



## Bebauungsplanes Nr. 32, 1. Änderung der Gemeinde Bordesholm

für das Gebiet, das wie folgt begrenzt wird:

im Norden durch die Grundstücke Kieler Straße 62, Eduard-Völkel-Weg 8 und 5, die Grundstücke Friedrich-Hayn-Straße 6, Caspar-von-Saldern-Weg 2, im Osten durch die Grundstücke Grüner Kamp 3, 9 und 11, im Süden durch die Betriebsgrundstücke des Autohauses Rathje und im Westen durch die Kieler Straße

Begründung mit Umweltbericht



I.	BEGRÜNDUNG .....	1
1.	Ziele, Grundlagen und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.....	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.2	Planungsanlass.....	2
1.3	Planverfahren.....	3
2.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....	4
2.1	Tatsächliche Situation .....	4
3.	Rechtliche Situation.....	4
4.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	5
4.1	Planungsziele.....	5
5.	Städtebauliche Konzeption.....	5
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	6
6.1	Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ .....	6
6.2	Mischgebiet.....	8
7.	Verkehrerschließung .....	11
8.	Grünordnung .....	11
8.1	Knick .....	11
8.2	Bäume und sonstige Anpflanzungen.....	12
8.3	Grünflächen „Grundstückseingrünung“ .....	12
9.	Versorgung.....	12
10.	Nachrichtliche Mitteilungen .....	12
10.1	Anbauverbotszone zur Landesstraße .....	12
10.2	Knick.....	13
11.	Flächenermittlung .....	13
12.	Kosten.....	13
II.	UMWELTBERICHT .....	14
1.	Einleitung .....	14
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	14
2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	15
2.1	Fachgesetze .....	15
2.2	Fachplanungen .....	15
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	15
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	18
4.	Monitoring-Maßnahmen .....	19
5.	Zusammenfassung.....	20
III.	ANLAGE.....	22
1.	Schnitte .....	22



## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Ziele, Grundlagen und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bordesholm hat am 28. September 2006 beschlossen für das Gebiet östlich der Kieler Straße zwischen der Bebauung „Grüner Kamp“ und der Kieler Straße die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 aufzustellen. Das Plangebiet umfasst die Fläche des derzeitigen Lidl-Marktes vollständig. Ebenfalls in das Plangebiet eingebunden wird eine östlich an den Einzelhandelsbetrieb des Lidl-Marktes angrenzende bislang für Ausstellungszwecke von PKW des Autohauses Rathje vorgesehene Stellplatzfläche, welche derzeit als Brachfläche vorhanden ist.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Bordesholm befindet sich westlich der Kieler Straße, die als Haupterschließungsstraße den Ort Bordesholm in Nord-Süd-Richtung durchzieht.

Das Plangebiet ist eingebunden in bestehende bauliche Strukturen von Wohn- und Mischgebietsbauungen. Nördlich und östlich wird das Plangebiet durch bestehende Knicks von der dort angrenzenden Wohnbaufläche getrennt. Westlich schafft die Kieler Straße die räumliche Distanz zwischen der Sondergebietsnutzung und der Wohnbebauung. Südlich grenzt eine gemischte Baufläche, innerhalb der sich das Autohaus Rathje etabliert hat, an die überplante Fläche.

In östlicher Richtung zwischen dem Stintgraben und dem geplanten Sondergebiete ist eine Nutzungstaffelung vorgesehen. Zwischen dem geplanten Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und der Wohnbebauung „Grüner Kamp“ ermöglicht die Gemeinde Bordesholm auch nach Änderung des Bebauungsplanes eine Beibehaltung der dortigen Mischgebietsausweisung. Innerhalb dieses Mischgebietes sollen die Hauptnutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ gleichwertig angeordnet werden. Hierzu sieht die Planung eine Staffelung der Nutzungen innerhalb des Mischgebietes vor.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha und ist in das bauliche Umfeld optimal eingebunden.

Neben der Ausweisung der Baugebiete wird der Grüne Kamp, als Erschließungselement für das Sondergebiet und das Mischgebiet in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen. Somit kann eine gesicherte Erschließung des Plangebietes gewährleistet und diese planerisch dargestellt werden. Bauliche Veränderungen des Grünen Kampes werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Die vorhandene Erschließung des Wohngebietes „Am Stintgraben“ über den Grünen Kamp bleibt unverändert. Etwaige Aus- und Umbaumaßnahmen des Grünen Kampes, die im Rahmen der Wohngebieterschließung nicht realisiert worden sind, sowie eigentumsrechtliche noch ausstehenden Regelungen, werden unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu einer Klärung geführt.

## 1.2 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist der Wunsch der Gemeinde Bordesholm dem bestehenden Lebensmitteldiscounter an einer Hauptausfallstraße maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten. Darüber hinaus soll die östlich an diese Erweiterungsfläche angrenzende, bislang brach liegende, innerörtliche Fläche einer adäquaten Bebauung zugeführt werden. Das ursprünglich für die derzeitige Brachfläche angestrebte Nutzungsangebot einer überdachten Ausstellungsfläche für Pkw des südlich angrenzenden Autohauses wurde nie realisiert. Auch künftig besteht seitens des Autohauses kein Interesse die Fläche für Ausstellungszwecke zu nutzen. Andere Interessenten für das zur Zeit nur eingeschränkt festgesetzte Nutzungsangebot als Ausstellungsfläche, ohne das die Möglichkeit besteht dort Baukörper zu errichten, sind der Gemeinde Bordesholm nicht bekannt, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Mit der geänderten Gebietsausweisung soll der städtebauliche Missstand einer ungenutzten innerörtliche Fläche behoben werden und diese Fläche im Rahmen der Innenverdichtung einer Nutzung zugeführt werden. Ergänzend zu der Änderung der Gebietsausweisung für die Sondergebietesfläche beabsichtigt die Gemeinde an der Ausweisung der Mischgebietsfläche zwischen dem geplanten Sondergebiet und den bestehenden Wohngebiet festzuhalten. Allerdings ist dort eine bauliche Verdichtung geplant, mit dem Ziel das Mischgebiet in zwei Teilbereiche unterschiedlicher Hauptnutzungen zu untergliedern. Der südliche Bereich des Mischgebietes, dient der Unterbringung von nicht störendem Gewerbe, z.B. der Unterbringung einer Lagerhalle für Reifen des angrenzenden Autohauses. Der nördliche Bereich des Mischgebietes soll vorrangig Wohnzwecken dienen. Dort wird die Möglichkeit geschaffen, eine geringe Anzahl von Einzel- und Doppelhäuser zu errichten.

