestehenden Parkplatz am Bürgerhaus vor (Waldparkplatz). Ziel dieser Neuordnung ist die Schaffung zusätzlicher Stellplätze bei gleichzeitiger Wahrung naturschutzfachlicher Belange, insbesondere der Erhaltung des Waldes, des intakten Waldrandes und der Einzelbäume.

Die bisherige Situation ist in mehrfacher Hinsicht unbefriedigend: Eine optimale Auslastung des Platzes ist nicht gewährleistet, die parkenden Autos stehen ungeordnet, die außerhalb des geschlossenen Waldverbandes stehenden Bäume sind durch direkte Befahrung gefährdet. Zudem ist aufgrund der hinteren Grundstückseinfahrten keine beidseitige Stellplatzanordnung möglich. Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht lediglich eine Bestandsfestschreibung der bestehenden Parkfläche vor (vgl. Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde). Weitergehende Aussagen, insbesondere zur genauen Stellplatzanordnung können erst im Rahmen der erforderlichen Ausbauplanung getroffen werden. Unter Berücksichtigung der Schließung der hinteren Grundstückseinfahrten bei den Grundstücken, (die auch über die Wildhofstraße erschlossen sind) und dem Erhalt der eingemessenen Randbäume ist jedoch davon auszugehen, daß allein durch Stellplatzmarkierungen die Bereitstellung von ca. 50 Stellplätzen möglich sein wird, ohne das vorhandene „Unterholz“ des Waldes zu beseitigen oder wesentlich zu beeinträchtigen. Die Einzelbäume können zudem durch Holzpoller oder ähnliche schützende Einrichtungen vor direkten Stammschädigungen geschützt werden. Eine flächige Befestigung mittels wasserundurchlässiger Beläge ist nicht statthaft. Lediglich für Stellplatzmarkierungen können Pflasterbänder o.ä. verbaut werden. Bei starker Frequentierung und Auslastung des Parkplatzes am Bürgerhaus bei Großveranstaltungen (am Wochenende oder abends) besteht die Möglichkeit durch die Überfahrt des Grundstücks Richtung Wildhofstraße, den Verkehr mittels Einbahnregelung und gegebenenfalls

Einweiser vom Parkplatz abzuleiten. Die verkehrliche Engstelle im Einfahrtsbereich wird entschärft. Eine definitive Festsetzung erfolgt nicht.

Der Waldabstand wird in diesem Bereich durch bereits bestehende Gebäude deutlich unterschritten. So befinden sich das Bürgerhaus sowie die Häuser Wildhofstraße Nr. 27 und Nr. 13 innerhalb des 30 m-Waldschutzstreifens. Anbaumöglichkeiten ergeben sich nur auf der waldabgewandten Seite oder in Verlängerung der bereits bestehenden Gebäudeflucht. Der mit 13 m deutlich unterschrittene Waldabstand am Bürgerhaus wurde in der Planzeichnung - Teil A abgetragen. Die öffentliche Parkfläche befindet sich unmittelbar entlang des Waldrandes. Aufgrund des dringend benötigten öffentlichen Stellplatzbedarfes kann analog zum unterschrittenen Waldabstand der Stellplatzanlage des Hauses Wildhofstraße Nr. 11/11a für diese öffentliche Parkfläche keine Nutzungsänderung vorgesehen werden.

5.5. Anwendung der Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 7 LNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden kann. Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Bei nicht ausgleichbaren Eingriffen hat der Verursacher eines Eingriffes die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen.

Im Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Bordesholm sind für die Bewältigung der Eingriffs-Ausgleichsregelung folgende im Bebauungsplan festgesetzte Tatbestände zu prüfen und zu bewerten.

