

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 18.1

-„An der Buschkate“-

Gemeinde Borgstedt Kreis Rendsburg-Eckernförde



SATZUNG

23.03.2017

Gemeinde Borgstedt
Bürgermeister Gero Neidlinger
Gärtnerweg 3
24794 Borgstedt



Projektverantwortlich:

Koordinator:
Bearbeitung:
Bauzeichner:

Dipl.-Ing. Martin Jubelt
Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Steffan Köhler und Nadine Ohm

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Plangebiet	4
2. Planerische Vorgaben.....	6
3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	10
4. Inhalte der Planung	13
4.3.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs – Planstand Entwurf.....	17
4.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit	20
5. Planerische Festsetzungen	20
6. Umweltbericht.....	23
7. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	24
7.1 Ziele der Planung	24
7.2 Lage und Größe des Planungsraumes	25
7.3 Standortbeschreibung	25
7.4 Beschreibung der wichtigsten Planfestsetzungen / Art und Umfang der Planung	25
8. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet	26
9. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	26
Baugesetzbuch	26
Naturschutzrechtliche Vorgaben.....	27
Natura 2000 - Gebiete	27
Landschaftsrahmenplan	27
Bodenschutz	27
Schallschutz/Geruchsschutz.....	27
Artenschutz	28
10. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	28
Schutzgut Mensch	28
Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	28
Schutzgut Boden.....	29
Schutzgut Wasser.....	29
Schutzgut Klima und Luft.....	29
Schutzgut Landschaft	30
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
10.1 Zusammenstellung zu erwartender Umweltauswirkungen	30
10.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
11. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	34
12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	36
12.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	38
13. Zusätzliche Angaben.....	38
14. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	38

Teil I

1. Plangebiet

Die Gemeinde Borgstedt liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es umfasst die östlich und südlich liegende Teilfläche des Flurstücks 7/1, Gemarkung Borgstedt und liegt am westlichen Ortseingang der Gemeinde. Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnbauland.

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das ursprüngliche Plangebiet hatte eine Größe von ungefähr 3,8 ha. Der Bebauungsplan Nr. 18.1 umfasst den östlichen und südlichen Bereich mit einer Größe von ca. 2,6 ha. Er wird nördlich durch den Rossahredder, östlich und südlich durch einen Knick und das dort südöstlich angrenzende Baugebiet Rossdahl abgegrenzt. Die westliche Grenze verläuft durch das Ackerland. Der künftige Bebauungsplan Nr. 18.2 würde den westlichen Teilbereich mit nördlichem Anschluss an den Rossdahlredder und einer Größe von ca. 1,2 ha umfassen. Dieser Bereich wird nicht weiter überplant und liegt nicht im Plangeltungsbereich dieses vorliegenden Bauleitplanes.

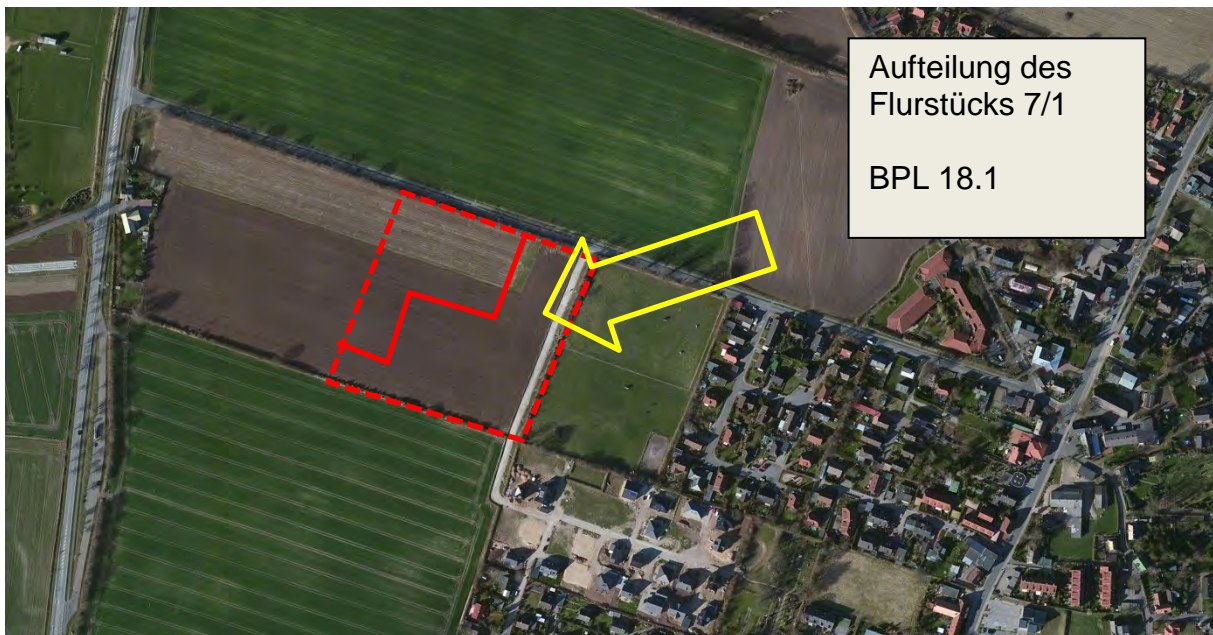


Abb. 1 Abgrenzung und Lage des Plangebietes

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Entlang der südöstlichen Grenze verläuft eine Baustraße, die im Zuge der Erschließung des dort südöstlich anschließenden Wohngebietes „Rossdahl“ errichtet wurde. Das östlich angrenzende Flurstück verbleibt zunächst als Grünland in der landwirtschaftlichen Nutzung. Längerfristig ist vorgesehen diese Fläche wie in der 10. Änderung des

Flächennutzungsplanes dargestellt, als öffentliche Grünfläche zu entwickeln. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18.1 ist in der Fläche gehölpfrei.