Die Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur durch das Angebot einer maßvollen Erweiterung für den bestehenden Lebensmittel-Discounters soll eine Abwanderung von Kaufkraft in benachbarte Gemeinden verhindern. Eine Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters in den zentralen innerörtlichen Bereich ist städtebaulich zwar grundsätzlich wünschenswert, kann allerdings nur bei Neuansiedlungen durchgesetzt werden. Da es sich jedoch bei der vorliegenden Situation um eine Einweitung eines bestehenden städtebaulich integrierten Einzelhandelsbetriebes zu einem großflächigem Einzelhandelsunternehmen handelt, ist eine Verlagerung des Standortes nicht realisierbar.

Bei einem Verzicht der Ausweisung von Erweiterungsflächen für den baulichen Bestand ist mittelfristig mit der Aufgabe des Unternehmens am derzeitigen Standort zu rechnen. Neben der Gefahr, dass das vorhandene Gebäude von schnelllebigen „Billigläden“ mit einem entsprechenden Käuferklientel angemietet wird, oder alternativ von einem Leerstand bedroht wird, muss für die Gemeinde Bordesholm mit dem Abwandern von Kaufkraft in Nachbargemeinden gerechnet werden. Um das bestehenden Unternehmens an seinem Standort halten und langfristig verfestigen zu können, wird dem Unternehmen die Möglichkeit angeboten sich neu zu konzipieren und zu vergrößern, um wirtschaftlich am vorhandenen Standort bestehen zu können.

Mit der geplanten Vergrößerung der Ausnutzung von bislang maximal 1.300 m<sup>2</sup> Grundfläche -ohne Begrenzung der Verkaufsfläche- auf nunmehr eine Grundfläche von 2.000 m<sup>2</sup> und einer maximalen Nettoverkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup>, wird der Schwellenwert für die Zulässigkeit von Lebensmitteldiscountern in Mischgebieten überschritten, so dass die Planung die Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ erfordert.

Die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters an einem städtebaulich integrierten Standort schafft darüber hinaus die Voraussetzung für nicht motorisierte Bürgerinnen und Bürger ihre Lebensmitteleinkäufe in Bordesholm zu erledigen.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Grünstrukturen und wertvollen Landschaftsbestandteile sollen im Bestand gesichert und entwickelt werden.

### 1.3 Planverfahren

Zur Erleichterung von Planungsvorhaben im Innenbereich hat die Bundesregierung eine Novellierung des Baugesetzbuches 2004 verabschiedet. Dieses neue BauGB 2007 trat als Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte am 01.01.2007 in Kraft. Die gesetzlichen Grundlagen der BauGB- Novellierung ermöglicht für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, den Verzicht auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und auf die Erstellungen eines Umweltberichtes.

Die Eingriffsregelungen sind für Bebauungspläne die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB 2007 aufgestellt werden, nicht anzuwenden. Darüber hinaus können Bebauungspläne der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, so dass im vorliegenden Planverfahren bei der Anwendung des § 13a BauGB für den Bebauungsplan auf ein separates Planverfahren für die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden kann. Der Flächennutzungsplan müsste stattdessen im Rahmen einer formlosen Berichtigung angepasst werden.

Das vorliegende **Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, der der Innenentwicklung dient**, so dass die durch die Novelle des BauGB 2007 ermöglichte Verfahrensvereinfachung zutreffend sind.

Die Gemeinde Bordesholm beabsichtigt die neu geschaffenen Möglichkeiten des BauGB 2007 zur Stärkung der Innenentwicklung zu nutzen und hat die Überleitung des Planverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 auf die gesetzlichen Grundlagen des BauGB 2007 beschlossen. Mit erfolgten Überleitung des Planverfahren nach § 244 BauGB 2007 auf die gesetzlichen Grundlagen des neuen BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan künftig als „**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**“ bearbeitet.

Nach Überleitung des Planverfahrens verzichtet die Gemeinde Bordesholm auf die Fortführung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und nimmt ergänzend zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die überplanten Flächen eine 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes vor. Diese Berichtigung erfordert keine Beschlussfassung durch die gemeindlichen Gremien und kann redaktionell vorgenommen werden. An der Erstellung eines separaten Umweltberichtes hält die Gemeinde Bordesholm weiterhin fest, um dort die umweltrelevanten Belange für die Öffentlichkeit transparent darzulegen.

## 2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

### 2.1 Tatsächliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine mit einem Einzelhandelsbetrieb, dem ortsansässigen Lidl-Markt, bebaute Fläche sowie die östlich angrenzende bislang unbebaute Fläche. In dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird der gesamte überplante Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das bestehende Verkaufsgebäude des Lidl-Marktes sowie ein in diesen Bereich integrierter Backshop orientieren sich zur Kieler Straße. Das Gebäude wird aus Gründen der Verkehrssicherheit jedoch über den Grünen Kamp erschlossen. Diese Erschließungsform soll auch nach der Erweiterung des Marktes beibehalten werden.

Die Erweiterung des Marktes ist in östlicher Richtung unter Einbeziehung einer Teilfläche, die bislang als Stellplatzfläche für das Autohaus vorbehalten war, vorgesehen. In westlicher Richtung wäre zwar grundsätzlich ein Erweiterungsangebot städtebaulich zu befürworten, dort stehen jedoch nur begrenzte und somit unzureichende Erweiterungsflächen zur Verfügung. Diese sind für die wirtschaftlich erforderliche Flächenerweiterung zu knapp bemessen: Darüber hinaus ließe sich eine östliche Erweiterung des Verbrauchermarktes nur unter sehr hohem Kostenaufwand in den betriebsinternen Ablauf und somit in die bestehende Grundrisskonzeption einbinden.

Eine Nutzung der ursprünglich als Stellplatz für Ausstellungszwecke des Autohauses planerisch vorgesehenen Flächen zwischen dem Lidl Markt und der Wohnbebauung wurde nie realisiert. Derzeit liegt diese Fläche brach.

## 3. Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bordesholm wurde mit Schreiben des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 05.03.2001 und 28.03.2001 nach § 6 BauGB teilweise genehmigt. Die in der Vorabgenehmigung ausgenommenen fünf Teilflächen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bordesholm wurden mit Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 26.04.2006 (IV 645-512.111-58.22(neu) ebenfalls genehmigt. Somit ist das Planwerk F-Plan -neu- nunmehr vollständig rechtswirksam.

Zwischenzeitlich wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Fläche in dem Bereich Heintzstraße / Alte Landstraße rechtswirksam. Die 2. und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich in Aufstellung.

In dem wirksamen Flächennutzungsplan wird die gesamte überplante Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 32 setzt für den überplanten Bereich des Flurstückes 27/9 die Nutzung als Mischgebiet fest. Die Fortschreibung des Landschaftsplanes der Gemeinde Bordesholm sieht für die überplante Fläche eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit vor.

Aufgrund des gewählten beschleunigten Planverfahrens nach § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist bei unterschiedlichen Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes kein separates Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich. Der Gesetzgeber fordert lediglich eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.



Diese 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bordesholm wird ergänzend zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgenommen. Auf die bislang im Parallelverfahren betriebene 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach Umstellung des Planverfahrens verzichtet.

