

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE BORGSTEDT

Eiderblick

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

TEIL I

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borgstedt in der Fassung der 8. Änderung erstellt.

2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im östlichen Bereich der Ortslage unmittelbar angrenzend an den Bebauungszusammenhang zwischen der Dorfstraße und dem Treidelweg, umgeben von den bebauten Grundstücken Rendsburger Straße Nr. 34 und Nr. 34b, Dorfstraße Nr. 1 und Nr. 3 sowie Treidelweg Nr. 5 und Nr. 6 (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 1,378 ha;
von diesen entfallen auf	
Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,016 ha,
Grünflächen	ca. 0,140 ha,
Versorgungsfläche	ca. 0,001 ha,
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,221 ha.

Im Entwurf der Fortschreibung zur Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg, Stand: 30.07.2008, ist die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 vorbereitete bauliche Entwicklung nicht als Entwicklungspotential für Wohnbauflächen sondern als so genannte „Weißfläche“ vermerkt. Der Ausschuss der Bürgermeister hat am 08.05.2012 einer Überplanung des Gebietes zum Zwecke der Wohnbebauung zugestimmt und damit das diesbezügliche Votum des Arbeitsausschusses der GEP bestätigt; die entsprechende Dokumentation soll in einer weiteren Fortschreibung des Entwicklungsplanes erfolgen.

Das für eine Bebauung und Erschließung vorgesehene Gelände wird im westlichen Teilbereich als Hausgarten genutzt und umfasst auf dem Flurstück 19/1 eine unbebaute, mit einzelnen Bäumen bestandene Fläche, die dennoch als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes anzusehen und im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde auch als solche dargestellt worden ist. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde wird bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes eine Ersatzaufforstung nach forstlichen Gesichtspunkten außerhalb des Plangebietes geschaffen.

Das Gelände fällt von der Dorfstraße mit einer Höhe von ca. 13,50 m ü.NN bis zur Mitte des Plangebietes auf eine Geländehöhe von ca. 9 m und dann stärker nach Südosten zur Böschungskante am Treidelweg ab.

Das Plangebiet ist durch Schallemissionen aus dem Fahrverkehr auf der in einem Abstand von ca. 520 m nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Trasse der Bundesautobahn A 7 im Bereich der Rader Hochbrücke vorbelastet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weiterhin innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn sowie im Wirkungsbereich von Flugsicherungsanlagen; mit Immissionen durch den Flugbetrieb muss - wie auch im übrigen Teil der bebauten Ortslage - gerechnet werden.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bundeswasserstraße Borgstedter See mit Enge und zum Nord-Ostsee-Kanal dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen jeder Art keinesfalls zu Verwechslun-

gen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben bzw. deren Wirkung beeinträchtigen oder Schiffsführer irreführen oder behindern.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan aus folgenden Gründen auf:
Bereitstellung von Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern unter Beachtung der topographischen Situation sowie unter Freihaltung des Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 35 des Landesnaturschutzgesetzes

zwecks Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs für eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Rahmen der mit den beteiligten Gemeinden und der Abteilung Regionalentwicklung und Regionalplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein abgestimmten Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg. Die in Aussicht genommene Fläche ist geeignet, den baulichen Zusammenhang der Ortslage abzurunden.

Die anlässlich der Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg in der Ortslage von Borgstedt ermittelten Innenentwicklungspotentiale wurden seitens der Gemeinde einer Einzelfallprüfung unterzogen mit dem Ergebnis, dass ein Teil der Flächen aufgrund der nicht ausreichenden Anbindung an Verkehrsflächen (insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche bebauter Grundstücke) nicht umgesetzt werden können, einem anderen Teil der in Aussicht genommenen Flächen Belange des Immissionsschutzes (z. B. zum bestehenden Saalbetrieb einer Gaststätte) entgegenstehen und ein weiterer Teil von den Eigentümern zumindest zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zur Verfügung gestellt wird. Das geschätzte Potential an Wohneinheiten steht außerdem tlw. im Widerspruch zur städtebaulichen Zielsetzung, nach der eine übermäßige Verdichtung vermieden werden soll. Die Gemeinde bleibt weiterhin bestrebt, so viel Innenbereichsflächen wie verfügbar für ihre bauliche Entwicklung in Anspruch zu nehmen; dies ist jedoch nicht möglich, wenn die Eigentümer daran nicht oder derzeit nicht interessiert sind.

Sicherung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse unter Beachtung der Belange des Immissionsschutzes.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer sparsamen Erschließung sowie einer Wegeverbindung zur Grünzone entlang der Borgstedter Enge und Schaffung einer Spiel- und Begegnungsfläche für die Bewohner.

Erhaltung der ortsbildprägenden Böschung samt Stützmauer zur Treidelweg sowie des prägenden Einzelbaumes an der Dorfstraße

durch konkrete Vorgaben für die Sicherung die Grünstrukturen.

Vorgabe der Höhenentwicklung der Bebauung und von gestalterischen Bindungen, soweit sie für die Einfügung des Baugebietes in das Ortsbild für erforderlich gehalten werden.

Festlegung und Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die für die Inanspruchnahme von bisher unversiegeltem Grund und Boden durch Bebauung und Erschließung erforderlich sind.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die überörtlichen Verkehrsflächen der Rendsburger Straße (L 42) bzw. über den Rossahlredder an die B 203 sowie an die Ortsmitte erfolgt an gut übersichtlicher Stelle an die - nach Umsetzung der Vorgaben des westlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Mohrhof“ - ausreichend ausgebaute Verkehrsfläche der Dorfstraße. Eine Verkehrsanbindung an den Treidelweg soll ausdrücklich nicht erfolgen.

Die Baugrundstücke des Plangebietes werden ausschließlich über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Bereiche - erschlossen. Diese umfassen sowohl die als Stichweg mit ausreichend großem Wendepplatz ausgebildete Verkehrsfläche „a“ mit Erschließungsfunktion für das Wohngebiet als auch den befahrbaren Wohn- bzw. Anliegerweg „b“ mit kleinem Wendepplatz, der lediglich der Anfahrbarkeit der südöstlichen Gebäudegruppe durch Pkw oder Lieferwagen dienen soll. Der Weg wird so ausgebaut, dass ein Befahren mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen möglich ist; diese Fahrzeuge können - nach erfolgtem Einsatz - entweder auf den Bau-

grundstücken durch ggf. mehrfaches Zurücksetzen wenden oder beaufsichtigt rückwärts bis zum Wendeplatz der HAUPTerschließung zurückstoßen.

Die Verkehrsfläche „a“ ist mit deutlich verschwenkter Führung und ausreichender Breite für den Begegnungsverkehr von Pkw bei reduzierter Geschwindigkeit auf ganzer Länge sowie für den Begegnungsverkehr von größeren Fahrzeugen in bestimmten Teilbereichen ausgelegt und so trassiert, dass eine Durchfahrt für Abfallentsorgungs- sowie Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge bei Einhaltung der verminderten Fahrgeschwindigkeit möglich ist. Im Bereich des Anschlusses an die Dorfstraße wird ein ausreichender Abstand zum Kronenbereich der das Ortsbild prägenden Buche eingehalten; deren Wurzelbereich wird dadurch geschont, dass Entwässerungsleitungen nicht an das in der Dorfstraße verlaufende System angebunden sondern in Richtung Treidelweg geführt werden. Für den Wendeplatz wurde eine topographisch günstige Lage vor dem Beginn des stärker abfallenden Geländes gewählt. Öffentliche Parkflächen sind in ausreichender Anzahl als Parkstände entlang der Haupterschließung vorgesehen.

Die Abfallentsorgung der durch den Wohn- bzw. Anliegerweg erschlossenen Grundstücke wird durch Anordnung eines Standplatzes für Abfallbehälter im südwestlichen Bereich des Wendeplatzes der HAUPTerschließung sichergestellt; dessen Nutzung soll auf den Tag der Abfuhr beschränkt sein. Auf diese Weise kann eine zügige und wirtschaftliche Entsorgung bei gleichzeitig sparsamer Dimensionierung von Erschließungsflächen erfolgen.

Über den Wohn- und Anliegerweg wird eine Wegeverbindung über eine Treppenanlage zum Treidelweg geführt und auf diese Weise die Grünzone entlang der Borgstedter Enge mit Badestelle und Spielplatz für Fußgänger angebunden.

Die gewählte Art der Ausbildung der inneren Erschließung des Plangebietes garantiert ein durch den Verkehr weitgehend ungestörtes Wohnen, unterstützt die Gruppierung der Gebäude und minimiert sowohl den Flächenaufwand als auch die Kosten für die Erschließungsanlagen.

Niederschlagswasser von den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen kann - entsprechend der erfolgten Vorabstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel-Holtenau - in den Borgstedter See eingeleitet werden. Ansonsten soll das Wasser auf den Grundstücken versickern und dem Grundwasser zugeführt werden, was aufgrund der erfolgten Baugrunderkundungen ohne erkennbare Probleme möglich sein dürfte.

4.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

Die Grundkonzeption der Planung sieht eine Wohnbebauung vor, die sich aufgrund der gestalterischen Vorgaben und der Erhaltung umgebender Grünstrukturen gut in die Situation am östlichen Ortsrand einfügen wird.