1.3 Verkehrssituation

Das geplante Wohngebiet liegt am Rossahlredder. Diese Straße mündet nach ca. 200 Metern in die Bundesstraße B 203. Mit der B 203 besteht eine unmittelbare Anbindung an die Autobahn BAB 7 und das übergeordnete Verkehrsstraßennetz nach Büdelsdorf, Rendsburg und in Richtung Eckernförde. Das geplante Wohngebiet ist über die Straße Rossdahlredder zu erschließen.

1.4 Technische Infrastruktur

Technische Infrastruktur ist im Plangebiet noch nicht vorhanden. Alle Infrastrukturmaßnahmen einschließlich der Löschwasserversorgung sind im Zuge der Erschließung des Plangebietes neu herzurichten.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Gebiet vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde weist auf Folgendes hin: *„Sollten bei Umsetzung der Planvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend zu informieren.“*

1.6 Belange der Denkmalpflege

Die obere Denkmalschutzbehörde teilt mit Schreiben vom 13.11.2015 und 10.01.2017 mit, das für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG zu erwarten sind. Sie verweist jedoch ausdrücklich auf § 15 DSchG:

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

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

2. Planerische Vorgaben

Planung hat laut dem Raumordnungsgesetz (ROG) die Aufgabe, eine planmäßige Ordnung, Sicherung und Entwicklung von Gebietseinheiten herbeizuführen. Um den Raum dauerhaft nutzen zu können, müssen unterschiedliche Ansprüche an den Raum koordiniert werden. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung sind die wirtschaftlichen und sozialen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen. Die Konkretisierung dieser Zielvorgaben erfolgt in den ineinandergreifenden Planungen auf Landesebene in der Regionalplanung und auf kommunaler Ebene in der Flächennutzungsplanung, sowie im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg auf interkommunaler Ebene in der Gebietsentwicklungsplanung.

2.1 Landesentwicklungsplan 2010

Die Gemeinde Borgstedt gehört zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum der Städte Rendsburg und Büdelsdorf. Laut LEP sollen in diesen Bereichen Siedlungsschwerpunkte im ländlichen Raum gestärkt werden (vgl. LEP S-H, Seite 30).

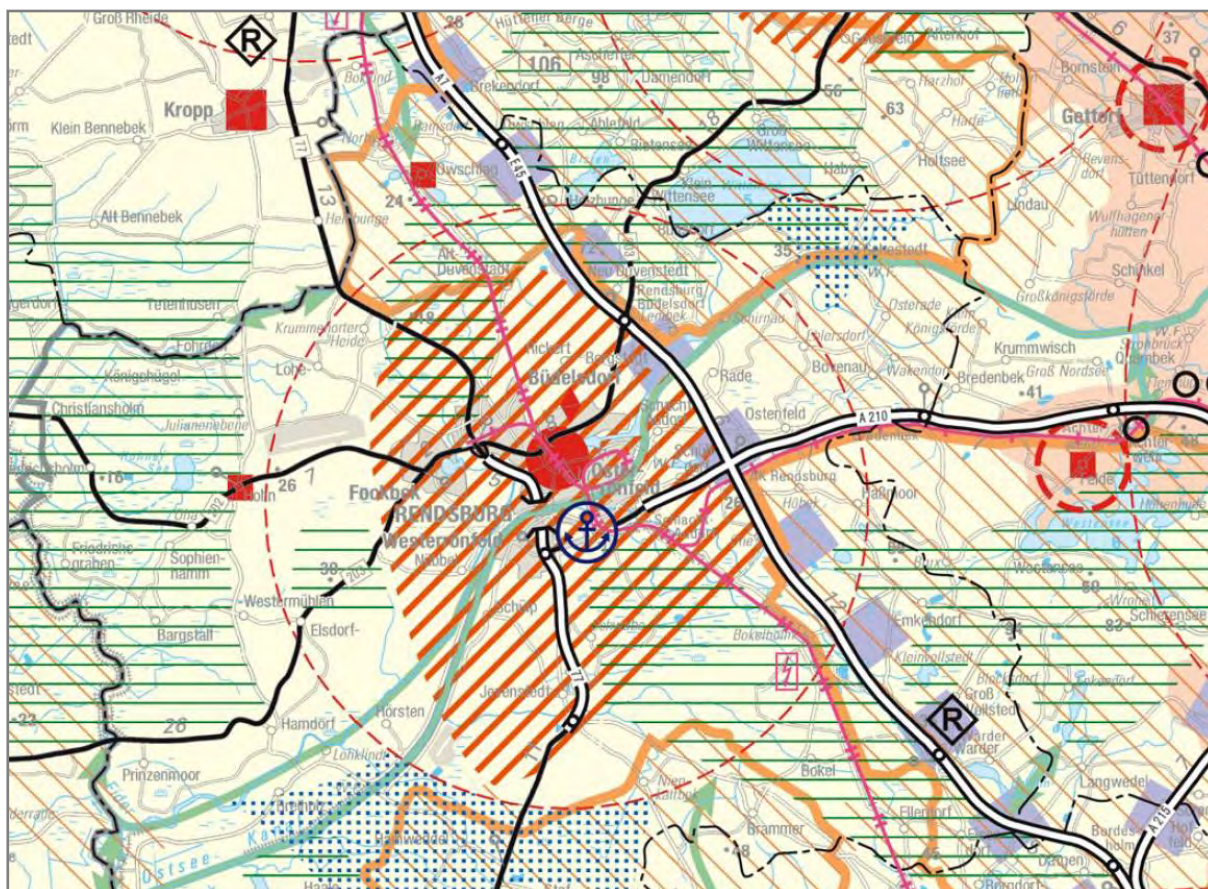


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan

2.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000), Technologie-Region K.E.R.N

Die rechtswirksame Änderung des Landesplanungsgesetzes (01.01.2014) sieht statt fünf nur noch drei Planungsräume für Schleswig-Holstein vor. Der zitierte Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000) und die Technologie Region K.E.R.N. sind dem Planungsraum II (2014) zugeordnet. Inhaltlich wird auf den Stand der Fortschreibung 2000 Bezug genommen.