#### **4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

##### **4.1 Planungsziele**

Die Gemeinde Bordesholm beabsichtigt mit der Festsetzung eines Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" und der Beibehaltung einer Mischgebietsausweisung für den Bereich zwischen dem Sondergebiet und der bestehenden Wohnbebauung „Am Stintgraben“ eine bauliche Erweiterung des bestehenden Verbrauchsmarktes zu ermöglichen und eine bislang brach liegende innerörtliche Fläche einer Bebauung zuzuführen.

Die Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen insbesondere der schützenswerten Knicks erfolgt ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 werden folgende Ziele verfolgt:

1. Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur
2. Stärkung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums
3. Erweiterung eines städtebaulich integrierten Lebensmitteldiscounters

#### **5. Städtebauliche Konzeption**

In der rechtsverbindlichen Fassung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 32 ist der gesamte baulich überplante Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Das östlich angrenzende Wohngebiet ist ebenfalls Planinhalt des Ursprungsbebauungsplanes.

Für das nunmehr überplante Gebiet sah der Ursprungsbebauungsplan eine Gliederung in zwei Teilbereiche unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte vor:

##### 1. Teilbereich

Innerhalb des westlichen Bereiches der überplanten Flächen erfolgt in direkter Zuordnung zur Kieler Straße, als überörtliche Landstraße, die Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“. Die Erschließung des Sondergebietes wird jedoch aus Gründen der Verkehrsbelange nicht von der Kieler Straße vorgenommen. Vielmehr wird die derzeit praktizierte Form der Erschließung über den Grünen Kamp auch weiterhin beibehalten. Ein Ausbau des bestehenden Straßenkörpers ist hierfür nicht erforderlich.

In direkter Zuordnung zur Kieler Straße erfolgte die Ausweisung eines zusammenhängenden Baufensters, mit der Zielsetzung dort die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, einen Lebensmitteldiscounter erweitern zu können. Zu dem Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung 1999/ 2000 beschränkte sich die Größe derartiger Unternehmen auf die planerisch in dem Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Größenordnung von maximal 1.200 Grundfläche für einen Verbrauchermarkt. Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingung entspricht diese Beschränkung nicht mehr den aktuellen Erfordernissen, so dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 eine Ausweisung des Baufensters in Verbindung mit einer Anhebung der Ausnutzung geplant ist.

## 2. Teilbereich

Für den östlichen Bereich des bisherigen Mischgebietes wird die Gebietsausweisung grundsätzlich beibehalten. Der Bereich wurde aufgrund des Zuschnittes des überplanten Flurstücks sowie aufgrund der dort geänderten Nutzungsaufteilung mit in die Planung einbezogen. Dieses nicht von der Sondergebietsnutzung in Anspruch genommene verbleibende Flurstück umfasst eine Größe von ca. 1.750 m<sup>2</sup>.

Die entlang der nördlichen und östlichen Grenze der Bebauungsplanänderung verlaufenden Knicks werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und durch die Festsetzung einer Knickschutzfläche räumlich von den Bauflächen getrennt.

## **6. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet folgt der landesplanerischen Zielsetzung für die Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsunternehmen. Mit der Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung und der Vergrößerung des Baufensters wird der Schwellenwert für Einzelhandelsunternehmen innerhalb von Mischgebieten überschritten. Somit bedingt die gewünschte Vergrößerung der Gebäudegrund- und Verkaufsfläche eine Änderung der Baugebietsausweisung, ohne dass eine grundsätzlich andere Art der Nutzung vorbereitet wird. Der festgesetzte Nutzungskatalog für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters orientiert sich an der bestehenden Betriebskonzeption und sichert den Bestand bauleitplanerisch ab. Eine differenziertere Festsetzung auf reine Betriebsformen ist nicht möglich, da ihre Erscheinungsformen variabel sind.

Die abweichende Bauweise wurde festgesetzt, da das Gebäude nach Realisierung des geplanten Anbaus eine Gesamtlänge von 50m überschreitet. Von der bislang in dem Ursprungsplan festgesetzten geschlossenen Bauweise rückt die vorliegenden Planung ab, da keine Grenzbebauung vorgesehen ist. Die Baugrenzen wurden auf Grundlage des Architektenentwurfes festgesetzt.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit den Festsetzungen zum Maß als I-geschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 2.000m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von maximal 1.300m<sup>2</sup> als absoluter Werte wird die Flächenausnutzung des Baukörpers begrenzt.

#### Für die Ermittlung der Nettoverkaufsfläche gilt folgenden Definition:

*„Die Nettoverkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf. Hierzu zählen auch Ausstellungs- und Schauflächen jeglicher Art der Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Verkehrsflächen, Gänge, Packzone hinter den Kassen sowie Warenpräsentation im Freien und Verkauf im Freien, soweit die genannten Flächen von den Kunden frei zugänglich sind. Nicht zu den Verkaufsflächen reine Lagerflächen, Büro- und Sozialräume sowie Haustechnikräume.“*

Die Obergrenze der Firsthöhe soll die städtebauliche Einordnung in das Ortsbild sichern, wobei der festgesetzte absolute Wert auf den Angaben der Baugenehmigung für das bestehende Gebäude basiert und diese Höhenbegrenzung auch für den Anbau vorsieht. Als Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung wurde NN gewählt, so dass die Festsetzung dieses Maßes der baulichen Nutzung eindeutig gewährleistet ist.

Über die Einschränkung der Gebäudekubatur durch die genannte Firsthöhenbegrenzung hinaus, setzt die Gemeinde Bordesholm im Bebauungsplan aus gestalterischen Gründen die Dachneigung und Dachform für den Hauptbaukörpers fest.

### **6.1.3 Flächen für Stellplätze**

Die Lage der Stellplätze orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten und führt bestehende Strukturen fort. Mit der Zuordnung der Stellplätze zum Grünen Kamp erfolgt eine direkte Anbindung über den verkehrsberuhigten Bereich an die Kieler Straße und dadurch an das überörtliche Verkehrsnetz.

Eine direkte Anbindung des Lebensmitteldiscounters an die Kieler Straße besteht derzeit nicht und soll auch zukünftig aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erfolgen. Lediglich fußläufig ist das Sondergebiet direkt von der Kieler Straße aus erschlossen.

Für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist gemäß Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der Grundfläche des Hauptbaukörpers um 50 % für die Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen usw. möglich. Für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters reicht diese Überschreitungsmöglichkeit nicht aus. Mit der planerisch vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 ist innerhalb des Sondergebietes eine Versiegelung von 80% umsetzbar. Der erforderliche Ausgleich ist Bestandteil des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan und wird dort ermittelt und bewertet.