Die Baugrundstücke des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt mit der Zielsetzung, hier - neben Wohnen und Räumen für freie Berufe - auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zuzulassen, um möglichst vielfältige, der Infrastruktur des Ortes förderliche und für die angestrebte bauliche Entwicklung verträgliche Nutzungen zu ermöglichen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke fügen sich nicht in die planerische Zielsetzung für dieses Baugebiet ein, würden Fremdverkehr an sich ziehen, dadurch eine unnötig stärkere Frequentierung der Wohngebieterschließung und der Dorfstraße zur Folge haben und werden deshalb ausgeschlossen; sie können bei Bedarf in Gemischten Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf oder Grünflächen der Ortslage angesetzt bzw. ergänzt werden. Die Zulässigkeit von Handwerks- und nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme ermöglicht, dass bei Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf angrenzende Nutzungen sowie auf das Verkehrsaufkommen abgewogen werden kann.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) so festgesetzt, dass sowohl für die zugelassene Art der Nutzung ausreichend große Gebäude entstehen können als auch unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte Bebauung im Anschluss an die umgebenden Baugebiete erreicht wird.

Die Vorgabe der Geschossflächenzahl ist zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke erforderlich. Um eine Gleichbehandlung aller Grundstücke bzgl. ihrer Ausnutzung zu erreichen wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollge-

schossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen sind. Dies ist umso mehr geboten als aufgrund der topographischen Situation durch Ausnutzung des stärker abfallenden Geländes insbesondere im südöstlichen Teilbereich Untergeschosse mit ausreichender Belichtung und Belüftung für Aufenthaltsräume genutzt werden können. In diesem Fall und soweit kompakte Baukörper entsprechend der zugelassenen Höhenentwicklung errichtet werden, ist die mögliche Grundfläche bei Erreichen der festgesetzten Geschossfläche begrenzt.

Durch die gegenüber den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung reduziert festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen ist es erforderlich, auf den Grundstücken einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Unterbauung der Geländeoberfläche zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Die zugelassene Grundfläche darf - je nach Grundstücksgröße - um Werte zwischen 90 % und bis zu 150 % überschritten werden; maximal kann somit ein Anteil von 62,9 % der Grundstücksfläche des kleinsten Grundstücks mit möglicher Bebauung durch ein Doppelhaus („1“) und 38,0 % des größten Grundstücks mit Einzelhausbebauung („7“) versiegelt werden, was den Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 80 % deutlich unterschreitet.

Die Baugrundstücke sollen - angelehnt an die vorhandene Wohnbebauung südlich und nördlich des Plangebietes - durch Gebäude in offener Bauweise mit freistehenden Häusern bebaut werden. Auf den Grundstücken „1“ sowie „12 und 13“ am Eingang zum Baugebiet können sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser errichtet werden; auf den übrigen Grundstücken sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Zur Sicherung der angestrebte Siedlungsstruktur sowie wegen der gewählten sparsamen Erschließung ist es geboten, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen dahingehend zu begrenzen, dass auf jedem der in Aussicht genommenen Grundstücke maximal zwei Wohnungen entstehen können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen - festgesetzt durch Baugrenzen - lassen eine weitgehend individuelle Bebauung unter Einhaltung von Freiräumen vorwiegend in den südlichen bzw. westlichen Grundstücksbereichen zu. Die Baufenster im östlichen Bereich sind dabei auf den natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet worden.

Die Erstellung untergeordneter Nebenanlagen ist zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Baugrundstückes oder Baugebietes selbst dienen und einen Mindestabstand zu den Verkehrsflächen - zwecks Vermeidung einer Beeinträchtigung der Gestaltung von Erschließungsräumen - sowie zu dem als private Grünflächen festgesetzten Böschungsbereich zum Treidelweg - zur Sicherung der Entwicklung dieser den Übergang zur Grünzone an der Borgstedter Enge prägenden Grünstruktur - einhalten.

Auf eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird verzichtet; die Anordnung bleibt den Grundstückseigentümern bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen. Der Mindestabstand von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Stellplätzen zu den Verkehrsflächen wird vorgegeben, um eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit von den in der Breite sparsam ausgebildeten Erschließungsflächen zu gewährleisten und die Verkehrssicherheit sowie die angestrebte Durchgrünung von Erschließungsräumen nicht zu beeinträchtigen. Die Vorgabe des Mindestabstandes von Stellplätzen, Garagen und überdeckten Stellplätzen zu den privaten Grünflächen soll die Freihaltung eines Schutzstreifens bewirken, um die Grünstrukturen zu schützen.

Die Festsetzung, je angefangener 75 qm Wohnfläche einer Wohnung eine Abstellmöglichkeit für einen Pkw auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, trägt dem zu erwartenden Bedarf Rechnung und soll die sparsam bemessenen Erschließungsflächen von abgestellten Autos freigehalten. Ein nach den Richtzahlen des Stellplatzerlasses als Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung von Schleswig-Holstein zu ermittelnder Mindestwert für Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs würde im Missverhältnis zum tatsächlichen Erfordernis in einem ländlichen Bereich mit schlechter Anbindung an den bzw. geringer Frequenz des ÖPNV und dem aus anderen Wohngebieten in der Ortslage ablesbaren tatsächlichen Bedarf stehen. Diese Zielsetzung wird zusätzlich durch privatrechtliche Verträge zwischen dem Erschließungsträger und den Grundstückserwerbern abgesichert.

Die Vorgaben bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden in einem für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erforderlichen Umfang getroffen.

Durch den Bezug der max. zulässigen Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut und der Gesamthöhe auf die jeweils bestimmten Verkehrsflächen, die dem Geländeverlauf folgen und dem Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in einem größeren als nach der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein verfahrensfreien Umfang, können sowohl kompaktere Hauptgebäude nach energiewirtschaftlichen Gesichtspunkten als auch solche mit verschiedensten Dachformen und Dachneigungen entstehen. Davon abweichend wurde für die Bebauung des Grundstücks „7“ als Höhenbezugspunkt (HBP) ein vorhandener Schachtdeckel am Treidelweg gewählt, da dieses Gebäude aufgrund seiner abgesetzten Lage weniger für das Erscheinungsbild im neuen Baugebiet relevant ist sondern sich in den baulichen Bestand entlang dem Treidelweg einfügen soll. Die Ausbildung von geneigten Dächern wird aus den umgebenden Gebäudestrukturen aber für erforderlich gehalten und soll durch Vorgabe einer Mindestdachneigung von 25° erreicht werden. Es ist somit eine relativ individuelle Bebauung unter Ausnutzung der vorhandenen Topographie möglich, ohne dass eine in der Ortsrandlage angemessene Gesamthöhe überschritten wird. Die Begrenzung der Gesamthöhe bei Garagen und überdeckten Stellplätzen ohne eigene Abstandsflächen zu angrenzenden Baugrundstücken erfolgt aus Gründen des Nachbarschutzes.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen für die Gestaltung der Außenwände vorgegeben. Für die Dächer wird auf die Vorgabe von Materialien und Farben der Eindeckungen verzichtet, um einen möglichst großen gestalterischen Spielraum in einem Baugebiet, das aufgrund der umgebenden Bebauung und der zu erhaltenden Grünstrukturen gegenüber der freien Landschaft nicht exponiert liegt, zu ermöglichen. Energie-Gewinnungsanlagen werden zugelassen, wenn sie sich in die jeweils gewählte Gestaltung der Dächer einfügen und keine Blend- oder Spiegelwirkung erzeugen. Dachgauben sind allerdings nur in der ersten Ebene oberhalb des ersten Vollgeschosses möglich, um die Einsicht privater Freiräume auf den benachbarten Grundstücken in verträglichem Rahmen zu halten.

4.3. Grünflächen und Anpflanzungen

Bezüglich der Bewertung von Eingriffen und deren Ausgleich wird auf den Abschnitt „5. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen“ sowie auf den Umweltbericht verwiesen.

Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen sowie die zugeordnete Kompensationsfläche stellen in ökologischer Hinsicht den angemessenen Ausgleich für die Inanspruchnahme von bisher unversiegeltem Grund und Boden zum Zwecke der Bebauung und Erschließung dar. Weitere landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet sind darüber hinaus geeignet, den Übergang zwischen bebauter Ortslage und der freien Landschaft bzw. der Grünzone an der Borgstedter Enge durch aufgewertete deutliche Grünstrukturen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Im westlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als naturnahe Grünzone insbesondere den Kronen- und Wurzelbereich einer ortsbildprägenden Buche vor störenden Einflüssen durch Bebauung und Erschließung schützen wird. Östlich des Wendeplatzes des verkehrsberuhigt auszubildenden Bereiches der Hapterschließung soll eine weitere und im Sinne einer Parkanlage mit Bänken ausgebildete öffentliche Grünfläche sowohl als Begegnungsfläche für die Bewohner dienen als auch Spielgeräte für Kleinkinder aufnehmen. Ein größerer Spielplatz für ältere Kinder ist im Bereich der Grünzone entlang der Borgstedter Enge vorhanden und über die Wegeverbindung aus dem Baugebiet zum Treidelweg fußläufig zu erreichen.