Die Gemeinde Borgstedt gehört zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Die Gemeinde Borgstedt ist im Regionalplan für eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion vorgesehen (siehe auch Karte Regionalplan III). Trotz der im Regionalplan III nicht vorhandenen planerischen Wohnfunktion würde eine umfangreichere wohnbauliche Entwicklung auf der Basis eines verbindlichen Stadt-Umland-Konzeptes, wie es in der Gebietsentwicklungsplanung vorbereitet und durchgeführt wird, seitens der Landesplanung mitgetragen werden. Dieses wird mit der Gebietsentwicklungsplanung verfolgt.

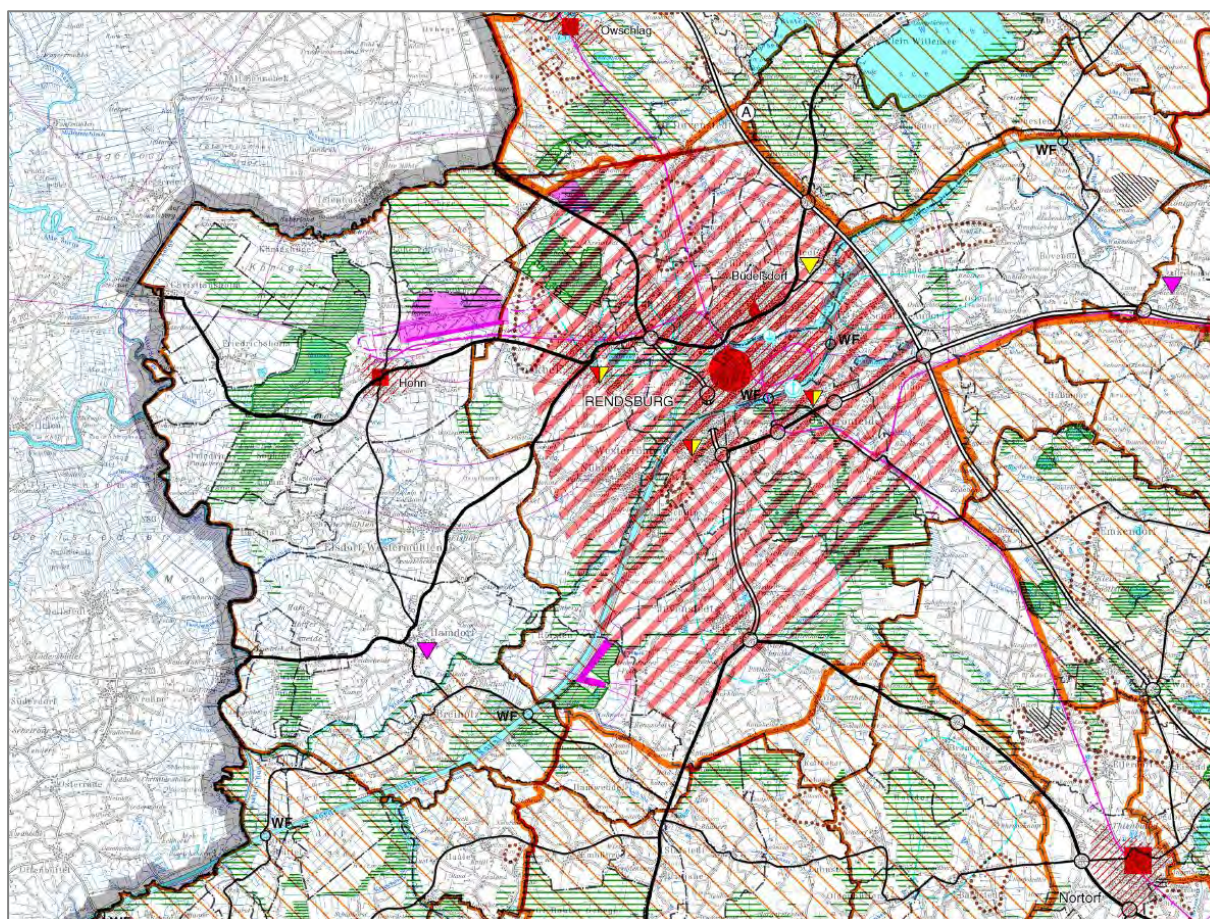


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan – Fortschreibung 2000 –

2.3 Gebietsentwicklungsplanung (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ist ein „informelles“ Planungsinstrument der Kommunen und Grundlage einer Stadt-Umland-Konzeption, die für die beteiligten Mitgliedsgemeinden

verbindlich ist. Sowohl Städte, Gemeinden und Ämter als auch die Landes- und Regionalplanung sind im Zuge der Planung und Fortschreibung eingebunden.