Die zusätzlichen baulichen Möglichkeiten auf baulich bisher nicht genutzten Grundflächen beschränken sich auf Flächen, wo auch eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB gegeben wäre. Somit findet nach § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB die Eingriffs-Ausgleichsregelung keine Anwendung, da auch diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eine Ausnahme stellt die planungsrechtlich mögliche Schaffung von Stellplätzen für die Verwaltungsschule an der Alten Landstraße dar. Die Anlage einer Stellplatzanlage als bauliche Anlage wäre auch nach § 34 BauGB zulässig (zumal südlich davon Stellplätze vorhanden sind), die Eingriffsregelung würde aber anzuwenden sein, da zur Herrichtung der Stellplätze umfangreiche Aufschüttungen und Gestaltsveränderungen notwendig wären. Als geeignete Ausgleichsfläche ist die westlich angrenzende Maßnahmenfläche für den Naturschutz bereitzustellen. Diese Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen oder einer extensiven Grünlandnutzung (einmalige Mahd und keine Intensiv-Rasenpflege) zuzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Bordesholm sieht vor, daß die Stellplatzoptimierung der öffentlichen Parkfläche am Bürgerhaus so durchgeführt wird, daß sich sowohl forst- als auch naturschutzrechtlich keine Eingriffstatbestände mit daraus resultierendem Ausgleichsbedarf ergeben.

Die zum Teil strengen Vorgaben bezüglich der äußeren Gestaltung von Gebäuden, die Sicherstellung erhaltenswerter Gebäudesubstanz und die sehr zurückhaltende Ausweisung zusätzlicher Baumöglichkeiten wird insgesamt zu einer Aufwertung des sensiblen und historisch bedeutsamen Ortsteiles von Bordesholm führen, so daß sich bezüglich der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes kein naturschutzrechtlich zu wertender Eingriff ergibt.

6. Verkehrserschließung

6.1. Heintzestraße, Lindenplatz, Kirchhofsallee, Wildhofstraße, Alte Landstraße

Die Heintzestraße, Lindenplatz, die Wildhofstraße und die Alte Landstraße dienen als Haupterschließungsstraßen im Plangebiet. Die Straßenzüge Heintzestraße, die Kirchhofsallee und die Wildhofstraße stellen als Oster-, Norder- und Westerdamm die Verbindung über die Niederungen zu den Nachbarorten her. Im Jahr 1997 wurden die Heintze- und die Wildhofstraße neu gestaltet. Um den Dammcharakter zu betonen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Bepflanzung der Straßen getroffen. Ansonsten verbleiben die Straßen in ihrem heutigen Querschnitt.

6.2. Lindenplatz

Der Lindenplatz soll in seiner bisherigen Gestaltung erhalten bleiben. Gemäß Bedarfsanalyse und städtebaulichem Konzept ist die Nutzung als öffentlicher Parkplatz einzuschränken. Eine ständige Befahrung des Platzes stellt ein nicht unerhebliches Gefahrenpotential für die als Naturdenkmal geschützte Bordscholmer Linde dar.

6.3. Ruhender Verkehr (öffentlich und privat)

Das Thema ruhender Verkehr wurde aufgrund seiner Bedeutung im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes abgehandelt. Grundsätzliche Aussagen trifft auch die Bedarfsermittlung zur Stellplatzsituation auf der Klosterinsel und Umgebungsbereich, die als Anhang Teil der Begründung und somit des Bebauungsplanes ist.

6.4. Fuß- und Radwege

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Fußwege wurden durch eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg bauleitplanerisch gesichert. Die durch den Wildhof zum Waldparkplatz führenden Fußwege wurden nachrichtlich als Waldwege dargestellt.

Der vom Bordscholmer See zum Lindenplatz führende 1999 neu angelegte Fußweg entlang der Grabungsstätte befindet sich außerhalb des Bebauungsplanes ist somit nur gestrichelt als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt.

7. Denkmalschutz und Regelungen für die Stadtgestalt

Es gilt das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 21. November 1996. Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalsbereichen. Das Land, die Kreise und Gemeinden fördern diese Aufgabe.