Zwecks Sicherung einer deutlichen Grünabgrenzung zum Treidelweg und zum Schutz der bestehenden Böschung nach Auslichtung des z. T. abgängigen derzeitigen Bewuchses soll die vorhandene ca. 1 m hohe Stützmauer durchgängig erhalten bleiben bzw. geschlossen werden und Anpflanzungen mit bestimmten Pflanzenarten und Pflanzqualitäten angelegt sowie dauerhaft gepflegt werden. Die Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschungsbereich zum Treidelweg festgesetzt und den angrenzenden Baugrundstücken eigentums- und nutzungsrechtlich zugeordnet; auf den Baugrundstücken darf darüber hinaus ein Streifen in einer Breite von mind. 3 m nicht durch Nebenanlagen oder Anlagen für den ruhenden Verkehr genutzt werden, um optimale Voraussetzungen für die Entwicklung der Grünstrukturen zu schaffen. Durch die Festsetzung als private Grünfläche ist klargestellt, dass - mit Ausnahme der Einfriedigungen - jegliche baulichen Einrichtungen oder befestigte Flächen in diesem Bereich unzulässig sind; die Herstellung von Zugängen bzw. Zufahrten zum Treidelweg wird ausdrücklich untersagt und die dauerhafte Abgrenzung an der östlichen bzw. südlichen Seite mit einem festen, durchgehenden Maschendrahtzaun, der zwar bewachsen kann

jedoch keine Türen und Tore aufweisen darf, festgesetzt. Für die Stützmauer werden Materialien und Ausbaurkriterien vorgegeben, damit deren einheitliches Erscheinungsbild auch bei Instandsetzungsmaßnahmen erhalten bleibt.

Die Erhaltung des ortsbildprägenden Baumes am Eingang zum Baugebiet und die festgesetzten anzupflanzenden Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsberuhigten Bereiche bzw. der östlichen Grünfläche sichern Baumkulissen, gliedern die erschließenden Flächen und führen die Verkehrsabläufe bzw. überdecken den Standplatz für Abfallbehälter; auf diese Weise wird eine gesicherte Basis an Großgrün erhalten bzw. geschaffen. Die Standorte von Neuanpflanzungen wurden so gewählt, dass keine Beeinträchtigungen von Ver- und Entsorgungsleitungen anzunehmen sind. Die Vorgaben von Stammumfang und unbefestigter oder bepflanztter Flächen unter Bäumen gewährleisten deren ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumgrößen stellen keine Begrenzung der sich entwickelnden Baumkulissen dar. Die Bindungen bezüglich der Baumart bei Neuanpflanzungen und bei Ersatz abgegangener Bäume wird eine dauerhafte gebietsbezogene Gestaltung durch Großgrün bewirken.

Die Pflege der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Anpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen obliegt der Gemeinde; die Pflege der privaten Grünflächen samt dortiger Anpflanzungen sind Sache der jeweils zugeordneten Grundstückseigentümer.

Um eine weitere Durchgrünung der Erschließungsräume zu bewirken wird vorgegeben, dass die Grundstücke zu den Verkehrsflächen durch Hecken oder andere Anpflanzungen begrenzt werden können. Durch den festgelegten Mindest-Pflanzenabstand (Stammabstand) wird erreicht, dass den Pflanzen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit bleibt, ohne dass eine nicht vertretbare Eingrenzung der Erschließungsflächen erfolgt; vergleichbares gilt für den vorgegebenen Abstand von anderen Einfriedigungen. Die Höhenbegrenzung für Anpflanzungen und sonstige Einfriedigungen entlang von Verkehrsflächen wird festgesetzt, um ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszugängen und -zufahrten zu gewährleisten.

4.4. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Der Gemeinde liegt - neben einer allgemeiner gehaltenen Lärmkartierung und der 1. Stufe der Lärmaktionsplanung - eine konkrete Schalltechnische Untersuchung bzgl. der Immissionen sowohl aus dem Verkehrslärm der in einem Abstand von ca. 520 m zum Plangebiet auf einer Brücke über den Nord-Ostsee-Kanal verlaufenden Bundesautobahn A 7 sowie der ca. 1 000 m westlich verlaufenden Bundesstraße B 203, der ca. 80 m westlich verlaufenden Landesstraße L 42 und der Dorfstraße als Gemeindestraße als auch aus der Freizeitnutzung östlich des Treidelweges vor, aus der die Vorbelastung der geplanten Allgemeinen Wohngebiete abgelesen werden kann.

Als Fazit und Empfehlungen wurden in der Begutachtung vom 11.07.2012 benannt: Das Plangebiet ist vor allem durch die Bundesautobahn A 7 im Nachtzeitraum belastet. Tagsüber kann im gesamten Plangebiet zumindest der Immissionsgrenzwert der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für Wohngebiete eingehalten werden, an den von der A 7 abgewandten Gebäuderückseiten auch der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau). Nachts werden sowohl der Orientierungswert entsprechend der DIN als auch der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nach der 16. BImSchV lediglich an den von der A 7 abgewandten Gebäuderückseiten eingehalten.

Gesundheitsgefährdende Lärmpegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht. Zur Konfliktbewältigung wird empfohlen, folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen:

1. Schlafräume sollten möglichst zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten (westliche und südliche Ausrichtung) orientiert werden. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen.
2. Ist dies nicht möglich, so sind Außenbauteile von Schlafräumen entsprechend Lärmpegelbereich 2 nach den Anforderungen der DIN 4109 zu schützen. Zugleich sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftzufuhr auch bei geschlossenem Fenster schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

Durch die Freizeitnutzung an der Borgstedter Enge sind unter der Annahme, dass der akustisch relevante Badebetrieb zwischen 12 und 22 Uhr sowie die Nutzung der Grillstelle nur bis 23 Uhr erfolgt, unverträgliche Lärmbeeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind wegen des großen Abstandes des Plangebietes und der Höhenlage des Hauptlärmemittenten A 7 nicht möglich. Den gutachterlichen Empfehlungen wurde durch die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die Ausbildung von Außenbauteilen nach den Anforderungen der DIN 4109 (Lärmpegelbereich 3) mehr als ausreichend Rechnung getragen; dies ist mit handelsüblichen Bauteilen zu erreichen und erfordert keine größeren Aufwendungen als nach energiewirtschaftlichen Gesichtspunkten bzw. den einzuhaltenden Kriterien der Wärmeschutzverordnung ohnehin zu treffen sind.

Grundsätzlich wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen an der von der Emissionsquelle der A 7 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Soweit dies nicht erfolgen kann oder soll sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zum Schutz der Nachtruhe mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann (z. B. bei Passivhäusern). Aufgrund der vorgesehenen Anordnung und der daraus resultierenden Schirmwirkung der Gebäude werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete auf den Freiflächen und Terrassen an den westlichen Hausseiten tagsüber ohne weitere bauliche Maßnahmen eingehalten. Übermäßiger Freizeitlärm kann durch ordnungsrechtliche Anordnungen vermieden werden.

5. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Eine vertiefende Darstellung der örtlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der im Umweltbericht aufgeführten landschaftspflegerischen Betrachtungen nicht erforderlich. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 21 des Landesnaturschutzgesetzes von Schleswig-Holstein und der geltenden Biotopverordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Konzeption der Bebauung, die Reduzierung des Versiegelungsanteils auf den Grundstücken sowie die gewählte sparsame Erschließung beachten das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Bei der Quantifizierung der möglichen Eingriffe wurden unbefestigte Flächenanteile innerhalb der Verkehrsflächen außer Acht gelassen und von der Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie des maximal zulässigen weiteren Versiegelungsanteils ausgegangen.

Für Ausgleichsverpflichtungen bzgl. des Eingriffs in bisher nicht versiegeltem Grund und Boden werden - neben den zusätzlichen Baumanpflanzungen im Plangebiet und der landschaftspflegerischen Aufwertung der privaten Grünflächen gegenüber dem derzeitigen Bestand sowie der Anordnung von öffentlichen Grünflächen - Flächen in einer Größe von 3 570 qm aus dem gemeindlichen Öko-Konto auf den Flurstücken 13 und 14 der Flur 4 in der Gemarkung Holzbung bereitgestellt. Es handelt sich hierbei um ehemalige Kulturbauflächen, die durch gezielte Pflegemaßnahmen zu einem Trockenrasen- und Heidestandort entwickelt werden sollen.

Der im Umweltbericht ermittelte und bilanzierte Ersatz- und Ausgleichsbedarf wird somit auf Flächen, die im Eigentum der Gemeinde Borgstedt verbleiben bzw. entsprechend den landschaftspflegerischen Zielvorgaben der Gemeinde dauerhaft unterhalten werden, gedeckt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Mit Ausnahme des westlichen Teilbereichs des Flurstücks 94/14 (öffentliche Verkehrsfläche des Treidelweges) sind alle übrigen Flurstücke bzw. Flurstücksteile des Plangebietes Eigentum des Erschließungsträgers oder können von diesem kurzfristig erworben werden; derjenige Teil der Böschung zum Treidelweg, der bis zur vorhandenen Stützmauer in die privaten Grünflächen einbezogen werden soll, wird seitens der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Die für eine Bebauung in Aussicht genommenen Grundstücke sowie die zugeordneten privaten Grünflächen sollen an Bauwillige veräußert werden. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden nach Fertigstellung von der Gemeinde Borgstedt übernommen.

Ein südwestlicher Teil des Flurstücks 19/1 bis zu einem Abstand von 5 m von der östlichen Seite des Wohnhauses Treidelweg 6 wird vom Erschließungsträger an den Eigentümer dieses Grundstücks

zwecks Verbesserung der Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil veräußert und deshalb nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

7. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden von einem Erschließungsträger und den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Die Erschließungsmaßnahmen sollen alsbald erfolgen.

7.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke sowie die öffentlichen Grünflächen werden über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Die privaten Grünflächen können für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen über die zugeordneten Baugrundstücke erreicht werden.

7.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde bzw. den Versorgungsunternehmen und den Erwerbern der Baugrundstücke werden entsprechende Verträge geschlossen.