### **6.1.4 Zulieferungsbereich**

Ursprünglich war ein Anordnung der Warenzulieferung grundrissbedingt entlang der östlichen Grenze des Sondergebietes vorgesehen. Von dieser Erschließungsvariante hat die Gemeinde Bordesholm aufgrund massiver Anregungen seitens Anlieger zwischenzeitlich abgesehen.

Zur detaillierten Beurteilung dieser schalltechnischen Situation und der Bemessung der dort erforderlichen Abschirmung wurde ergänzend zu der vorliegenden Bauleitplanung ein schalltechnisches Fachgutachten erstellt.

Ermittelt wurde die Notwendigkeit einen Schallschirm entlang des Zulieferbereiches zu errichten. Die Lage und Höhe dieser Schallschutzwand sind im dem Bebauungsplan als Vorkehrung zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Darüber hinaus wurde in der Schalltechnischen Untersuchung das Erfordernis einer Einhausung der Anlieferbereiches und der Kartonagenpresse ermittelt. Entsprechende Festsetzungen wurden als textliche Festsetzung in die Planung eingearbeitet.

Weiterhin wurde eine Beschränkung der Zeiten für die Belieferung des Verbrauchermarktes vorausgesetzt. Demnach ist zur Vermeidung nächtlicher Richtwert-Überschreitungen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr die Lkw-Anlieferung ausgeschlossen. Eine Einarbeitung dieser Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens durch ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan ist aufgrund der Ermangelung von Rechtsgrundlage planungsrechtlich nicht umsetzbar. Somit erfolgt lediglich ein Hinweis, der auf die notwendige Einhaltung der Auflagen und Nutzungseinschränkungen, die im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung ermittelt wurden, verweist.

In der Planungszeichnung zum Bebauungsplan sind sowohl die Schallschutzwand als auch die Flächen, auf denen Schutzmaßnahmen vorzusehen sind, zeichnerisch markiert.

Ermittelt wurde die Notwendigkeit einen Schallschirm entlang des Zulieferbereiches zu errichten. Die Lage und Höhe dieser Schallschutzwand sind im dem Bebauungsplan als Vorkehrung zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Das Schallgutachten setzt, abweichend von den Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, eine Anlieferungszufahrt parallel zu der Mischgebietesausweisung voraus. Aufgrund von Anregungen wurde während des Planverfahrens eine Verlegung der Lieferungszufahrt in westlich Richtung vorgenommen, so dass künftig Teilbereiche der Stellplatzanlage auch von dem Zulieferverkehr genutzt werden müssen. In der Planzeichnung wird dieser Zufahrtsbereich detailliert markiert.

Der bislang innerhalb der Stellplatzanlage erforderliche Höhenversprung erfüllt nach Überplanung des Entwurfes und wird in den Bereich des Grünstreifens zwischen dem SO-Gebiet und dem MI gebiet verlegt. Eine Belieferung über die Stellplatzanlage wird unter diesen Voraussetzungen topographisch möglich.

Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter ist festzustellen, dass sich die geplante Verlagerung des Anlieferverkehrs schallmindernd und somit positiv auf die im Umfeld des Plangebietes angesiedelten Wohngebiete auswirken, da die Verkehrsströme von der Wohnnutzung abrücken.

Die Inhalte dieses Gutachtens sind im Bauantragsverfahren zu beachten.

## **6.2 Mischgebiet**

### **6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise**

Das Mischgebiet ist als zusammenfassender Bereich mit einer Untergliederung in zwei Nutzungsbereiche unterschiedlicher Schwerpunktnutzungen geplant. Diese Untergliederung soll die funktionelle Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, dem Bereich für „nicht störendes Gewerbe“ und dem Bereich „Wohnen“ zu ähnlich genutzten Gebietsstrukturen planerisch sichern. Auf eine zufällige, nicht gesteuerte Durchmischung, wie in Mischgebieten allgemein üblich, wird aufgrund der besonderen Lage des überplanten Mischgebietes bewusst verzichtet.

Geplant ist die Zuordnung des Schwerpunktes „Wohnen“ zu dem nördlichen angrenzenden Wohngebiet. Der südliche Teilbereich des Mischgebietes kann beispielsweise als Erweiterungsbereich für das Autohaus dienen, das sich innerhalb des angrenzenden Mischgebietes befindet.

Im Ergebnis wird durch die Festsetzungskonzeption unterbunden, dass das Gebiet von einer der beiden gleichwertigen Hauptnutzungen dominiert wird oder die Ansiedlung zu städtebaulich unerwünschten Konflikten zwischen den bestehenden und den geplanten Nutzungen führt.

### **Mischgebiet MI 1 „Wohnen“**

Der Teilbereich MI 1 dient vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb des MI 1-Gebietes sind „Sonstige Gewerbebetriebe“ sowie „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sowie „Vergnügungsstätten“ nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß der BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

Innerhalb des MI 1-Gebietes ist die Anordnung von 1-2 Einfamilienhäusern geplant. Ausgewiesen ist ein zusammenhängendes Baufenster, das unter Einhaltung der Vorgaben der LBO Schleswig-Holstein mit Einzel- oder Doppelhäusern unter Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bebaut werden. Die Erschließung der MI 1 Gebiete erfolgt von Norden durch das dortige Wohngebiet direkt über die Friedrich-Hayn-Straße. Geplant ist eine gemeinsame Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die sowohl zur Erschließung des MI 1-Gebietes als auch als direkte fußläufige Verbindung zwischen dem nördlich an das Plangebiet grenzenden Wohngebiet und dem geplanten Sondergebiet dient.

Der für diese Form der geplanten Erschließung erforderliche Knickdurchbruch wird ergänzend zu der Bauleitplanung bei der Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde beantragt.

### **Mischgebiet MI 2 „Gewerbe“**

Der Teilbereich MI 2 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Innerhalb des MI 2-Gebietes sind „Wohngebäude“ nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß der BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

Als mögliche Nutzung ist die Erweiterung von Lagerkapazitäten für das südlich des Plangebietes gelegene Autohaus Rathje im Gespräch. So könnte hier die Unterbringung eines Reifenlagers und somit eine nicht störende gewerbliche Nutzung erfolgen. Eine Verbindung zwischen dem Hauptstandort des Autohauses und dem Lagergebäude erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Grünen Kamps, über die das MI 2 -Gebiet an das Verkehrsnetz angebunden ist.

Zum Schutz der östlich angrenzenden Wohngebietsbebauung vor Immission durch Zulieferverkehr zu dem Reifenlager erfolgt die gezielte Festsetzung der Zufahrt. Gewählt wurde eine Anbindung in Zuordnung zu dem Sondergebiet zwischen dem Anpflanzstreifen und dem festgesetzten Baufenster.

Die Betrachtung der Verkehrskonzeption mit der Erschließung des Schwerpunktgebietes „Wohnen“ von Norden und des Schwerpunktgebietes „Gewerbe“ von Süden verdeutlicht die Notwendigkeit der städtebaulich erforderlichen Staffelung der Schwerpunktnutzungen.