Die Städte Rendsburg, Büdelsdorf und die Gemeinde Borgstedt sowie die weiteren Umlandgemeinden kooperieren und koordinieren ihre Planungen in der Flächen- und Siedlungsentwicklung und in der Entwicklung des Einzelhandels. Die GEP weist Entwicklungspotentiale für gewerbliche Flächen als auch für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen aus. Die im GEP ausgewiesenen Entwicklungspotentiale für Wohnbauflächen einschließlich der festgelegten Prioritätsstufen sind Grundlage der anstehenden Bauleitplanung. Der Gebietsentwicklungsplan sieht für das gesamte Plangebiet (B-Plan 18.1 und B-Plan 18.2) Entwicklungspotentiale vor, die sofort (2016 bis 2020) und mittelfristig (2021 bis 2025) nutzbar gemacht werden können. Der Entwicklungsplan stellt die Gesamtfläche der in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten wohnbaulichen Potenzialfläche mit unterschiedlichen Zeitstufen dar, den nördlichen Teil als Fläche der 1. Priorität (2016 bis 2020), den südlichen Teil als Fläche der 2. Priorität (2021 bis 2025). Die Vereinbarung zur Fortschreibung des Entwicklungsplans sieht ferner vor, dass 2019 ein Monitoring stattfindet, das die bisherige Wohnungsbauentwicklung analysiert und auf Basis einer kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung Art und Umfang der zukünftigen Wohnungsneubaubedarfe abschätzt. Dies soll die Grundlage für eine Neuberechnung der Flächenbedarfe nach 2020 sein.

Der Plangeltungsbereich ist soweit Gegenstand der abgestimmten und beschlossenen Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) 2016 für die künftige Schaffung von Wohnbauland. Danach sind für die Gemeinde Borgstedt für 49 Wohneinheiten in erster Priorität (2016 bis 2020) und 71 Wohneinheiten (2021 bis 2025) in II. Priorität eingestellt. Der derzeit der Gemeinde zur Verfügung stehende Entscheidungsspielraum umfasst nur die Festlegungen zur 1. Priorität. Weiteres erfolgt erst nach Durchführung des vereinbarten Monitoring 2019. In der Gemeinde Borgstedt stehen keine nutzbaren Innenentwicklungspotenzialflächen zur Verfügung. Das Bauflächenkataster der Gemeinde wird ständig fortgeschrieben. Dies spiegelt sich auch in der Gebietsentwicklungsplanung wieder. Zusätzlich zu dem oben genannten Entwicklungspotenzial werden für die Innenentwicklung lediglich pauschal fünf Wohneinheiten bis 2020 und fünf Wohneinheiten bis 2025 eingestellt. Mehr ist aufgrund der Verfügbarkeit bebaubarer Grundflächen in Borgstedt nicht möglich.

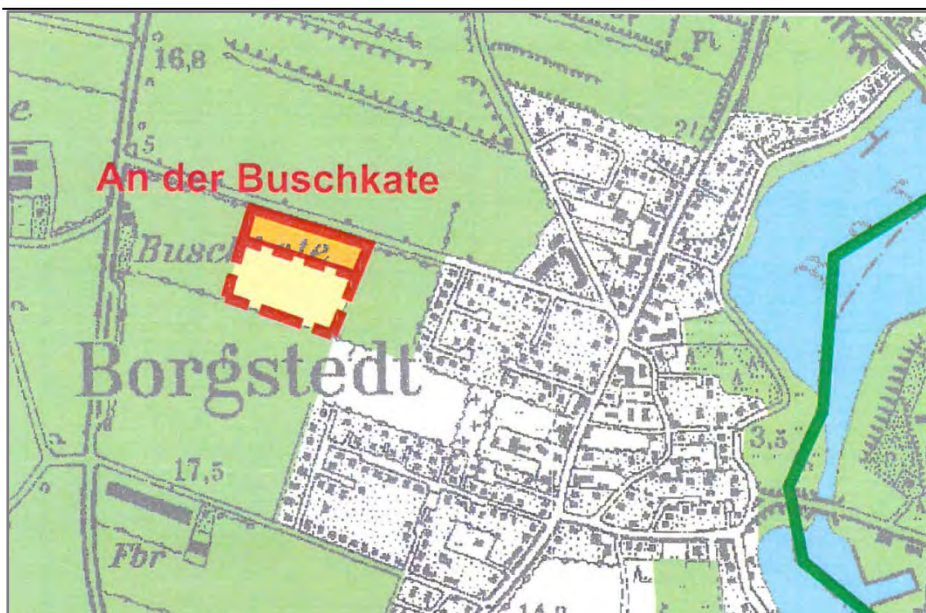


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan, 2016.

Die Flächen 1. und 2. Priorität sind symbolhaft dargestellt. Entscheidend ist die Anzahl des Wohneinheitenpotenzials.

2.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Borgstedt war das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Planung nicht mit der bestehenden Nutzung übereinstimmt, war der Flächennutzungsplan zu ändern. Dies erfolgte nach § 8 BauGB im Parallelverfahren. Die Gemeinde Borgstedt hat die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 01.12.2016 den abschließend Beschluss gefasst. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 28.02.2017 nach § 6 BauGB genehmigt und ist wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 18.1 entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde.

2.5 Landschaftsplan der Gemeinde Borgstedt (2001)

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsplan des Jahres 2001 für die Gemeinde Borgstedt innerhalb der Abgrenzung für die bauliche Entwicklung. Entlang des Rossahlredders ist ein überörtlicher Rad- und Wanderweg ausgewiesen. Das Plangebiet grenzt direkt an das Flurstück 10/2 an, das im Landschaftsplan noch als Eignungsraum für die Ausweisung von Siedlungsflächen dargestellt ist. Diese Ausweisung kommt nicht mehr zum Tragen. Das Plangebiet umfasst bereits Flächen, die im Landschaftsplan von 2001 als langfristig mögliche Siedlungsentwicklungsflächen dargestellt sind. Die im Landschaftsplan dargestellte innerörtlicher Grünzugverbindung stellt langfristig den Verlauf eines Grüngürtels um die heutige westliche Ortslage dar. Dieser wird aufgegriffen und mit der Fläche 10/2, sowie dem nördlich angrenzenden „Mehrgenerationenpark“ in eine erste Umsetzung gebracht. Diese nördlich anschließende öffentliche Grünfläche „Mehrgenerationenpark“ wurde in 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der

Gemeinde mit aufgenommen. Die nördlich, östlich und südlich das Plangebiet begrenzenden Knicks sind im Landschaftsplan als zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln eingestuft. Dies wird beachtet.