Im Plangebiet ist die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ausgeschlossen, da diese eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und einen Eingriff in die Landschaft darstellen würden, die seitens der Gemeinde Borgstedt als vermeidbar im Sinne des § 1a des Baugesetzbuches sowie entsprechender Paragraphen der Bundes- und Landesnaturschutzgesetze angesehen werden. Eine Anordnung von Masten bzw. Leitungsführungen kann wegen der gebotenen Verkehrssicherheit im Bereich der sparsam bemessenen Erschließungsflächen keinesfalls erfolgen; eine Anordnung von Masten bzw. Leitungsführungen auf den in Aussicht genommenen Grundstücken würde dem Nutzungszweck des Baugebietes widersprechen und Einschränkungen bzgl. Bebaubarkeit und Nutzbarkeit zur Folge haben. Im übrigen Bereich der Ortslage sind bereits unterirdische Leitungstrassen aller Versorgungsträger vorhanden.

7.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

7.2.2. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Am Eingang zum Plangebiet wird angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche eine ausreichend große Versorgungsfläche zwecks Anordnung einer Elt.-Trafostation vorgesehen.

7.2.3. Gas:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

7.2.4. Telekommunikation:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

7.2.5. Entwässerung:

Anschluss der Schmutzwasserleitungen an das im Bereich des Treidelweges verlaufende Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird - nach Schaffung der dafür erforderlichen Voraussetzungen außerhalb des Plangebietes - in den Borgstedter See abgeleitet. Die Anbindung der Leitungstrassen aus dem Baugebiet erfolgt über die Verkehrsfläche „c“.

Das Niederschlagswasser von versiegelten Bereichen der Baugrundstücke kann dort auch gesammelt und wieder genutzt werden (Gießwasser, Brauchwasser, Teiche o. ä.) oder ist dezentral dem Grundwasser zuzuführen. Die Ableitung von Niederschlagswasser von den Wohngrundstücken in das Grundwasser ist bis zu einer befestigten Flächengröße von 1 000 qm über die belebte Bodenzone durch Flächen- bzw. Muldenversickerung erlaubnisfrei, wenn die Einleitung zwei Monate vor Baubeginn unter Angabe der Größe und Nutzung der angeschlossenen Fläche, der Einleitungsstelle und der Einleitungsmenge der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde angezeigt wird. Die Versickerung über ein Rigolen- oder Schachtsystem bedarf generell einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

7.2.6 Löschwasser:

In der Ortslage sind Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden; das Versorgungsnetz wird für das Baugebiet ergänzt.

7.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Am Wendepunkt der durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbaren Verkehrsflächen „a“ wird ein Standplatz für Abfallbehälter festgesetzt.

8. Sonstiges

8.1. Schalltechnische Untersuchung

Auf die Schalltechnische Untersuchung vom 11.07.2012 zum Bebauungsplan Nr. 14 in Borgstedt bzgl. der Einwirkungen von Verkehrs- und Freizeitlärm auf das Baugebiet, aufgestellt durch die Firma LÄRMKONTOR GmbH in Hamburg, wird hingewiesen.

8.2. Bodenbeschaffenheit

Auf den Bericht zur Baugrundvorerkundung und die allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit vom 26.01.2012, aufgestellt durch das Geologische Büro Thomas Voß in Elmshorn, wird hingewiesen.

Detaillierte Untersuchungen bezüglich der Bodenbeschaffenheit, der Tragfähigkeit des Baugrundes, des Setzungsverhalten von Baukörpern, des Grundwasserstandes bzw. der Höhenlage von evtl. Stau- oder Schichtenwasser werden für erforderlich gehalten und sind durch die Grundstückserwerber zu veranlassen.

8.3. Grundwasserverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen und Revisionsdrainagen nur zulässig sind, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Bei hochanstehendem Grundwasser wird deshalb empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten.

8.4. Tiefenbohrungen für die Nutzung von Erdwärme

Tiefenbohrungen, die für die Nutzung von Erdwärme erforderlich sein können, sind der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten anzuzeigen.

9. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 entstehen der Gemeinde Borgstedt - außer den Aufwendungen für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen - aufgrund eines geschlossenen städtebaulichen Vertrages keine Kosten.

Für die Grundstückserwerber entstehen neben den Kosten für das erschlossene Bauland weiterhin Netzkostenbeiträge der Versorgungsträger für Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung bzw. Telekommunikation.

10. Umweltbericht

Der Umweltbericht, bearbeitet durch das Büro FRANKE's Landschaften und Objekte in Kiel, ist ein gesonderter Teil (Teil II) dieser Begründung.

Planverfasser
DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde

TEIL II - UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt - seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004 - die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im März 2012 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert sondern auch aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

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

1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Der ca. 1,38 ha große Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Borgstedt. Das Gelände wird westlich durch die Dorfstraße und östlich durch den Treidelweg begrenzt. Es schließt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Borgstedt an und schließt die Lücke zwischen der am Treidelweg vorhandenen Bebauung. Die Erschließung soll von der Dorfstraße aus über eine Stichstraße mit Wendepunkt erfolgen. Der Geltungsbereich wird im Osten entlang des Treidelweges von einem Gehölzstreifen eingefasst.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 19/1 sowie 7/3 und 19/4 (zum Teil) der Flur 7 der Gemeinde und Gemarkung Borgstedt. Die Flurstücke 7/3 und 19/4 sind Wohngrundstücke. Bei dem Flurstück 19/1 handelt es sich rechtlich um eine Waldfläche, die sich zurzeit als hainartige Parkanlage mit gärtnerischen Elementen und einzelnen Gehölzen darstellt.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die oben beschriebene Fläche für die zukünftige Nutzung durch Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern. Vorgesehen ist die Entstehung eines Wohngebietes für 13 Einfamilienhäuser. Die für diese Nutzung erforderliche Umwandlung der Waldfläche wurde im Zuge des Verfahrens bei der Unteren Forstbehörde beantragt und die Genehmigung bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt. Ein 30 m breiter Streifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurde bereits im Rahmen der Bebauung des Nachbargrundstückes (Bebauungsplan Nr. 12) umgewandelt.

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000

Ziel, für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen.

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006

Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten.

Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“.

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 31.07.2009

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz

§ 1a Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

§ 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert 12.06.2007

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung v. 26.09.2002, zuletzt geändert 01.03.2011

§ 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen.

Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt

§ 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen

§ 39 Allgemeiner Artenschutz

§ 44 Besonderer Artenschutz

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 11.08.2010

§ 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen.

Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010

§ 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele

§ 8 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 9 Verursacherpflichten

§ 10 Bevorratung von Kompensationsflächen

§ 11 Verfahren

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004

§ 9 Waldumwandlung

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Regionalplan des Planungsraumes III

Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde - 2000

Die Gemeinde Borgstedt zählt zum Stadt- und Umlandbereich Rendsburg und soll somit als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum gestärkt werden. Bei Maßnahmen der Bauleitplanung sind die Erfordernisse der Kernstadt Rendsburg sowie des Stadtrandkerns Büdelsdorf zu berücksichtigen und Gebietsentwicklungsplanungen anzustreben. Vor diesem Hintergrund ließ die Gemeinde einerseits ihr Innenentwicklungspotenzial untersuchen und andererseits ein Rahmenkonzept für eine großräumige Siedlungsentwicklung entlang des westlichen Ortsrandes erstellen, welches als Grundlage für eine abschnittsweise Umsetzung dient. Das Rahmenkonzept wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Die Potenzialflächen der Innenentwicklung sind in die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist in der Gebietsentwicklungsplanung bislang nicht berücksichtigt. Nachdem die festgestellten Innenbereichspotentiale mittel- und langfristige Realisierungshemmnisse aufweisen, bezieht die Gemeinde den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Arrondierung des östlichen Ortsrandes in das Innenentwicklungspotenzial ein.

Der zwischen der Landesstraße 42 und der Borgstedter Enge gelegene Teil Borgstedts wird als Gebiet mit besonderer Eignung für Tourismus und Erholung eingestuft.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III

der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster - 2000

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Geltungsbereich und seine Umgebung die Aussagen, dass im Ortsteil westlich der Landesstraße 42 mit oberflächennahen Rohstoffen, d.h. Kies und Sand, zu rechnen ist und dass es sich bei dem zwischen der L 42 und der Borgstedter Enge gelegenen Ortsteil um ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung handelt. Die Uferbereiche der Borgstedter Enge östlich des Treidelweges sind darüber hinaus als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundachse) eingestuft. Nordöstlich der A7 beginnt der Naturpark Hüttener Berge.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Borgstedt - 1976

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Flurstück 7/3 als Gemischte Baufläche und in einem Teilbereich als Waldfläche dar. Das Flurstück 19/1 ist vollständig als Waldfläche erfasst. Bei dem Flurstück 19/4 handelt es sich um Wohnbaufläche.



Abb. 2: Auszug aus Borgstedt F-Plan - Ortslage

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 zum größten Teil als Waldfläche erfasst und gemäß Gebietsentwicklungsplan bislang nicht Bestandteil des Innenbereichs ist, widerspricht das geplante Vorhaben demnach den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und löst somit die im Parallelverfahren betriebene 8. Änderung des

Flächennutzungsplanes aus. Die 8. Änderung überarbeitet neben dem Geltungsbereich dieser Bebauungsplanung auch die Darstellungen in der gesamten Ortslage Borgstedt entsprechend der aktuellen Erfordernisse. Im Rahmen der Überarbeitung wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Landschaftsplan der Gemeinde Borgstedt - 2002

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsplan der Gemeinde Borgstedt als Waldfläche mit der Empfehlung zum Umbau von Nadelwald in Laubwald erfasst. Die geplante Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet widerspricht damit den Aussagen des Landschaftsplanes.