Die Errichtung des Baukörpers ist in offener Bauweise zulässig, eine weitere Einschränkung der Bauweise ist nicht erforderlich.

### 6.2.2 Höhenlage der Baukörper

Innerhalb des Plangebietes ist gebietsübergreifend eine I-Geschossigkeit für alle Baukörper vorgesehen. Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen wird jedoch differenziert festgesetzt und orientiert sich im Einzelfall an der Anordnung der Baufenster.

Für das Sondergebiet gilt eine Beschränkung der Firsthöhe in Anpassung des bestehenden Baukörpers, da der geplante Anbau als östliche Verlängerung des Bestandsgebäudes geplant ist. Baulich soll eine zusammenhängende Einheit gebildet werden. Für das Mischgebiet sieht die Planung sowohl eine Begrenzung der Firsthöhe als auch eine Begrenzung der Traufhöhe in Verbindung mit der vorgegebenen Firstrichtung vor. Zielsetzung dieser sehr einschränkenden Regelung ist vorrangig der Schutz der angrenzend bestehenden Bestandsbebauung vor Beeinträchtigung durch die Neubebauung.

In dem Mischgebiet MI 1 wird mit der maximalen Traufhöhe von 40,0 m ü NN und einer maximalen Firsthöhe von 44,5 m ü. NN, eine Sockelhöhe von 0,50 über dem Gelände sowie eine Höhe der Traufe von 5,0 m und einer Höhe des Firstes von 9,5 m über der Oberkante des vorhanden Geländes realisierbar. Im Mittel befindet sich das Mischgebiet MI 1 ca. 35 m über NN. Für das angrenzende Gelände des Wohngebietes sieht die rechtsverbindliche Planung eine Traufhöhenbegrenzung von max. 4,50 m und eine Firsthöhenbegrenzung von 9,00 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vor. Bei Betrachtung der bestehenden Höhensituation ist jedoch festzustellen, dass das Gelände vom Wohngebiet in Richtung des Mischgebietes um 0,5 – 1,0 m abfällt. Die geplanten Höhenfestsetzungen sichern eine einheitliche Höhenentwicklung der beiden durch einen Knick getrennten Baugebiete - Mischgebiet und Wohngebiet - und unterbinden eine Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen durch Verschattungen.

Für das Mischgebiet MI 2 gilt eine maximale Traufhöhe von 42,00 m ü NN und eine maximale Firsthöhe von 44,00 m ü. NN sowie eine Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens auf 34,20 m über NN. Die festgelegte Höhe des Erdgeschoss passt sich den topographischen Gegebenheiten an und entspricht der Geländehöhe in der Mitte des Baufensters innerhalb des Teilbereiches bzw. unterschreitet diese in den Randbereichen des Baufensters.

Bei einer gewählten Erdgeschosshöhe wären nach Ausnutzung der Bebauungsplanfestsetzungen eine Höhe der Traufe von 7,80 m und eine Höhe des Firstes von 9,80 m über der Oberkante des vorhandenen Geländes realisierbar. Für das angrenzende Gelände des Wohngebietes gelten ebenfalls die o.g. Traufhöhenbegrenzungen von max. 4,50 m und eine Firsthöhenbegrenzung von 9,00 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Dies entspricht einer möglichen Firsthöhe von ca. 40,10 ü. NN und einer realisierbaren Firsthöhe von 44,60 m ü.NN.

Mit der für das MI 2 gewählten Höhenlage erfolgt eine Anpassung der Firsthöhen-situation an die gemäß der verbindlichen Bauleitplanung mögliche Gebäudehöhe. Lediglich für die Traufhöhe ist eine Anhebung der angrenzend geltenden Werte vorgesehen, da für diesen Bereich eine konkrete Planung einer Halle vorliegt, an der sich die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung orientieren. Eine negative Beeinträchtigung des WA-Gebietes durch die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Mischgebietes wird durch die Wahl der im vorliegenden Änderungsverfahren getroffenen der Festsetzungen minimiert. Mit dem gewählten Abstand zwischen den Baufenstern und einen Abstand des neu ausgewiesenen Baufensters von 8,00 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze sowie dem Erhalt des als trennendes Element gesicherten Knicks wird das WA-Gebiet auch optisch von dem MI-Gebiet getrennt.

Ergänzend zu den Höhenfestsetzungen wurden textlich Aufschüttungen innerhalb des Mischgebietes als unzulässig festgesetzt, um die vorgefundene Höhe der Erdoberfläche nicht durch eine Erhöhung der Bodenniveaus künstlich verändern zu können und städtebaulich unerwünschte Veränderungen der Topographischen zu unterbinden.

### **6.2.3 Baugestalterische Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf ein städtebaulich erforderliches Minimum. Dennoch hält es die Gemeinde Bordesholm zur Erreichung einer vertretbaren städtebaulichen Gestaltung für unabdingbar, grundsätzliche baugestalterische Festsetzungen zu treffen.

Die Gestaltungsvorschriften wurden als textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 Landesbauordnung (LBO-SH) detailliert festgelegt und sind für das Baugebiet bindend.

Dächer und Fassaden sind die offensichtlichsten Einflussfaktoren auf das Erscheinungsbild eines Baugebietes. Deshalb sind, unter Abwägung einer freien Verfügbarkeit über Eigentum und seiner Gestaltung sowie dem öffentlichen Interesse an einer angemessenen Gestaltung des Baugebietes und einer Minimierung der Beeinträchtigung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und deren Umfeld, Festsetzungen getroffen worden, welche die Dachformen und die Dachneigungen festlegen.

## **7. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über den Grünen Kamp direkt an die Kieler Straße und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ergänzend ist in der verbindlichen Bauleitplanung für Anlieger und Fußgänger eine direkte Anbindung zwischen dem nördlichen Teilbereich der gemischten Baufläche und dem Sondergebiet an das im Norden angrenzende Wohngebiet geplant.

## **8. Grünordnung**

Ergänzend zu der vorliegenden Bauleitplanung wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, dessen umweltrelevante Belange in den nachfolgenden Umweltbereich übernommen wurden.

Soweit die gesetzlichen Vorgaben es ermöglichen, fließen die Inhalte des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in die vorliegende Bebauungsplanänderung ein.

### **8.1 Knick**

Die bestehenden Knicks werden nachrichtlich in die Planung übernommen. Für die Knicks gelten die besonderen Schutzbestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes.

Um einen zusätzlichen Schutz für die Knickanpflanzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern, sieht die Planung eine separate Knickschutzfläche zwischen den Baugebieten vor. Die Erhaltung der Einzelbäume innerhalb des Knicks sind standortbezogen festgesetzt.

Für die Erschließung des nördlichen Teilbereiches des Mischgebietes muss die Gemeinde Bordesholm gesondert einen genehmigungspflichtigen Knickdurchbruch beantragen. Der durch diesen Eingriff erforderliche Ausgleich wurde im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ermittelt.