Wie aus der nachstehenden Abbildung aus dem Landschaftsplan der Gemeinde deutlich wird, stehen der Gemeinde für eine zukünftige nachhaltige Siedlungsentwicklung nur Flächen zwischen den Straßenzügen „Rossdahlredder“ und „Torfweg“ zur Verfügung. Die Flächen zwischen „Dieksdeich“ und „Rossdahlredder“, die im Landschaftsplan ebenfalls für eine Siedlungsentwicklung geeignet dargestellt sind, entfallen auf Grund von in Teilen vorhandenen Bodenbelastungen und aufgrund der erforderlichen Rücksichtnahme auf eine potentielle Entwicklung der Seniorenwohnanlage CURA Seniorenzentrum Borgstedt GmbH.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Borgstedt (2001)

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Borgstedt liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde südlich der BAB 7 am Nord-Ostsee-Kanal. Sowohl der Landesentwicklungsplan als auch der Regionalplan weisen gewerbliche und dienstleistungsbezogene Entwicklungsschwerpunkte für Borgstedt aus. Die seit 2009 kontinuierlich durchgeführte Ortsentwicklung war sehr erfolgreich. In der Gemeinde Borgstedt steht kaum noch Wohnbaulandreserve zur Verfügung. Nach Gebietsentwicklungsplanung (Stand 2016) sind richtigerweise pauschal fünf Wohneinheiten bis 2020 und weitere fünf Wohneinheiten 2021 bis 2025 an Innenentwicklungspotential eingestellt. Vorliegende Anfragen nach Wohnbauland konnte die Gemeinde nicht mehr positiv beantworten. In Bezug auf den demografischen Wandel herrscht eine Nachfrage nach angemessenem, altersgerechtem Wohnraum vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 „An der Buschkate“ will die Gemeinde ein erstes Angebot für ihre Bewohner schaffen und gleichzeitig dem demografischen Wandel Sorge tragen. Hierzu gehört auch, die Attraktivität der Gemeinde für junge Familien weiter zu steigern. Die Gemeinde erwartet durch die angestrebte gewerbliche Entwicklung (Interkommunales Gewerbegebiet Borgstedtfelde) kurzfristig eine höhere Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum. Die Gesamtkonzeption wurde innerhalb der Gemeinde in einem Arbeitskreis entwickelt. Ziel ist, ein Wohngebiet entstehen zu lassen, welches den Mehrgenerationengedanken verfolgt. Die Bürger der Gemeinde haben intensiv an der vorliegenden städtebaulichen Konzeption gearbeitet, die die Zukunft Borgstedt widerspiegelt als Modellprojekt „Wohnen auf dem Dorf unter Berücksichtigung der Interessen aller Generationen“: Hierzu gehören Angebote für ebenerdiges Wohnen wie für Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Dienstleister und junge Familien mit Kinder sollen sich ansiedeln können. Ein großes Freiraumangebot, kurze Wege zur Ortsmitte, Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer sind weitere städtebauliche Komponenten, die beachtet und berücksichtigt wurden.