Die Uferbereiche der Borgstedter Enge östlich des Treidelweges stellt der Landschaftsplan als Eignungsraum zur Entwicklung von Biotopverbundflächen und in Teilbereichen als gesetzlich geschütztes Biotop dar.

Die vorgeschlagene Waldentwicklung im Geltungsbereich hat keinen unmittelbaren landschaftlichen Bezug, da die Fläche an drei Seiten von Bauflächen umgeben ist, so dass die Waldfläche keine Biotopverbundfunktion entwickelt. Ebenso ist kein ökologisch empfindlicher Standort betroffen. Ein schützenswerter Waldbestand existiert nicht, da die Fläche nach einem Kahlschlag vor ca. 20 Jahren nicht wieder aufgeforstet wurde. Eine planerische Abweichung von dieser Darstellung erscheint damit vertretbar.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die privaten Grünflächen (zum Teil mit rechtlicher Bindung als Waldflächen) am östlichen Ortsrand zwischen vorhandenen Wohnbauflächen. Nach Osten begrenzt eine gehölzbestandene Böschung mit vereinzelt Überhängern die Fläche gegenüber dem Treidelweg.

Bei den umgebenden Wohnbauflächen handelt es sich größtenteils um Einzelhaussiedlungen, die im Bereich der Dorfstraße noch Teile der ursprünglichen landwirtschaftlichen Dorfstruktur aufweist.



Abb. 3: Bebauung an der Dorfstraße



Abb. 4: Neubebauung am Treidelweg

Durch den vorliegenden Bebauungsplan stellt die Gemeinde 13 Grundstücke für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zur Deckung des kurz- bzw. mittelfristigen Bedarfes zur Verfügung. Das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Baugebiet kann nach den Festsetzungen mit Einzelhäusern bis zu 9,0 m Höhe bebaut werden. Eine Ausnahme bildet das direkt am Treidelweg liegende Grundstück; da dieses durch seine abgesetzte Lage mehr mit der Bebauung entlang des Treidelweges denn mit der Bebauung innerhalb der Geltungsbereiches korrespondiert, ist hier eine Gebäudehöhe bis zu 10 m - gemessen von einem tiefer gelegenen Höhenbezugspunkt - möglich. Die einzelnen Baugrundstücke können durch Häuser mit einer Grundfläche zwischen 160 und 200 m² bebaut werden. Die innere Erschließung

erfolgt über eine Stichstraße mit zentraler Platzsituation und bindet an die Dorfstraße an. Zum Treidelweg ist nur eine fußläufige Verbindung geplant, so dass es hier nicht zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommt.

Mit der Erschließung des Plangebietes als Wohngebiet über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 entsteht für die Einwohner Borgstedts ein zentrumsnahes Angebot an attraktivem Wohnraum. Die Wohnstandorte im unmittelbaren Umfeld der Borgstedter Enge sind aufgrund der Ufernähe und dem unverbaubaren Ausblick besonders beliebt. Durch das Interesse der Flächeneigentümerin, das Gelände zu veräußern, ergab sich seitens der Gemeinde die Möglichkeit, für diesen Standort eine Bauleitplanung zu betreiben und den Ortsrand nach Osten in Richtung der bevorzugten Wohnlagen zu arrondieren. Mit der Planung dieses Wohngebietes strebt die Gemeinde eine weitere Stärkung des Wohnstandortes Borgstedt an. Diese Bebauung stellt im Sinne der Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg eine innerörtliche Abrundung dar.

Da aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Dorfstraße, der Landesstraße L 42, der Bundesstraße B 203 und der Autobahn A 7, welche nordöstlich der Ortslage mit der Rader Hochbrücke über den Nord-Ostsee-Kanal geführt wird, sowie einer benachbarten Badestelle und eines Grillplatzes an der Borgstedter Enge im geplanten Wohngebiet mit Lärmimmissionen zu rechnen ist, wurde 2012 eine aktuelle Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der einwirkende Verkehrslärm insbesondere von der Autobahn tagsüber die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einhält, diese nachts jedoch überschreitet und nur an den von der A 7 abgewandten Gebäuderückseiten einhält, so dass Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich werden, sobald Schlafräume, Wohn- / Schlafräume oder Kinderzimmer an den lärmzugewandten Gebäudeseiten liegen. Durch die Freizeitnutzung sind keine Konflikte im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung ist mit einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs in der Ortslage zu rechnen, der zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Anwohner führen kann. Hiermit werden jedoch die Werte der normalen Verkehrsbelastungen einer Dorfstraße nicht überschritten.

Durch die Bebauung entfallen bzw. reduzieren sich private Grünflächen, die bislang eine ausgedehnte innerörtliche, jedoch nicht öffentlich zugängliche Freifläche gebildet haben.

Bewertung

Die geplante Maßnahme ist für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten. Durch das Vorhaben werden Wohnstandorte in attraktiver Lage geschaffen. Der Verlust einer innerörtlichen Freifläche wiegt weniger schwer, da diese in der Vergangenheit der privaten Nutzung vorbehalten und nicht öffentlich zugänglich war sowie bereits durch die Umsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 reduziert wurde. Mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Dorfstraße ist zu rechnen; dies jedoch in so geringem Umfang, dass keine daraus resultierenden nachhaltigen Beeinträchtigungen der Anwohner zu erwarten sind. Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltscharakter und Spielmöglichkeiten für Kleinkinder geschaffen. Ein Spielplatz für ältere Kinder ist fußläufig im Bereich der Grünzone am Treidelweg zu erreichen.

Den vorhandenen Beeinträchtigungen des Standortes durch Verkehrslärm insbesondere von der Autobahn kann durch planerische und bautechnische Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden. Da diese im Vorwege bekannt sind, können sie von potenziellen Interessenten in die Kaufentscheidung und die Planung ihres Gebäudes einbezogen werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens an dieser Stelle, wäre eine andere Fläche entsprechend der Prioritätenliste der Gemeinde für eine Bebauung vorzubereiten, um den zugedachten Bedarf zu decken. Die private Grünfläche bliebe erhalten und wäre entsprechend der Auflagen zu bewalden. Eine Entwicklung zu einer ökologisch stabilen Waldfläche wäre allerdings aufgrund der dicht angrenzenden Wohnbebauung nur eingeschränkt möglich. Eine öffentlich nutzbare, fußläufige Verbindung zwischen der Ortslage und der für die Naherholung attraktiven Borgstedter Ende würde entfallen.

Die Verkehrsbelastung in den vorhandenen Wohngebieten bleibt unverändert.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden aufgrund der Nähe zum Ortskern und der arrondierenden Wirkung als überwiegend positiv eingestuft. Die Beeinträchtigung der vorhandenen Anlieger durch eine neue Nachbarschaft und die damit verbundene Veränderung des Wohnumfeldes zählen nicht zu den erheblich negativen Beeinträchtigungen.

Die Beeinträchtigungen durch den neuen Ziel- und Quellverkehr werden aufgrund des geringen Umfanges als wenig erheblich eingestuft. Bestehenden Lärmbelastungen seitens der vorhandenen Verkehrsachsen ist durch Schallschutzmaßnahmen bzw. entsprechende Planung der Bebauung entgegenzuwirken.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Für diesen Umweltbericht wurde keine gesonderte faunistische Erhebung durchgeführt; die nachfolgende Potentialbeschreibung erfolgt auf der Grundlage örtlicher Begehungen.

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das Untersuchungsgebiet wird als Hausgarten bzw. parkähnliche private Grünfläche genutzt. Es enthält Einzelgehölze und Gehölzgruppen, die auf das Vorkommen von Vogelarten schließen lassen, die zu den Baum- oder Heckenbrütern zählen, wie z.B. Amsel, Meisen, Baumpieper, Zaunkönig oder Buchfink. Durch die angrenzende Wohnbebauung und die teilweise intensive Nutzung ist der Wert als Bruthabitat jedoch eingeschränkt. Vorhandene Altbäume wie im Bereich der Dorfstraße und am Treidelweg können ein Lebensraumpotenzial für Höhlenbrüter und Fledermäuse aufweisen. Im Rahmen der Ortsbegehungen ließen sich aus der Bodenperspektive keine Höhlen oder entsprechende Astgabelungen ausmachen, so dass der Geltungsbereich eher in das Jagd- und Rastareal der entlang der Borgstedter Enge jagenden Vögel oder Fledermäuse einbezogen wird denn als Fortpflanzungsstätte.

Die anstehenden sandigen Bodenverhältnisse könnten grabende Insekten anziehen. Die geschlossene Grasflur und die gärtnerische Nutzung bieten jedoch keine offenen Sandflächen, um den Insekten die Anlage von Bruthabitaten zu ermöglichen.

Für andere Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie weist das Plangebiet kein Lebensraumpotenzial auf.

Bewertung

Aufgrund der stattfindenden Nutzungen ist mit dem Vorkommen weit verbreiteter, störungstoleranter Arten zu rechnen, welche durch die Maßnahme nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht sind. Durch die bauliche Nutzung wird das Nahrungs- und Jagdumfeld einiger Arten zwar beeinträchtigt jedoch nicht beseitigt. Die Tötung von Individuen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kann durch die Einhaltung der gesetzlichen Fristen für Gehölzrodungen (unter Einbeziehung der Baufeldräumung) ausgeschlossen werden. Eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten außerhalb der Fortpflanzungszeit tritt nicht ein, da die vorkommenden Arten jährlich neue Nester bauen. Eine Tötung von Individuen außerhalb der Fortpflanzungszeit tritt aufgrund deren Mobilität nicht ein, so dass die Auswirkungen bei Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung als nicht erheblich negativ eingestuft werden.