## **8.2 Bäume und sonstige Anpflanzungen**

Das Plangebiet ist zur Kieler Straße durch einen bestehenden Grünstreifen mit flächenhaften Anpflanzungen getrennt. Diese im Ursprungsplan als Neuanpflanzungen festsetzten Bepflanzungen werden in der vorliegenden Planung beibehalten und planungsrechtlich gesichert. Neuanpflanzungen zur Kieler Straße sind nicht vorgesehen, da durch das Zusammenwirken der Alleebäume außerhalb des Plangebiet und der flächenhaften Anpflanzungen eine ausreichend Eingrünung gegeben ist. Eine vollständige Abschirmung der Sondergebiete von der Kieler Straße, ist aus Gründen der Fernwirkung und der Werbewirksamkeit durch den Blick auf den Baukörper des Verbrauchermarktes abzulehnen.

Zur Eingrünung des Sondergebietes sind im Bebauungsplan entlang des Grünen Kampes Großgrünanpflanzungen vorgesehen, die in die Gestaltung der Stellplatzanlage eingebunden werden. Darüber hinaus erfolgt textlich die Festsetzung von mindestens fünf weiteren Einzelbäumen als Hochstamm zur Durchgründung der Stellplatzanlagen.

## **8.3 Grünflächen „Grundstückseingrünung“**

Neben den Erhalt der bestehenden Grundstückseingrünung ist zwischen dem Sondergebiet und dem Mischgebiet ein neu anzulegender bepflanzter Grünstreifen vorgesehen. Innerhalb dieses ca. 5 m breiten Streifens kann ein ggf. erforderlicher Höhenversprung zwischen Sondergebiet und Mischgebiet kompensiert werden.

## **9. Versorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 bleibt unverändert und ist somit gesichert.

Ein vorhandenes Erdkabel der Kabel Deutschland entlang des östlichen Knicks wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

## **10. Nachrichtliche Mitteilungen**

### **10.1 Anbauverbotszone zur Landesstraße**

Inhalt der rechtsverbindlichen Fassung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 32 ist eine 20 m breite Anbauverbotszone zur Kieler Straße als Landesstraße Inhalt der Plandarstellung. Da sich der überplante Bereich jedoch innerhalb der Grenzen der Ortsdurchfahrt befindet, gelten die Bestimmungen über die Anbauverbotszone nicht für die vorliegende Planung. Somit entfällt künftig die nachrichtliche Darstellung der Anbauverbotszone.

Grundsätzlich gelten jedoch entlang der Kieler Straße, als Landesstraße dennoch die einschränkenden Bestimmungen des § 29 Straßen- und Wegegesetzes.



## 10.2 Knick

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung und in Nord-Süd-Richtung von zwei bestehenden Knicks begrenzt. Gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz ist ein Knick grundsätzlich geschützt. Die besonderen Vorschriften für die Pflege und sonstige Regelung über evtl. Ausnahmen vom Knickschutz sind Bestandteil des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein. Über den gesetzlichen Schutz hinaus sieht die vorliegende Planung die Ausweisung einer Grünfläche „Knickschutzfläche“ vor. Somit wird der Knick räumlich nicht den Bauflächen zugeordnet, sondern befindet sich auf einer abgegrenzten Grünfläche.

## 11. Flächenermittlung

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfasst ca. 11.700 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in folgende Teilflächen:

Teilfläche/ Gebiet	Größe in m <sup>2</sup>	Gesamtgröße
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	6.730 m <sup>2</sup>	6.730 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI 1	935 m <sup>2</sup>	
Mischgebiet MI 2	687 m <sup>2</sup>	1.620 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich -Grüner Kamp-	1.250 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche „Fußgängerbereich/ Zufahrt“	130 m <sup>2</sup>	1.380 m <sup>2</sup>
Grünfläche „Knickschutzstreifen“	1.055 m <sup>2</sup>	
Grünfläche „Grundstückseingrünung“	875 m <sup>2</sup>	1.930 m <sup>2</sup>
		11.700 m <sup>2</sup>

## 12. Kosten

Der Gemeinde Bordesholm entstehen durch die Aufstellung und Durchführung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens übernimmt der Grundeigentümer der überplanten Flächen.

Die öffentliche Erschließungsstraße ist vorhanden, ggf. notwendige bauliche Maßnahmen im Bereich der Straßeneinmündungen für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt der jeweilige Eingriffsverursacher.

## II. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### 1.1.1 Angaben zum Standort

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Bordesholm sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Erweiterung eines großflächigen Einzelhandels an der Kieler Straße geschaffen werden. Der genehmigte Ursprungsplan sieht auf der vorgesehenen Erweiterungsfläche eine Ausstellungsfläche für ein südlich angrenzendes Autohaus vor.

##### 1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Großflächigen Einzelhandel ein entsprechendes Sondergebiet vor, das im Vergleich zum Ursprungsplan um knapp 25 m nach Osten erweitert werden soll. Die verbleibende Fläche des im Ursprungsplan als Ausstellungsfläche vorgesehenen Gebietes wird als Mischgebiet mit zwei Baugrenzen festgesetzt. Das nördliche Baufenster ist für Wohnen vorgesehen, das südliche Baufenster ist dem Gewerbe vorbehalten. Das Wohngebiet wird für Anlieger von Norden über die Friedrich-Hayn-Straße erschlossen.

Das Mischgebiet ist westlich von ca. 5 m breiten Grünstreifen begrenzt.

Das Plangebiet wird auf der Nordseite und entlang der östlichen Gebietsgrenze von einem nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Knick begrenzt.

##### 1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Als diesbezüglich eingriffsrelevante Gebietsgrößen sind folgende Kenndaten abzugrenzen:

Tab. 1: Vergleich Ausschnitt Ursprungsplan – Änderungsplan

Nutzungsart	Ausschnitt rechtskräftiger Ursprungsplan	Überplanung Änderungsplan
Sondergebiet	-	6.730 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	9.730 m <sup>2</sup>	1.620 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Straße)	1.000 m <sup>2</sup>	1.250 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Fußweg)	-	130 m <sup>2</sup>
Grünfläche	970 m <sup>2</sup>	1.970 m <sup>2</sup>
	ca. 11.700 m <sup>2</sup>	rd . 11.700 m <sup>2</sup>

Der Umfang der Versiegelung kann dem Punkt 3 zur Eingriffsregelung entnommen werden.

## **2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

### **2.1 Fachgesetze**

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Vorschriften des § 13 a BauGB finden Anwendung. Von der Umweltprüfung kann somit abgesehen werden. Nach § 13 a (2) Nr. 4 BauGB ist der Eingriff somit auch bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig bzw. als bereits erfolgt einzustufen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Dennoch wird zur Abarbeitung der Umweltbelange ein Umweltbericht erarbeitet.