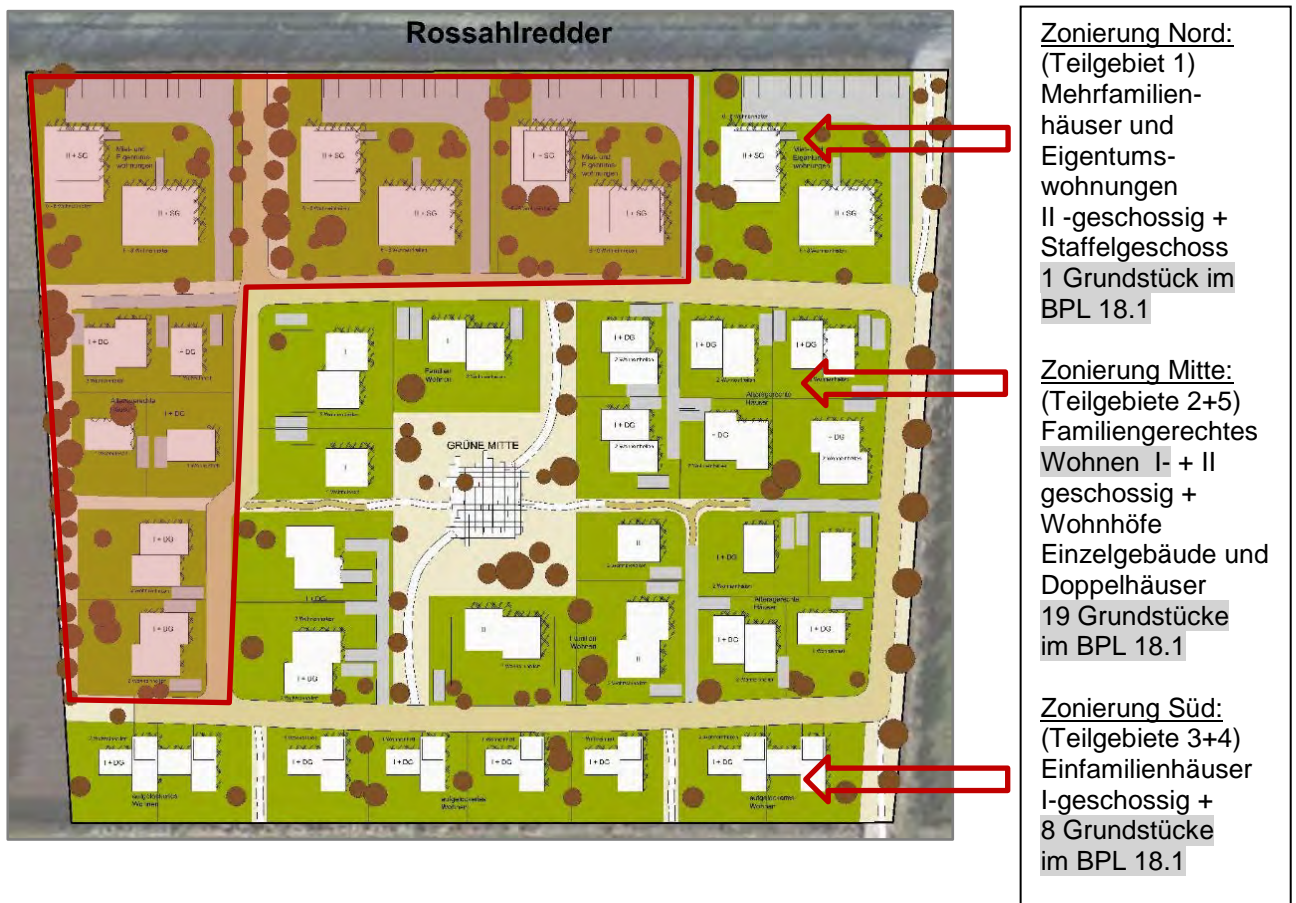


Abb. 6: Gesamtkonzept und Zonierung: Mehrfamilienwohnen, familiäres Wohnen und altersgerechtes Wohnen

Eine überschlägige Ermittlung der mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18.1 möglichen Anzahl von Wohneinheiten erfolgt in Anlehnung an die Vorgehensweise im Rahmen der Fortschreibung der Gebietsentwicklungsplanung. Das Wohneinheitenpotential eines neuen Baugebietes erfolgt durch Umrechnung von Flächengrößen näherungsweise. Die Teilgebiete 2 bis 5 im Bebauungsplan Nr. 18.1 sind im klassischen Sinn als Einfamilienhausgebiete konzipiert. Geschosswohnungsbau erfolgt nur im Teilgebiet 1. Hier wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude mit höchstens 8 Wohneinheiten im Bebauungsplan festgesetzt. Weniger genau sind die zu erwartenden Wohneinheiten in den Teilgebieten TG 2 bis 5 mit der klassischen Einzel- und Doppelhausbebauung zu benennen. Für eine überschlägige Ermittlung werden übliche und mehrheitlich nachgefragte Grundstücksgrößen in Ansatz gebracht. Im eher städtischen Raum sind Grundstücksgrößen zwischen 500 qm und 600 qm für eine Einzelhausbebauung ein anerkannter mittlerer Wert. In Dörfern sind eher größere Grundstücke bis zu 900 qm nachgefragt. Im Mittel können für ein Einfamilienhaus oder Einzelhaus 700 qm große Grundstücke in Ansatz gebracht werden. Mögliche Einliegerwohnungen werden dabei nicht betrachtet. Ein möglicher Anteil von 20 % bis 30 % wäre spekulativ.

Danach würde sich überschlägig das Wohneinheitenpotential für die Teilgebiete TG 2 bis TG 5 (Einfamilienhausgebiete) rechnerisch wie folgt darstellen:

Teilgebiet 2 :	Nettobauland 5. 010 qm - bei Ansatz 700 qm/1 WE = 7,15 WE
Teilgebiete 3 + 4:	Nettobauland 4. 290 qm - bei Ansatz 700 qm/1 WE = 6,13 WE
Teilgebiet 5:	Nettobauland 6. 806 qm – bei Ansatz 700 qm/1 WE = 9,72 WE

Das wären in der Summe 23 WE. Für mögliche Einliegerwohnungen oder anteilige Doppelhausbebauung wird ein Aufschlag von 30 % in Ansatz gebracht: Dann ist bei dieser Berechnungsart von einem Angebotspotential von 30 WE auszugehen.

Für das eine Grundstück mit Geschosswohnungsbau im Teilgebiet 1 (2.400 qm) sind nach B-Plan-Entwurf und städtebaulicher Konzeption für zwei Wohngebäude mit je 8 WE insgesamt maximale 16 WE in Ansatz bringen. In der Summe ergibt sich hier ein Angebotspotential von 46 Wohneinheiten für den Bebauungsplan Nr. 18.1. Damit liegt das Entwicklungspotential innerhalb der Werte der GEP (49 WE) 1. Priorität.

Die Gemeinde legt für ihre Planung die nachgefragten Grundstücksgröße und verfügbaren Grundstücke in den Teilgebieten 2 bis 5 zugrunde. Danach stehen nach vorläufigem Grundstücksaufteilungsplan (in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter gekennzeichnet) 23 Grundstücke der Größen um 500 qm und 4 größere Grundstücke zwischen 800 qm und 900 qm zur Verfügung. Diese Grundstücksgrößen sind auch nachgefragt. Bei Ansatz von 2 WE für die größeren Grundstücke und 1 WE für die kleineren Grundstücke, wird ein Angebotspotential von 31 Wohneinheiten geschaffen. Zuzüglich der 16 WE im Teilgebiet 1, ist dann von einem Potential von 47 Wohneinheiten auszugehen. Auch diese konkretere und auf vorliegenden Nachfragen beruhende Abschätzung liegt im Rahmen des Entwicklungsrahmens der GEP.

Eine Festsetzungen zur Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden darf nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Für die zukünftige Sicherung der Eigenart des geplanten Wohngebietes, die sich aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption ergibt, wird die Gemeinde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bezogen auf die jeweiligen Grundstücksgrößen begrenzen und in Text Teil B festsetzen. Dadurch bleibt eine gewünschte Durchmischung der Einzelhaus- und Doppelhausgebiete wie ursprünglich vorgesehen erhalten. Geschosswohnungsbau soll nur in Teilgebiet 1 erfolgen können.