Abb. 5: Baumbestand am Treidelweg

Da eine Betrachtung der älteren Einzelbäume in der Gehölzreihe am Treidelweg nur vom Boden aus erfolgt ist, kann das Vorkommen von Bruthöhlen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Diese Bäume werden nicht als zu erhalten festgesetzt, so dass bei ihrer möglichen Beseitigung potentielle Lebensräume verloren gehen könnten. Da es für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist, die Bäume zu entfernen, wurde seitens der Gemeinde diesbezüglich keine artenschutzrechtliche Überprüfung durchgeführt und es werden im Rahmen der Bauleitplanung keine Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Sollten die Eigentümer oder der Erschließungsträger jetzt oder später eine Beseitigung der Altbäume beabsichtigen, sind sie verpflichtet, die artenschutzrechtlichen Belange zu wahren, um bei Vorhandensein von genutzten Fortpflanzungsstätten eine Tötung von Individuen auszuschließen sowie ggf. Kompensationsmaßnahmen zu erbringen, da die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz unabhängig von geltendem Baurecht anzuwenden sind.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens verändert sich der Umweltzustand des Geltungsbereiches für die Fauna zunächst nicht, da die bestehende Flächennutzung fortgeführt würde, so dass eine Einrichtung von Fortpflanzungsstätten weiterhin nur eingeschränkt möglich wäre. Langfristig würde sich mit der Entwicklung der Waldfläche das Lebensraumangebot erweitern, wobei aufgrund der geringen Flächengröße durch Nutzungsdruck und Randeffekte wiederum nur mit der Ansiedlung verbreiteter, störungstoleranter Arten zu rechnen ist.

Das Planungsgebiet hat generell eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Durch die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen durch die intensive Bodennutzung und angrenzende Wohnbebauung hat das Gebiet eingeschränkte Lebensraumqualitäten für anpassungsfähige und häufig verbreitete Arten, welche durch die geplanten Veränderungen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden, wenn die vorhandenen wertvolleren Habitatstrukturen wie Altbäume erhalten und Brut- und Fortpflanzungszeiten beachtet werden.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Im Frühjahr 2012 erfolgten verschiedene Ortsbegehungen zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten bzgl. besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Der Geltungsbereich umfasst die Gartenflächen zweier Wohngrundstücke und eine als Garten genutzte Waldfläche zwischen Dorfstraße und Treidelweg. Bis zum Anfang der 90-iger Jahre war die Waldfläche mit einer Fichtenschonung bestanden, welche nach einem Windwurf abgeholzt und nicht wieder aufgeforstet wurde. Heute stellt sich der Bereich als private Grünfläche dar. Das Gelände bildet im Wesentlichen eine locker mit Gehölzen bestandene Grasfläche. Es handelt sich um Laub- und Nadelgehölze jüngeren Alters, welche verteilt über das Grundstück in Einzelstellung gepflanzt wurden. In kleineren Teilbereichen kommen auch Stauden vor. An den Grundstücksgrenzen sind einige Buchen, Eichen und Ahorne mit Stammdurchmessern zwischen 0,40 und 0,80 m vorhanden.



Abb. 6: hainartige „Waldfläche“



Abb. 7: Böschungsbewuchs am Treidelweg

Entlang der östlichen Grenze am Treidelweg verläuft eine Böschung mit altem Baumbestand und krautigem Unterwuchs. Den Bestand bilden u. a. eine Stieleiche (*Quercus robur*) und eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit Stammdurchmessern über 1 m sowie mehrere kleinere Eichen, Eschen und Ahorne.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich am Südrand des bestehenden Wohngrundstücks eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit 0,80 m Stammdurchmesser, die aufgrund ihrer Größe und Einzelstellung in den Straßenraum der Dorfstraße hineinwirkt und als ortsbildprägend einzustufen ist. Sie soll erhalten bleiben und durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden. Die Bäume entlang des Treidelweges werden innerhalb einer privaten Grünfläche liegen. Es ist jedoch nicht vorgesehen, sie als zu erhalten festzusetzen.

Im Verlauf der Gebietserschließung und des Fußweges werden je 3 sowie innerhalb der zentralen Grünfläche 5 Bäume gepflanzt werden. Für die privaten Grünflächen werden Vorgaben zur flächendeckenden Begrünung und zur Anpflanzung von Gehölzgruppen gemacht, um entlang des Treidelweges dauerhaft einen grünen Saum zu erhalten.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seiner Nutzungen eine allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Im Plangebiet befinden sich keine gemäß Landesnaturschutzgesetz besonders geschützten Biotope.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entfällt jedoch im rechtlichen Sinne eine Waldfläche, für die eine Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebietes durchgeführt wird. Eine Genehmigung der separat bei der Forstbehörde im Juli 2012 beantragten Waldumwandlung wurde in Aussicht gestellt. Die Kompensation der entfallenden Gehölze innerhalb dieser Fläche ist damit erbracht. Die ortsbildprägende Buche im Umfeld der Dorfstraße wird erhalten, so dass in diesem Zusammenhang kein Eingriff entsteht. Am Standort der Buche wird die Planstraße so verschwenkt und eine öffentliche Grünfläche angelegt, dass ein ausreichender Entwicklungsraum für den Baum gewährleistet bleibt und störende Einflüsse aus angrenzenden Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden. Die mögliche Beseitigung des Gehölzbestandes entlang des Treidelweges ist jedoch als Eingriff zu werten. Dieser wird durch ein konkret formuliertes Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern in den privaten Grünflächen kompensiert. Zum Schutz der Grünstrukturen in den privaten Grünflächen werden für die zugeordneten Baugrundstücke spezielle Abstandsregelungen von Nebenanlagen festgesetzt, welche die Freihaltung eines Streifens entlang der Grünflächen sicherstellen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre ein Teil des Flurstücks 19/1 entsprechend der Altgenehmigungen zu einer Waldfläche zu entwickeln. Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches gilt das jedoch nicht mehr, da dieser bereits im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr.12 umgewandelt wurde, so dass hier formal keine Waldfläche vorliegt und die bestehende intensive Flächennutzung fortgeführt werden könnte.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Es entfallen Einzelgehölze mit einer allgemeinen Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen. Bei Durchführung entsprechender Ersatzpflanzungen und Kompensation der entfallenden Waldfläche können die Auswirkungen jedoch als wenig erheblich negativ eingestuft werden.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Aufgrund der Gletscher- und Schmelzwasserablagerungen der vorletzten Eiszeit besteht der Untergrund im Bereich Borgstedt überwiegend aus Moränenmaterial und Sanden, die sich zu podsolierten Braunerden entwickelt haben. Im Januar 2012 führte das Geologische Büro Thomas Voß innerhalb des Geltungsbereiches vier Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 4 m durch. Bei den Sondierungen wurden unter einer 0,5 bis 1,4 m starken Oberbodenschicht ausschließlich Sandböden angetroffen. Es handelt sich im Wesentlichen um Mittelsand mit unterschiedlichen feinsandigen, grobsandigen und kiesigen Anteilen. Es herrschen gute Baugrundverhältnisse.

Bewertung

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Da es sich bei den betroffenen Bodenarten jedoch nicht um für die Region seltene handelt, gelten die geplanten Eingriffe durch eine Bebauung als kompensierbar. Die Bodenverhältnisse zeigen gute Baugrundeigenschaften.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich dann an dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Da es sich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff entweder durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder es werden mindestens im Verhältnis 1: 0,5 Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt.

Der Umfang von Abgrabungen und Aufschüttungen wird dadurch begrenzt, dass die Baufenster im östlichen Bereich auf den natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet wurden und größere Geländebewegungen außerhalb der Baugrenzen untersagt werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens entstehen an diesem Standort keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Versiegelung.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Bodenversiegelung negativ einzustufen. Der Eingriff kann jedoch durch einen Flächenausgleich im Verhältnis von 1: 0,5 kompensiert werden.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt jedoch in unmittelbarer Nähe der Borgstedter Enge als einem Teil des Borgstedter Sees, der zu den Obereiderseen gehört. Anhand der Grundwassermessstellen des Geologischen Landesamtes sind im Bereich der Rendsburger Straße Grundwasserstände zwischen 10 und 15 m unter Gelände festzustellen. Die Ergebnisse der Rammkernsondierungen unterstützen diese Aussagen. Bis 4 m Tiefe wurde kein Wasser angetroffen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bei einer normalen Wohnbebauung nicht mit einem Eingriff in das Grundwasser zu rechnen ist.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde eine Siebanalyse durchgeführt, welche die anstehenden Sandböden als ausreichend durchlässig und sehr gut geeignet für die Versickerung von Niederschlagswasser ausweist.