Der vorliegende Grünordnungsplan stellt die für die Abarbeitung der Umweltbelange wesentlichen Grundlagendaten zusammen und gibt Empfehlungen für Maßnahmen und Festsetzungen, die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren können. Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Für die Bauleitplanung ist insbesondere der § 43 BNatSchG bezüglich des Artenschutzes zu beachten. Von der Planung sind zwei nach § 25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte Knicks betroffen. Bei dem vorgesehenen Knickdurchstich zur Anliegererschließung an die Friedrich- Hayn-Straße ist ein entsprechender Ausnahmeantrag zu stellen.

### **2.2 Fachplanungen**

Die Knicks entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind als ein nach § 25 LNatSchG geschützter Biotopbereich darzustellen.

Gleiches gilt für den das Plangebiet begrenzenden Knick entlang der östlichen Grenze des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.32.

Dem Landschaftsrahmenplan und dem Landschaftsplan der Gemeinde als zugeordnete Fachplanungen können für den überplanten Bereich der Änderungsplanung keine weiteren planrelevanten Aussagen entnommen werden.

## **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Es ist jedoch zu bedenken, dass das Plangebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant wird, der bereits rechtsverbindlich festgesetzte Nutzungen gesichert hat.

### 3.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Bestand

Auf dem Grundstück an der Kieler Straße wurde ein großflächiger Einzelhandelsbau mit Stellplatzanlage errichtet. Unterhalb einer ca. 1,5 m hohen Böschungskante grenzt östlich daran eine gemähte Grünland- Wiesenfläche, die im Osten bis zur Wohnbebauung reicht. Als Abschirmung zum Wohngebiet wurde entlang der Grenze eine mehrreihige Hecke gepflanzt.

Hinter dem Einzelhandelsmarkt und im weiteren Verlauf in Richtung Stintgrabenniederung verläuft ein gesetzlich geschützter Knickwall vornehmlich aus Hainbuchen mit einzelnen Eichen als Überhälter.

Senkrecht zu diesem Knick befindet sich zwischen dem geplanten Mischgebiet und dem östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ein weiterer Knickabschnitt.

#### Bewertung

Mit Ausnahme der Knicks und der sich erst in Ansätzen entwickelnden Anpflanzungen erfüllt das Plangebiet kaum Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere. Die Biotopausstattung und in der Folge die tierökologischen Besiedlungsmöglichkeiten sind so beschaffen, dass kaum Nischen selbst für Ruderalflora und daran angebundene Tierarten entstehen könnten.

Des Weiteren sind die Lebensraumfunktionen der Hecken und Knicks wird durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen mit dauerndem Störpotenzial und dem fehlendem Biotopverbund erheblich gemindert. Mit dem Vorkommen störanfälliger oder besonders geschützter Arten gem. § 43 Abs. 4 BNatSchG ist nicht zu rechnen. Die Geländeerhebungen bestätigen dies.

### 3.1.2 Schutzgut Boden

#### Bestand

Das bereits mit dem Einzelhandelsmarkt an der Kieler Straße baulich genutzte Flurstück 27/8 ist durch den Baukörper und die Stellplatzanlage im überwiegenden Flächenanteil versiegelt. Selbst in den wenigen nicht überbauten oder anderweitig versiegelten Randbereichen ist im Zuge der Baumaßnahme von erheblichen bodenverändernden Maßnahmen und Aufschüttungen / Eintrag von Fremdmaterial auszugehen. Das östlich angrenzende unbebaute Flurstück 27/9 ist zwar unbebaut, doch auch hier scheint es erhebliche Verdichtungserscheinungen durch zeitweilige Stellplatznutzungen zu geben.

#### Bewertung

Die umfangreiche Erdbewegungen und Aufschüttungen, vor allem jedoch die erfolgten Überbauungen und Bodenversiegelungen führten dazu, dass das natürliche Bodengefüge zerstört wurde und die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden können. Auch die Schutzgutfunktionen der noch begrünten Flächenanteile sind durch Fremdeintrag, Befahrung und Nutzung (und in der Folge Verdichtung) gemindert. Im Zuge der Bebauung wurde auch das nach Osten abfallende Gelände neu angebösch, so dass es auch hier zu nachhaltigen Veränderungen des Reliefs und der Bodengenese kam.

Bezüglich des Schutzgutes Boden ist kein Wertelement besonderer Bedeutung betroffen.

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen.

### 3.1.3 Schutzgut Wasser

#### Bestand

Auf dem gewerblich genutzten Grundstück muss anfallendes Niederschlagswasser infolge der großflächig erfolgten Versiegelungen und Überbauungen ebenso wie auf den Verkehrsflächen abgeleitet werden. Eine Versickerung ist nicht vorgesehen.

Über das Grundwasser liegen für das Plangebiet keine detaillierten Daten vor. In Anbetracht der diesbezüglich geringen Eingriffsschwere kann auf eine weitere Darstellung verzichtet werden.

Oberflächenwasser sind nicht direkt von der Planung berührt.

#### Bewertung

Im Bereich der befestigten Flächenanteile sind die Schutzgutfunktionen erheblich beeinträchtigt: Das Niederschlagswasser kann nicht versickern, die Speicherfunktionen des Bodens sind gestört. Auch auf nicht versiegelten Flächen sind infolge der Verdichtung oder Fremdeintrag ebenfalls Störungen im Bodenwasserhaushalt zu erwarten.

Bodenartbedingt kommt im landseitigen Teil des Plangebietes dem Bodenwasserhaushalt und insbesondere dem Grundwasserschutz eine höhere Bedeutung zu. Bei vorwiegend sandigem Untergrund im Oberboden ist der Bodenkörper relativ ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

### 3.1.4 Schutzgut Luft und Klima

#### Bestand und Bewertung

Im Folgenden wird nur auf besondere lokalklimatische Gegebenheiten hingewiesen:

Im Bereich der großflächigen Stellplatzanlage kann es zu Strahlungsextrema und Aufheizungseffekten kommen.

Die neu entstandene Wohnbebauung östlich des Plangebietes kann eine Riegelwirkung für den Kaltluftabfluss Richtung Stintgraben hervorrufen. Somit könnte es innerhalb des Plangebietes kleinflächig verstärkt zu lokaler Nebelbildung oder auch Frostgefährdung kommen.

Dem höherwüchsigen Gehölzbestand des Knicks ist in der Gesamtheit bioklimatische Ausgleichsfunktionen zuzuschreiben (Verstärkung der Windruhe, Minderung von Temperaturextrema).

Lufthygienische Belastungen entstehen vor allem durch den Fahrzeugverkehr auf der angrenzenden Kieler Straße und durch den Einzelhandelsmarkt im Plangebiet. (Weiteres dazu siehe Lärmschutzgutachten).