4. Inhalte der Planung

4.1 Allgemeines

Die Gemeinde Borgstedt hat in den Jahren 2009 bis 2012 ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept aufgestellt. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept basiert auf den Erfahrungen dieser integrierten Gemeindeentwicklungsplanung und wurde wie oben erläutert, von der Gemeinde über einen Zeitraum von zwei Jahren weiter konkretisiert.

Zum Rossahlredder hin soll die Bebauung zweigeschossig sein und ein Angebot an Mehrfamilienhäusern schaffen, die entweder als Eigentumswohnungen oder als Mietwohnung genutzt werden können. Das Angebot an modernen Eigentums- oder Mietwohnungen auch für ältere Menschen und Familien ist in den Dorflagen nicht ausgeprägt. Hier besteht Nachholbedarf um die Anfragen decken zu können. Die Verbesserung dieses Angebotes für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen im ländlichen Raum ist ein Ziel für die künftige Entwicklung Borgstedts. Hierfür sind Wohngebäude mit bis zu 8 Wohneinheiten im Teilgebiet 1 des Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Der Wohnungsbau erfolgt dort zweigeschossig plus ein Sattelgeschoss und dem Gesamtkonzept angemessen mit großem Freiraumanteil auf den Grundstücken. Die Höhe der Einzelgebäude wird auf 9,50 m beschränkt. Die Angebote sind für ältere Menschen vorgesehen, die selbst beispielsweise keinen Garten mehr bewirtschaften möchten, sich räumlich verkleinern und dennoch im Ort verbleiben möchten. Das Angebot dient auch grundsätzlich der Verbesserung des Miet-Wohnraumangebotes im ländlichen Raum. Das Gesamtkonzept sieht insgesamt 4 Grundstücke für die bauliche Nutzung vor. Im Bebauungsplan Nr. 18.1 ist eines davon enthalten. Die Grundstücke sind für zwei Mehrfamilienhäuser mit je bis zu 8 zulässigen Wohneinheiten vorgesehen.

Ein weiteres, zentrales Anliegen der Gemeinde zielt auf die Schaffung von Wohnhöfen mit ebenerdig begehbaren und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen. Im mittleren Teil des Plangebietes sind Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen, die eingeschossig gehalten sind. Ein Ausbau der Dachgeschosse ist möglich. Die jeweiligen Gebäudehöhen werden auf 9,00 m beschränkt. Der Mehrgenerationengedanke spiegelt sich in der hofartigen Anordnung der Gebäude wieder. Hierdurch sollen gemeinschaftlich genutzte Innenhöfe entstehen, die die

Kommunikation und das Zusammenleben untereinander stärken. Das Angebot zielt auf ältere Menschen und Familien – also Umsetzung des Themas - Mehrgenerationenwohnen. Diese Konzeption spiegelt sich in den Teilgebieten 2 und 5 wieder (in der Gebietsmitte belegen). Im Teilgebiet 5 sind auch 2-geschossige Wohngebäude zugelassen. Der Anteil an zweigeschossigen Gebäuden soll sich unterordnen. Die Gemeinde steuert dies über das Maß der baulichen Dichte und ergänzenden textlichen Festsetzungen. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze werden nur innerhalb der bebaubaren Flächen oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Am südlichen Rand des Plangebietes sollen überwiegend Einzelhäuser in einer sehr attraktiven Lage entstehen. Das Wohnraumangebot für diese Teilgebiete 3 und 4 (die südliche Baureihe im Gebiet) bedient Bürger mit Interesse für Einzelhäuser gepaart mit einem angemessenen Angebot auch für Doppelhäuser in aufgelockerter Bauweise. In diesen Teilgebieten sind deshalb auch nur eingeschossige Gebäude mit einer GRZ 0,25 vorgesehen. Auch hier wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 9,00 m beschränkt.

Die gemeindliche Planung ist zur Deckung des längerfristigen Bedarfs angelegt. Dabei wird ein möglichst breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnbedürfnissen vorgehalten und angeboten. Mittig im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche entstehen, die den Bewohnern des Plangebietes und auch den Einwohnern der Gemeinde Borgstedt als sozialer Treffpunkt dient. Eine fußläufige Durchquerung und Verbindung mit dem Wohngebiet Rossdahl ist über die derzeitige Baustraße gesichert, die als ergänzende Fuß- und Radwegeverbindung in die Konzeption aufgenommen ist. Die jeweilige Anbindung der heutigen Baustraße im Übergang zum Rossahlredder und zum Wohngebiet Rossdahl wird gestalterisch entsprechend hergerichtet.

Der städtebauliche Entwurf ist ein Gesamtkonzept und stellt somit eine übergeordnete Planung dar. Das Gesamtkonzept soll auf der Grundlage der Gebietsentwicklungsplanung so umgesetzt werden, dass die Erschließung und die mittige öffentliche Grünfläche bereits im Bebauungsplan Nr. 18.1 abgesichert werden kann. Nach Gebietsentwicklungsplanung stehen für die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Borgstedt in 1. Priorität 49 Wohneinheiten und in 2. Priorität weiter 71 Wohneinheiten zu. Des Weiteren wurde für den Zeitraum 2019 die Durchführung eines Monitoring beschlossen. Das Monitoring ist nach Beschlusslage ergebnisoffen. Die Gemeinde sichert die gemeinsam erarbeitete Grundkonzeption des Baugebietes durch die Herstellung der Erschließung und der „grünen Mitte“ mit Realisierung dieser Struktur im Bebauungsplan Nr. 18.1 ab.