Vor diesem Hintergrund kann das Oberflächenwasser von den Dachflächen und den versiegelten Flächen der Wohngrundstücke über den belebten Oberboden, z. B. in begrünten Versickerungsmulden, der Versickerung zugeführt werden. Da die Versickerung des Oberflächenwassers aus Verkehrsflächen der Vorklärung bedarf und diese im Plangebiet nicht gewährleistet werden kann, erfolgt - ggf. mit vorgeschalteten Maßnahmen außerhalb des Plangebietes - eine Einleitung in den Borgstedter See.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung werden in größerem Umfang Flächen versiegelt. Das bedeutet, dass es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt und mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen ist. Eine Minimierung dieses negativen Effektes wird durch die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers erreicht, welches auf diese Weise weiterhin dem Grundwasser zugeführt wird. Durch eine - ggf. erforderliche - Vorklärung des Wassers aus den Verkehrsflächen wird eine Beeinträchtigung des als Vorflut dienenden Borgstedter Sees vermieden, so dass die Eingriffserheblichkeit gemindert wird.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens und Durchführung einer ordnungsgemäßen Flächennutzung sind keine direkten Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Bei Einhaltung der genannten Vorgaben und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zur Flächenversiegelung, sind die geplanten Maßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich negativ einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes ozeanisches Klima. Für den Bereich Wittensee wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 10°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 20°C im Juli und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 2°C im Januar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von ca. 840 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt West mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 3 Beaufort, wobei im März die stärksten Winde gemessen werden.

Das Lokalklima des Geltungsbereiches wird durch die offenen Grünflächen, den Baumbestand, die umgebende Bebauung und die große Wasserfläche des Borgstedter Sees entlang des östlichen Siedlungsrandes geprägt. Die zusammenhängenden Freiflächen haben eine Funktion beim Luftaustausch in den angrenzenden Siedlungsgebieten.

Bewertung

Der Bebauungsplan führt zu einem Verlust von innerörtlichen Freiflächen, deren Gesamtfunktion für den Luftaustausch und der Kaltluftbildung durch die Bebauung zwar eingeschränkt wird, wegen der vorgesehenen Durchgrünung und der Reglementierung der Versiegelung entlang des Treidelweges jedoch nicht vollständig verloren geht. Aufgrund der Nähe zum klimawirksamen Borgstedter See sowie des abfallenden Geländes in diese Richtung werden die klimatischen Veränderungen durch das Vorhaben kaum spürbar.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die nächtliche Abkühlung über den Grünflächen uneingeschränkt erhalten und der Luftaustausch wird nicht durch bauliche Anlagen gebremst oder gemindert.

Aufgrund der offenen Flächen in der Umgebung des Geltungsbereiches und der geplanten offenen Bauweise werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

2.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. BImSchV) im Juli 2004 werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt. Die Verordnung legt Emissionshöchstmengen für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), flüchtige organische Verbindungen (NMVOC) und Ammoniak (NH₃) fest und definiert Gebiete, in denen Einschränkungen erforderlich sind, um diese Ziele zu erreichen. Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete dieser Art, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Bewertung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Luftqualität. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist nicht zu rechnen. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr führt nicht zu einer beeinträchtigenden Mehrbelastung der Luftqualität.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt an dieser Stelle keine Mehrbelastung durch Ziel- und Quellverkehr auf. Siedlungserweiterungen an anderer Stelle haben letztendlich die gleichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird zum einen durch die vorherrschende Wohnbebauung und zum anderen durch die Lage an der Borgstedter Enge geprägt.



Abb. 7: Dorfstraße am Plangebiet



Abb. 8: Treidelweg mit Badestelle

Während die Bebauung an der Dorfstraße eher dörflich geprägt ist, dominiert am Treidelweg eine reine Wohnbebauung. Sie bildet an dieser Seite den Ortsrand. Östlich des Treidelweges öffnet sich die Landschaft zur Wasserfläche der Borgstedter Enge, welche durch die vorgelagerte Rader Insel vom Nord-Ostsee-Kanal getrennt wird. Geprägt wird der Landschaftsraum darüber hinaus durch die Rader Hochbrücke, welche nordöstlich die Autobahn über die Borgstedter Enge und den Nord-Ostsee-Kanal führt.



Abb. 9: Luftbildaufnahme (Jan. 2009)

aus: google earth 2012

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück, welches auf dem Luftbild noch als Freifläche zu erkennen ist, wurde inzwischen mit mehreren Wohn- und Ferienhäusern bebaut, so dass das Plangebiet im Westen, Süden und Norden von Bebauung eingefasst ist. Die östliche Ausdehnung reicht bis an den Treidelweg, der im Untersuchungsraum den Siedlungsrand markiert.

Das Plangebiet selbst stellt sich als private Grünfläche mit lockerem Gehölzbestand dar. Die Besonderheit der Fläche liegt in ihrer bewegten Topographie, bedingt durch die Randlage der Gemeinde an den Duvenstedter Bergen. Das Gelände fällt von der Dorfstraße zum Treidelweg von ca. 14 m üNN auf ca. 3 m üNN deutlich ab, wobei das Gefälle am westlichen und östlichen Rand steiler und im Zentrum flacher ist. Das Niveau des Treidelweges wird nur im Süden erreicht; nach Norden ergibt sich eine steigende Böschungskante, die am Fuß mit einer Natursteinmauer abgefangen wird.



Abb. 10: Plangebiet mit A7 im Hintergrund



Abb. 11: Böschung mit Natursteinmauer

Von der Dorfstraße aus ergibt sich neben dem Bestandsgebäude nur ein sehr begrenzter Einblick in das Plangebiet, während der Geltungsbereich von Osten aufgrund des Geländeanstiegs weit einsehbar ist. Besonders aus der Ferne besteht ein freier Blick in das Plangebiet. Gegenüber dem direkt angrenzenden Treidelweg dagegen ist die Fläche durch die gehölzbestandene Böschung eher abgeschirmt.

Im Zuge der wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes werden voraussichtlich 13 Gebäude mit Nebenanlagen und Verkehrsflächen entstehen. Der offene Charakter der Fläche verändert sich und das Erscheinungsbild nähert sich den umliegenden Wohnbauflächen an. Durch die Maßnahme erfolgt eine Abrundung des nach Osten geschlossen wirkenden Ortsrandes. Eine Bebauung mit Doppelhäusern wird nur auf drei Grundstücken im westlichen Teil des Geltungsbereiches ermöglicht, um die bauliche Verdichtung in Richtung Ortszentrum und nicht in die stark bewegten Geländebereiche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu lenken.

Im Umfeld der Dorfstraße wird eine ortsbildprägende Buche erhalten und in eine öffentliche Grünfläche integriert. Der Gehölzsaum am Treidelweg wird nicht in seinem Bestand festgesetzt, sondern als private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Gehölzgruppen gesichert. Zur Weiterentwicklung eines durchgrünten Siedlungscharakters sind innerhalb des Bebauungsplangebietes auf öffentlichen Flächen Baumpflanzungen vorgesehen.

Aufgrund der stark geneigten Topographie des Geländes und der damit verbundenen Fernwirkung besonders der Dachlandschaft der geplanten Neubauten sind für die Energiegewinnungsanlagen auf Dächern regulierende Festsetzungen getroffen worden. Mit ihrer Hilfe sollen Blend- und Spiegelwirkungen, welche die benachbarten Nutzungen der Freiräume mindern und Auswirkungen auf die Schifffahrt auf der Bundeswasserstraße Nord-Ostsee-Kanal haben können, eingeschränkt werden.

Bewertung

Nördlich und südlich des Plangebietes bildet bereits jetzt der Treidelweg den Ortsrand Borgstedts. Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung wird diese Entwicklung fortgesetzt und mit dem Schließen der letzten Lücke im sonst durchgängigen Baubestand zum Abschluss gebracht. Die Erlebbarkeit der privaten Grünfläche war begrenzt, so dass eine bauliche Entwicklung im Sinne der Ortsrandsabrundung aus Sicht des Landschaftsbildschutzes grundsätzlich vertretbar erscheint.

Durch den Erhalt der Buche an der Dorfstraße und die Festsetzung der Grünfläche am östlichen Gebietsrand wird die Einbindung des Plangebietes in den Ortscharakter unterstützt. Die festgesetzten Pflanzgebote sollen sicherstellen, dass auch bei Beseitigung der vorhandenen Gehölze am Treidelweg mittelfristig wieder eine Grünkulisse zwischen Wohngebiet und Landschaft entsteht, welche die Erholungswirkung des Treidelweges für die Allgemeinheit sichert, aber den Gestaltungswünschen der Eigentümer der Wohngrundstücke Spielräume ermöglicht. Die Durchgrünung des Gebietes wird durch Baumpflanzungen und die Anlage einer zentralen Grünfläche im öffentlichen Straßenraum erreicht.

Im Sinne der Einbindung des Plangebietes in die Umgebung regelt der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Geschossflächenzahlen das zulässige Volumen der Baukörper, über die Angabe von Gebäudehöhen bezogen auf verschiedene Höhenbezugspunkte eine an die Topographie angepasste Höhenstaffelung und über Vorgaben zu Dachneigungen und Fassadenmaterialien ein ortsangepasstes Erscheinungsbild.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die große Freifläche zwischen den bebauten Bereichen erhalten bleiben. Langfristig wird die wiederherzustellende Waldfläche das Erscheinungsbild prägen.

Das geplante Vorhaben wirkt sich angesichts seiner ortsrundarrondierenden Funktion wenig erheblich auf das Landschaftsbild aus, sofern die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen am östlichen Gebietsrand ausreichend Berücksichtigung finden.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen.