### 3.1.5 Schutzgut Landschaft

#### Bestand

Ausgangspunkt für die zweifelsfrei mit subjektiven Elementen behaftete Landschaftsbildbewertung sind die natürlichen, anthropogen geschaffenen und gewachsenen Landschaftsstrukturen im Planungsraum.

Das Plangebiet ist durch den Einzelhandelsmarkt mit der Stellplatzanlage, dem weitgehenden Fehlen von Großgrün, der unbebauten Freifläche zwischen Markt und nachfolgender Wohnbebauung und dem nördlich und östlich begrenzenden Knickwall mit Überhängen geprägt.

### Bewertung

Wohnbebauung, der bereits errichtete Einzelhandelsmarkt und auch das südlich angrenzende gewerblich genutzte bestimmen das Landschafts- und Ortsbild im Nahbereich des Plangebietes, so dass keine besonderen schützenswerten Siedlungsstrukturen betroffen sind. Auch die Einsehbarkeit auf das umgrenzte Plangebiet ist begrenzt und von Osten – infolge der neuen Wohnbebauung - vollständig unterbunden. Gegenüber landschaftsbildverändernden Eingriffen ist das Gebiet somit kaum als sensibel einzustufen, da keine Blickmöglichkeiten auf das betreffende Areal gegeben sind.

Als einzige höherwertige Landschaftsstrukturen sind die durchgängigen Knickwälle entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze zu beschreiben.

### **3.1.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schützgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schützgütern zu betrachten.

Es zeigt sich, dass der entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Knick als einzelnes Landschaftselement hinsichtlich vieler Schutzgütausprägungen besondere Funktionen erfüllt.

So konzentrieren sich hier nicht nur Lebensraum- und klimatische Ausgleichsfunktionen. Der Knick hat zudem wichtige Bedeutung für das Landschaftsbild.

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### **3.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet ohnehin kaum Lebensraumfunktionen für Pflanze und Tier betroffen sind, können auch keine gezielten Maßnahmen zum Artenschutz formuliert werden. Der Knick wird zum Erhalt festgesetzt. Der zur Erschließung des nördlichen Mischgebietes erforderliche Knickdurchstich wird auf die Minimalbreite reduziert. Der Weg wird nur für Anlieger befahrbar sein, so dass Randeinwirkungen und somit Störpotenzial gemindert werden.

In der Grünfläche zwischen SO und MI soll eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzarten gepflanzt werden. Mit Einschränkung können so auch für wenig störanfällige Tierarten Lebensraummöglichkeiten geschaffen werden.

### 3.2.2 Schutzgut Boden

Oben genannte Anliegerstraße darf nur mittels wasser- und luftdurchlässigen Materialien oder vollständig in wassergebundener Ausführung befestigt werden. Der Versiegelungsgrad kann so herabgesetzt werden. Mit Einschränkung bleiben Bodenfunktionen auf dieser Fläche erhalten.

### 3.2.3 Schutzgut Wasser

Analog zum Bodenschutz ist die dort aufgeführte Begrenzung zur Versiegelung auch hinsichtlich des Schutzgutes Wasser bedeutsam. Ansonsten können keine Maßnahmen formuliert werden.

### 3.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Im östlichen, städtebaulich neu zuordnenden Teil des Plangebietes sind Grün- und Abstandsflächen vorgesehen, die positive Wirkungen auf das Kleinklima ausüben werden. Ansonsten sind die zusätzlichen neuen überbaubaren Grundflächen so gering bemessen, dass keine weiteren Negativwirkungen hinsichtlich dieses Schutzgutes zu bewerten wären.

Bezüglich lärmindernder Maßnahmen ist auf das in Planverfahren noch zu erstellende Lärmschutzgutachten zu verweisen.

### 3.2.5 Schutzgut Landschaft

Oben genannte Grünflächen und auch der bis auf den Knickdurchstich zum Erhalt festgesetzte Knick sichern eine Mindestbegrünung des planrelevanten östlichen Änderungsbereiches zu. Überbaubare Flächen und vorgesehene Gebäudekubaturen des Mischgebiets orientieren sich am umgebenden Gebäudebestand, so dass sich die neuen Gebäude in die gegebenen Siedlungsstrukturen einfügen werden.

## 4. Monitoring-Maßnahmen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 bereitet eine Umsetzung konkreter Planungen vor. Aus der Planung als solches ergeben sich keine beobachtbaren Änderungen und Auswirkungen, die über spezielle Monitoring-Maßnahmen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen lassen können.

## 5. Zusammenfassung

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Bordesholm sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Erweiterung eines großflächigen Einzelhandels an der Kieler Straße geschaffen werden. Der genehmigte Ursprungsplan sieht auf der vorgesehenen Erweiterungsfläche eine Ausstellungsfläche für ein südlich angrenzendes Autohaus vor.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Großflächigen Einzelhandel ein entsprechendes Sondergebiet vor, das im Vergleich zum Ursprungsplan um knapp 25 m nach Osten erweitert werden soll. Die verbleibende Fläche des im Ursprungsplan als Ausstellungsfläche vorgesehenen Gebietes wird als Mischgebiet mit zwei Baugrenzen festgesetzt. Das nördliche Baufenster ist für Wohnen vorgesehen, das südliche Baufenster ist dem Gewerbe vorbehalten.

Das Plangebiet wird auf der Nordseite und Ostseite von einem nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Knick begrenzt. Für den Knickdurchstich zur Anbindung des Fußweges an die Friedrich-Hayn-Straße ist ein Ausnahmeantrag nach § 25 LNatSchG erforderlich. Die Ersatzmaßnahme kann im Plangebiet durch entsprechende Anpflanzungen erbracht werden.

Aufgrund der allseits umgebenden Bebauung und der damit verbundenen Störfaktoren wird ansonsten ein aus naturschutzfachlicher Sicht als gestört und vorbelastet einzustufender Landschaftsausschnitt überplant. Die Schutzgutfunktionen sind zum Teil gestört oder können nur noch mit Einschränkung erfüllt werden. Als besonders nachteilig wird der hohe Versiegelungsgrad im Bereich des bereits gebauten Einzelhandelsmarktes angesehen.

Bordesholm, den

Bürgermeister  
Baschke

planung: **blanck.**

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: [eutin@planung-blanck.de](mailto:eutin@planung-blanck.de)

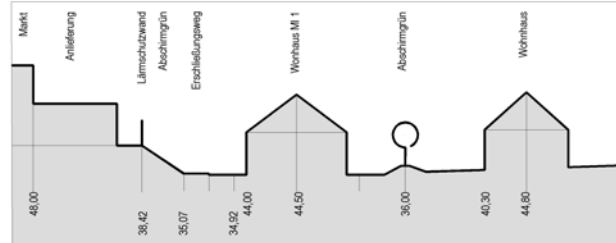




### III. ANLAGE

#### 1. Schnitte

SCHNITT LIDL-MARKT - MI 1



SCHNITT LIDL-Stellplätze - MI 2