Kulturdenkmale, die wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung sind, sind in das Denkmalbuch einzutragen. Als besondere Kulturdenkmäler gemäß § 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein sind in das Denkmalbuch des Kreises Rendsburg-Eckernförde eingetragen: Denkmalgeschützte Gebäude

- Lindenplatz 14
- Wildhofstraße 7 (Pastoratsgebäude)
- Wildhofstraße 23/25 (Bürgerhaus)
- Heintzestraße 6 (Kreishaus)

Laut Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde sind zur Eintragung in das Denkmalsbuch vorgesehene Kulturdenkmäler von besonderer Bedeutung:

- Kästners Gang
- Kirchhofsallee (ehemaliger Norderdamm zu Klosterinsel)

Gemäß Angabe der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreis Rendsburg-Eckernförde sind die zur Eintragung in das Denkmalsbuch vorgesehenen Kulturdenkmäler besonderer Bedeutung sowie die nach § 5 DSchG bereits eingetragenen Denkmäler im Flächennutzungsplan mit einem D zu kennzeichnen.

Weiterhin steht gemäß § 5 Abs. 2 DSchG die Klosteranlage mit englischem Landschaftspark und Resten der barocken Anlage, Friedhof und Pastoratsgarten unter Schutz. Die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan erfolgte mit § 5 (2).

Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen. Einfache Kulturdenkmäler im Sinne des § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz sind:


- Lindenplatz 4, 6, 8, 10, 18
- Pastoratsscheune (westlich Lindenplatz 20)
- Wildhofstraße 12, 14, 18
- Kirchhofsallee 2, 3
- Kästners Gang 1
- Heintzestraße 10, 11 (Admiralshaus), 15, 18
- Dreiecksplatz an der Alten Landstraße (mit Gedenkstein von 1871 und Doppeleiche)

Die Kennzeichnung im Bebauungsplan erfolgte mit einem K.

Die vorgenommene Kennzeichnung erfolgt auf Grundlage des Flächennutzungsplanes und den dazu im April 1998 erfolgten Gesprächen mit der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG bedürfen die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals sowie die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Für kirchliche Denkmäler ist die zuständige Denkmalschutzbehörde der Nordelbischen Evangelisch-Luthrischen Kirche zuständig.

Zusätzlich wurde der im Geltungsbereich befindliche Teil der ehemaligen Klosteranlage mit Lindenplatz und Pastoratsgarten sowie dem nördlichen Ufer des Bordesholmer Sees (das auch nach § 5 Abs. 2 DSchG gekennzeichnet ist) als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt mit D gekennzeichnet.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung für die Ortsgestalt Bordesholms als Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB festgesetzt. Einzelne Gebäude, die sich aufgrund ihrer Bauweise oder Gestaltung von anderen abheben, aber nicht nach Denkmalrecht schützenswert sind, haben im Bebauungsplan als Einzelgebäude, die aus ortsgestalterischen Gründen erhaltenswert sind, eine Festsetzung mit  erfahren.

Wegen der besonderen Bedeutung der Klosterinsel für die Landesgeschichte bittet das Archäologische Landesamt bei allen genehmigungspflichtigen Eingriffen in den Untergrund um Beteiligung, damit eine Baustellenbeobachtung und Sicherung evtl. Funde oder Befunde erfolgen kann (§ 15 DSchG).

8. Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

8.1. Versorgung

- Energieversorgung

Die Strom - und Gasversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Bordesholm.

- Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Bordesholm.

Die Löschwasserversorgung wird durch entsprechende Anordnung von Hydranten - die Lage und der Standort erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr - innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt. Eine überschlägige Berechnung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. ergibt, daß ca. 96. m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden erforderlich werden.

8.2. Entsorgung

- Abwasser

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband Bordesholm-Wattenbek. In Bordesholm besteht ein Kanalisationssystem in Form einer Trennkanalisation.

- Regenwasser

Um die Ableitung von Wasser zu minimieren wird eine Reduzierung der befestigten Flächen, die Versickerung von Dachflächenwasser auf eigenem Grund bzw. die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser angestrebt. Niederschlagswasser, das nicht schädlich verunreinigt ist, ist gemäß ATV-Arbeitsblatt Nr. 138 (Januar 1990) zu versickern.