Die Feldsteinmauer entlang des Treidelweges gilt in der Gemeinde als ortstypische Böschungssicherung zur Borgstedter Enge. Sie soll in dieser Form als Trockenmauer erhalten werden. Es sind daher entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Planung hat somit keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- u. Ersatzmassnahmen

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

3.1 Schutzmaßnahmen

- Der entsprechend gekennzeichnete Einzelbaum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen ist der Wurzelbereich des Baumes wirksam vor Verdichtung, Überdeckung und anderen Beeinträchtigungen zu schützen. (Schutzgut Pflanzen / Landschaftsbild)
- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt. (Schutzgut Boden)

3.2 Minimierungsmaßnahmen

- Die Fundamenthöhen und Höhen der befestigten Flächen sind auf das durchschnittliche Niveau des Geltungsbereiches zu beziehen, um Erdmassenbewegungen zu reduzieren und Auf- und Abträge im Gleichgewicht zu halten. (Schutzgut Landschaft/ Boden)
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert. (Schutzgut Wasser)
- Beschränkung der Bebauung mit Doppelhäusern auf die weniger stark bewegten Geländebereiche nahe des Ortszentrums, um die Erdmassenbewegungen zu reduzieren und die bauliche Verdichtung zu konzentrieren, ohne den Luftaustausch zu behindern. (Schutzgut Landschaft/ Boden/ Klima)
- Erhalt der Feldsteinmauer entlang des Treidelweges. (Schutzgut Landschaftsbild)
- Reglementierende Festsetzungen bzgl. Energiegewinnungsanlagen auf Dachflächen. (Schutzgut Landschaftsbild / Mensch)

3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich an dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

Eingriff - gem. LWaldG

Entfallende Waldfläche

Für einen Teil des Flurstücks 19/1 besteht eine rechtliche Bindung als Waldfläche. Die erforderliche Waldumwandlung wurde bei der Unteren Forstbehörde beantragt und die Genehmigung in Aussicht gestellt.

Entfallende Waldfläche:	8.200 m ²
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 1

Neuaufforstung eines artenreichen, standortgerechten Mischwaldes in der Gemeinde Holzbunga auf Flächen einer ehemaligen Weihnachtsbaumkultur sowie eines ehemaligen Wildgeheges: Flurstück 33, Flur 1, Gemarkung Holzbunga	8.200 m ²
---	----------------------

Eingriff - Schutzgut Boden / Arten und Lebensgemeinschaften / Wasser

Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen

Grundstücksflächen gesamt: 10.162,00 m²

Grundstücke 1, 12, 13 (2.243 m ²): bebaubare Flächen bei GRZ 0,25	561,00 m ²
zzgl. ca. 150% für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	841,00 m ²

Grundstücke 2, 3, 8, 9, 10, 11 (4.380 m ²): bebaubare Flächen bei GRZ 0,25	1095,00 m ²
zzgl. ca. 90% für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	985,50 m ²

Grundstücke 4, 5, 6 (2.523 m ²): bebaubare Flächen bei GRZ 0,20	505,00 m ²
zzgl. ca. 110% für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	555,00 m ²

Grundstück 7 (1.016 m ²): bebaubare Flächen bei GRZ 0,20	203,00 m ²
zzgl. ca. 90% für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	183,00 m ²
Geplante Verkehrsfläche und Fläche für Versorgungsanlagen:	2.220,00 m ²

Neuversiegelung	7.148,50 m ²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 0,5

Ausgleichserfordernis:	3.570 m ²
------------------------	----------------------

Als Kompensationsmaßnahme für die vorgenannten Eingriffe werden Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto in der Gemeinde Holzbunga angerechnet. Es handelt sich hierbei um ehemalige Kulturbaulflächen, die durch gezielte Pflegemaßnahmen entsprechend der Ökokontovereinbarung zu einem standortgerechten Trockenrasen- und Heidestandort entwickelt werden.

Flurstücke 13 und 14, Flur 4, Gemarkung Holzbunga:	3.570 m ²
--	----------------------

Eingriff - Schutzgut Landschaftsbild / Arten und Lebensgemeinschaften

Beeinträchtigung durch Nichtfestsetzung des Gehölzsaumes

Anpflanzung von Straßenbäumen innerhalb des Baugebietes Qualität: H, 3xv. m. B. 16-18	11 Stck
Festsetzung der vorhandenen Böschung entlang des östlichen Gebietsrandes als private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Gehölzgruppen und Bodendecker	700 m ²
Die privaten Grünflächen im Böschungsbereich zum Treidelweg sind flächendeckend als niedrig wachsende Boden- decke mit Gruppen aus höhengestaffelten Einzelgehölzen anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich der privaten Grün- flächen „PG 1 bis PG 3“ ist jeweils mindestens eine Gehölzgruppe, im Bereich der privaten Grünfläche „PG 4“ sind vier Gehölzgruppen, bestehend aus mindestens einem Hochstamm oder Stammbusch standortgerechter Laubgehölze und jeweils mindestens drei Solitärsträuchern, anzuordnen. Als niedrig wachsende Bodendecke sind Rasenflächen oder eine Bepflanzung mit Wildstauden und Gräsern zulässig.	

4. Planungsalternativen

4.1 Standortalternativen

Für die Gemeinde Borgstedt wurde im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg ein Konzept für die bauliche Entwicklung nach Westen sowie eine Analyse der Innenentwicklungspotenziale erstellt. Die Ausschöpfung der Innenbereichspotenziale soll Vorrang vor der weiteren Erschließung des Außenbereiches haben. Für einige der ermittelten Flächen bestehen Realisierungshemmnisse, so dass überwiegend Einzelgrundstücke oder kleine Einheiten verfügbar sind. Bei der Aufstellung der Gebietsentwicklungsplanung wurde der Geltungsbereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 14 als Waldfläche aufgrund fehlender Verfügbarkeit nicht mit einbezogen. Da sich inzwischen mit dem Interesse der Eigentümerin an einem Verkauf sowie mit der Inaussichtstellung einer Genehmigung zur Waldumwandlung durch die Forstbehörde die Möglichkeit zur Überplanung der Fläche ergeben hat, soll dieses Innenbereichspotenzial für eine bauliche Nutzung ausgeschöpft und hier ein Wohngebiet umgesetzt werden. Die Gemeinde räumt dieser Fläche aufgrund der Nähe zum Ortszentrum Vorrang vor einer Weiterentwicklung der entlang des westlichen Ortsrandes festgestellten Eignungsräume ein.

4.2 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet.

Während der Planaufstellung wurden seitens der Gemeinde zwei Planungsalternativen erörtert. Zunächst war vorgesehen, das Gebiet ausschließlich mit Einzelhäusern zu bebauen, um keine unerwünschte und ortsunübliche Verdichtung zu erhalten. Da jedoch durchaus die Nachfrage nach Baugrundstücken für Doppelhäuser besteht, ist man - auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - zu dem Kompromiss gekommen, in einem Teil des Gebietes nahe der Dorfstraße Doppelhäuser zuzulassen und im landschaftszugewandten Teil an der Einzelhausbebauung festzuhalten. Hinsichtlich des Straßenverlaufes und der grundsätzlichen Aufteilung des Baugebietes ist aufgrund des Flächenzuschnittes und der Topographie keine deutlich abweichende Gestaltung möglich.

Weiterhin wurde während der Planaufstellung beschlossen, den westlichen Teil des Grundstücks Treidelweg Nr. 6 in die Planung einzubeziehen, um eine Hinterlandverdichtung durch Erschließung über die neue Planstraße zu ermöglichen. Hierdurch ergaben sich kleine Veränderungen am Verlauf der Planstraße, der Grundstückszuschnitte sowie der Größe der Grünfläche.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Hüttener Berge und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedene Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

5.2 Massnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen plant die Gemeinde den Abschluss eines differenzierten städtebaulichen Vertrages (gem. § 11 BauGB) mit dem Erschließungsträger, der die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail festlegt, sowie die Aufnahme von einzelnen Verpflichtungen in die privaten Kaufverträge der neuen Grundstückseigentümer.

6. Zusammenfassung

Nach der Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg besteht in der Gemeinde Borgstedt ein kurz- bzw. mittelfristiger Bedarf an Wohnbauflächen. Nachdem festgestellt wurde, dass dieser Bedarf auch nach Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 11, 12 und 13 sowie durch eine Nachverdichtung auf Flächen im Innenbereich nicht ausreichend gedeckt werden kann, soll am östlichen Ortsrand ein Gebiet für ca. 13 Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern neu erschlossen werden. Da das Plangebiet an drei Seiten von Wohnbebauung eingefasst ist, sieht die Gemeinde in der baulichen Entwicklung der bisherigen Außenbereichsfläche eine Arrondierung des Ortsrandes.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind generell als wenig erheblich negativ zu bezeichnen; sie treffen in erster Linie aufgrund der Neuversiegelung die Schutzgüter Boden und Wasser sowie das Schutzgut Pflanzen wegen der Inanspruchnahme einer rechtlich als Wald einzustufenden Freifläche. Die hier getätigten Eingriffe können bei Einhaltung der genannten Vorgaben und durch Abbuchungen aus dem gemeindlichen Ökokonto sowie Aufforstung einer Waldersatzfläche kompensiert werden. Bei der möglichen, aber für die bauliche Erschließung nicht erforderlichen Beseitigung von Altbäumen sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

7. Verwendete Unterlagen

- LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg (Juli 2012) - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 14 in Borgstedt
- Geologisches Büro Thomas Voß, Elmshorn (Januar 2012) - Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit im Vorhaben „Baugebiet Treidelweg / Borgstedt“

8. Anlagen

- FRANKE's Landschaften und Objekte, Kiel (Oktober 2012) - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 14, Gemeinde Borgstedt Bestand und Entwurf

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.01.2013 gebilligt.

Borgstedt, den

Gemeinde Borgstedt

- Der Bürgermeister -