- Abfallverwertung und -entsorgung

Die Abfallverwertung und -entsorgung in Bordesholm wird entsprechend der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde durchgeführt. Die Abfallbeseitigung im Kreis Rendsburg-Eckernförde wird von privaten Unternehmen durchgeführt. Bordesholm gehört zum Einzugsbereich XII. Die Entsorgung erfolgt auf die Deponie Neumünster.

Im Geltungsbereich befinden sich zur Zeit zwei Standorte für Wertstoffcontainer, die im Bebauungsplan jedoch nicht gekennzeichnet wurden. Dabei handelt es sich zum einen um den Standort Waldparkplatz und zum anderen um den öffentlichen Parkplatz am Köppke'schen Graben. Bei Rückbau dieses Park-

platzes ist in Absprache mit dem für die Abfallbeseitigung zuständigen Privatunternehmen ein neuer Standort zu finden. Anbieten würde sich hier der auszubauende Parkplatz am Friedhof.

9. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Von den im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gehen keine Wirkungen auf die Umgebung aus.

Im Hinblick auf die Altlastensituation sind keine Kontaminationen bekannt. Ein Verdacht einer Altlast (Munitionsdepot) im Bereich westlich der privaten Stellplätze der Verwaltungsschule, südlich der Wohnbebauung Alte Landstraße hat sich nach Sondierungen nicht bestätigt.

Zur Befriedigung des privaten Stellplatzbedarfes der Verwaltungsschule wurde im Anschluß an die vorhandenen Stellplätze eine weitere Fläche für Stellplätze dargestellt. Die genaue Anzahl der Stellplätze läßt sich erst im Rahmen einer Detailplanung bzw. der Ausbauplanung festlegen. Von der Fläche her lassen sich jedoch ungefähr 80 Stellplätze dort unterbringen. Nördlich angrenzend, befindet sich eine Wohnbebauung, die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Nach der Baunutzungsverordnung ist diese Bebauung jedoch nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet einzuschätzen. Gemäß DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für Allgemeine Wohngebiete schalltechnische Orientierungswerte von tagsüber 55 dB und nachts 45/40 dB anzusetzen.

Im Rahmen der schalltechnischen Überprüfung wurde nur die zusätzlichen Stellplatzfläche beurteilt, da die bestehenden Stellplatzflächen der Verwaltungsschule bereits während des Baugenehmigungsverfahrens untersucht wurden und durch die Baugenehmigung rechtlich festgesetzt sind. Da die zusätzliche Stellplatzfläche der Verwaltungsschule zugeordnet ist, wird eine schalltechnische Beurteilung bezüglich der mittleren Anzahl der Bewegungen je Stunde und Stellplatz wie bei den bestehenden Anlagen vorgenommen. Verbal lassen sich diese Bewegungen wie folgt beschreiben:

Die Verwaltungsschule stellt für ihre Schüler auch Übernachtungsmöglichkeiten während der Woche zur Verfügung, da sich der Einzugsbereich auf ganz Schleswig-Holstein erstreckt. Durchschnittlich sind pro Tag ca. 180 Schüler und Lehrer sowie 40 Personen, die im Verwaltungsbereich tätig sind, anwesend. Diese Zahlen sind bei der Berechnung zugrunde zu legen. Die Stellplatznachfrager verteilen sich auf die bestehenden und neu festgesetzten Stellplätze. Für die etwa 80 neuen Stellplätze sind aufgrund der Internatsnutzung jedoch regelmäßig nur Bewegungen Sonntag abend/Montag morgen bei Ankunft der Schüler und sowie Freitag nachmittag bei Abreise der Schüler anzunehmen. Das Lehr- und Verwaltungspersonal sucht die Anlage anteilig (zu den anderen Anlagen) während der Woche morgens auf und verläßt diese am späten Nachmittag. Die Beeinträchtigung des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes ist aufgrund der sehr geringen Bewegungen während der Woche nur kurzzeitig und liegt unter 55 dB pro Tag. Nachts finden im Normalfall keine Bewegung statt. Die Ruhezeiten werden somit eingehalten. Ein 10 m breiter, anzulegender Gehölzstreifen hat optische Abschirmwirkung.

Zur Zeit werden die vorhandenen Stellplätze an der Alten Landstraße gemäß Absprache zwischen Gemeinde und Verwaltungsschule am Wochenende der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Davon ausgenommen bleiben die Stellplätze hinter der Bebauung Heintzestraße 11. Die Nutzung der Stellplätze durch Naherholungssuchende ist jedoch stark abhängig von der Jahreszeit, der Witterung und dem sonstigen Angebot an Veranstaltungen. Die Inanspruchnahme der betreffenden Fläche für den ruhenden Verkehr konzentriert sich auf die Nachmittagsstunden (14.00 - 16.00 Uhr) des Wochenendes. Eine Einschränkung der Nutzung ähnlich der Stellplatzfläche nördlich der Heintzestraße 11 ist jedoch im Rahmen der Bauleitplanung aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Diese ist im Wege freier Vereinbarungen zu erzielen.

Hinsichtlich der Lärmentwicklung im Bereich des Waldparkplatzes sind folgende Aussagen zu treffen:

Die Festsetzung „öffentlicher Parkplatz“ im Bereich des Wildhofes ist eine Bestandsfestschreibung. Hier soll eine Optimierung der Stellplatzsituation erfolgen. Zur Zeit wird der Parkplatz nur von Naherholungssuchenden vor allem am Wochenende (in den Nachmittagsstunden) aufgesucht. Bei den nördlichen, angrenzenden Gebieten handelt es sich um Allgemeine Wohngebiete sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit einem sozialen Zwecken dienenden Gebäude (Bürgerhaus, Kindergruppe). Bis auf die Gebäude Wildhofstraße 27, 23/25 und 13 sind alle Hauptgebäude als Straßenrandbebauung Wildhofstraße in 30 bis 40 m Entfernung vom Parkplatz gelegen und durch Nebengebäude abgeschirmt. Bei der Wildhofstraße 23/25 handelt es sich um das Bürgerhaus bzw. die Kindergruppe. Eine Störung ist am Wochenende entsprechend nicht gegeben. Durch eine verstärkte Nutzung des Waldparkplatzes werden also nur die Gebäude Wildhofstraße 13 und 27, die direkt an den Parkplatz grenzen, betroffen. Allerdings sind diese Gebäude aufgrund des bereits bestehenden Waldparkplatzes sowie durch die Lage an den Straßen (Nr. 13 an der Straße Richtung Mühbrook) stark vorbelastet. Hinsichtlich der Anzahl der Bewegungen pro Stellplatz (bei ca. 50 Stellplätzen) beschränken sich diese zumeist auf die Nachmittagsstunden des Wochenendes. Grundsätzlich entscheidet über die Ausnutzung des Parkplatzes auch hier wieder die Jahreszeit, Witterung und Art der Veranstaltungen in der Umgebung. Aufgrund der oben getroffenen Aussagen ist die voraussichtlich eintretende Lärmbelastung zu vernachlässigen, so daß auf einen detaillierten Nachweis nach DIN 18.005 verzichtet wird.

Im Hinblick auf die Immissionsproblematik der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzten Fläche „Pferdehaltung“ wird darauf hingewiesen, daß lediglich die bestehende Nutzung gesichert werden soll. Ansonsten wird auf die Kapitel 3. und 4. verwiesen.

10. Flächenbilanz

Nr.	Nutzung	Flächengröße in ha
1	Allgemeine Wohngebiete WA 1-47	ca. 5,086 ha
2	Sondergebiet Verwaltungsschule	ca. 1,850 ha
3	Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,435 ha
4	besondere Nutzungszweck von Flächen hier: Pferdehaltung	ca. 0,067 ha
5	Straßenverkehrsflächen	ca. 1,470 ha
6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“	ca. 0,210 ha
7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Lindenplatz“	ca. 0,238 ha
8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußwege“	ca. 0,237 ha
9	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsrün“	ca. 0,040 ha
10	Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,085 ha
11	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	ca. 0,140 ha
12	private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	ca. 0,123 ha
13	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schilfgürtel/Uferzone“	ca. 0,482 ha
14	private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Moor, Sumpf, Sukzession“	ca. 1,050 ha
15	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bootseinsetzstelle“	ca. 0,052 ha
16	private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“	ca. 2,624 ha
17	private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“	ca. 2,358 ha
18	private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Feuchtwiese“	ca. 0,053 ha
19	Wasserflächen (Bordesholmer See, Bäche und Gräben*)	ca. 1,610 ha
20	Wald (Erholungswald Wildhof)	ca. 1,365 ha
21	Gesamt	ca. 19,575 ha

* beispielhafte Darstellung der zu renaturierenden Flächen

Da sich die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Nutzungen Grünflächen und Wasser überschneiden, werden die extern aufgeführt. Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rund 5,5 ha an Maßnahmenflächen festgesetzt.

11. Kosten für die Gemeinde

Kosten entstehen der Gemeinde

- beim Rückbau der Parkplätze in den Niederungsbereichen
- bei der Optimierung des Waldparkplatzes
- bei der Renaturierung der Graben- und Bachläufe.

Zusätzlich entstehen Kosten, falls sich die Gemeinde entschließt, den Parkplatz am Friedhof auszubauen.

Der Rückbau der Parkplätze in den Niederungsbereichen sowie die Renaturierung der Graben und Bachläufe können als Ausgleichsmaßnahmen für andere Eingriffsvorhaben herangezogen werden. In diesem Fall ist eine Kostenübernahme des Eingriffsverursachers möglich.

12. Hinweise

Hilfreich für alle Renaturierungsmaßnahmen ist die vom Geologischen Landesamt, jetzt Landesamt für Natur und Umwelt, im Jahr 1975 herausgegebenen Ingenieurbiologische Planungskarte Bordesholm im Maßstab 1 : 10.000. Neben der flächenhaften Darstellung der Geologie sind für Spezialfragen im Bedarfsfall im geologischen Landesarchiv des LANU die Schichtenverzeichnisse der Kartierungsbohrungen sowie sonstige archivierte Bohrungsergebnisse einzusehen.

Aus ingenieurbiologischer Sicht ist bei einer Renaturierung von Bachläufen und Wiedervernässung von Senken die angrenzende Bebauung (evtl. mit Kellergründungen) zu berücksichtigen, da mit einem Ansteigen des örtlichen Grundwasserspiegels zu rechnen ist.

Bei einer Neuanlage von Mäandern sollte auf alte Kartenunterlagen (vor einer Begradigung) zurückgegriffen werden, da eine „künstliche“ Mäandrierung nicht auf das natürliche Wasserregime eines Fließgewässers abgestimmt ist.

In den Niederungsbereichen sollten keine über das bisherige Maß hinausgehenden Entwässerungsmaßnahmen zugelassen werden. In Bereichen, die für die bebauten Flächen unproblematisch sind, sollte eine Anhebung des Wasserstandes angestrebt werden.

24582 Bordesholm, den 17. Aug. 01



Sührk

1. Stellv. Bürgermeisterin

Baasch

Bürgermeister

Anlage 1: Pflanzliste

Straucharten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Weitere externe Anlagen sind:

- Bestandsaufnahme und Bewertung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17
- Bedarfsermittlung zur Stellplatzsituation auf der Klosterinsel und Umgebungsbereich

planung: blanck

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen

regionalentwicklung umweltschutz

Waldstraße 5 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521) 798810

e-mail: eutin@planung-blanck.com

Stand: 6 April 2000 -1. erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss-

Stand: 6 April 2000 -2. erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss-

Eutin im August 2001

Heintzestraße 16 als Beispiel für eine den Dammcharakter unterstützende Bebauung