Das Plangebiet umfasst 2,6 ha. Ungefähr 3.500 m² davon werden für die öffentliche Erschließung benötigt und ca. 4.000 m² sind für öffentliche Grünflächen vorgesehen. Es bleibt für die Grundstücke eine Nettobaufläche von ca. 18.500 m² (ca. 16.106 für Einzelhaus /Doppelhaus Gebiete) und ca. 2.400 für den Geschosswohnungsbau).

4.2 Verkehrserschließung und Versorgung

Äußere Erschließung:

Das Plangebiet wird direkt an die Straße Rossahlredder angeschlossen. Der bislang genutzte Anschluss (Baustraße) wird zum Teil zurückgebaut und dient nur noch einer

Notzufahrt für Einsatz- und Versorgungsfahrzeuge und der gewünschten Fuß- und Radwegeverbindung.

Die Fuß- und Radwegeverbindung zum südöstlich liegenden Wohngebiet Rossdahl bleibt erhalten. Ziel dieser Maßnahme ist die Sicherung der Durchlässigkeit der Wohngebiete für Fußgänger und Radfahrer.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung ist als Ringerschließung ausgebildet. Innerhalb der hofartig angeordneten Baufelder ist die direkte Erreichbarkeit der Wohngebäude durch private Wohnwege gesichert. Der Ausbau soll verkehrsberuhigend erfolgen.

Versorgung und Entsorgung:

Die Infrastruktur für die Versorgung des Gebietes an Frischwasser, Telekommunikation etc. ist neu herzustellen. Gleiches gilt für die Schmutzwasserentsorgung. Es ist vorgesehen, das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Die Bodenverhältnisse sind sandig und durchlässig. Für die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Flächen ist eine Regenwasserrückhaltung westlich des „Mehrgenerationenparks“ vorgesehen. Eine Versickerung in straßenbegleitenden Mulden schließt die Gemeinde aus. Erstens wäre der hierfür benötigte Straßenraum breiter als 7,00 m / 6,00 m anzusetzen und zum Zweiten bedingt ein solches Muldensystem einen hohen Pflegeaufwand.

Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 24.11.2015) weist darauf hin, dass die elektrische Energieversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18.1 von einer Trafo-Station aus durchgeführt werden muss, *die im Zuge der Erschließung des Baugebiets erstellen werden wird. Für den Standort wird eine Fläche von mindestens 3,00 m x 8,00 m benötigt. Die Fläche ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt.* Es stehen innerhalb der öffentlichen Bereiche im Plangebiet ausreichend Flächenangebote zur Verfügung.

Sonstige Versorgungsleitungen wie Telekommunikation, Strom etc. sind bei Erschließung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

Löschwasserversorgung:

Die Freiwillige Feuerwehr Borgstedt gibt mit Schreiben vom 31.07.2016 die folgenden Hinweise: *„Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (..) ist entsprechend den Regeln des Arbeitsblattes W 405/Februar 2008 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sicherzustellen.*

Hiernach ist von einem Löschwasserbedarf von mindestens 48m³/h auszugehen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung und die Einbauorte der Hydranten/Löschwasserentnahmestellen sind mit der Gemeindeführung der Freiwilligen Feuerwehr Borgstedt abzustimmen.“

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Für das geplante Wohngebiet wird landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Das Wohngebiet stellt eine Siedlungserweiterung der Gemeinde Borgstedt dar. Die so für bauliche Zwecke in Anspruch genommene Fläche wird weitestgehend dem Naturhaushalt entzogen. Die Funktionen für den Naturhaushalt sind auszugleichen. Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Borgstedt ist eine Siedlungsentwicklung der Gemeinde bis an die Bundesstraße 203 als verträglich

gekennzeichnet. Die Fläche liegt innerhalb dieses Bereiches. Der Ausgangsbiootyp ist als Sandacker (AS) zu bezeichnen. Dreiseitig wird das Gebiet von Knicks umgeben. Knicks sind nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile und geschützte Biotope und sind daher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Knick am Rossahlredder ist sehr gut ausgeprägt, mit deutlicher Wallausbildung und Überhältern. Der östlich das Flurstück begrenzende Knick weist ebenfalls eine deutliche Wallausbildung auf, ist jedoch in der Bestockung nicht so dicht und ohne Überhälter. Der südlich das Gebiet begrenzende Knick ist eher als lückig zu bezeichnen und ohne Überhälter. Alle Knicks sind als zu erhalten im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und festgesetzt. Der betroffene Knickabschnitt am Rossahlredder und der südlich das Plangebiet begrenzende Knick sind gemäß Knickerlass (2013) zu entwidmen und bei Erhalt dann im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Der Antrag ist bei UNB zu stellen. Die Entwidmung dieser beiden Knicks ist Bestand der Stellungnahme der UNB vom 30.01.2017.

Für die Herstellung des Anschlusses an des Rossahlredder wird ein weiterer Knickdurchbruch erforderlich. Die Lage des Anschlusses ist so gewählt, dass ein Abschnitt mit vornehmlich Fliederbesatz betroffen sein wird. Die Zufahrt ist außerhalb der Kronentraufbereiche der Überhälter vorgesehen. Die Genehmigung für diesen Durchbruch wird gesondert bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rendsburg-Eckernförde zu beantragen.

Das neue Wohngebiet liegt im nördlichen Teil bei 15 m ü NN und steigt im südlichen Teil leicht bis auf 18 m ü NN an.

Die Bewertung der Flächen und Biotoptypen erfolgt nach Anhang 1 der Landesverordnung für die Einrichtung von Ökokonten und deren Bewertung (ÖkokontoVO) vom 23.05.2008 und dem Erlass des MELUR „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 01.01.2014 einschließlich Anlage.

Biotope von allgemeiner Bedeutung:

Biotope mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Gebiet sind insbesondere die Biotop- und Nutzungstypen Acker. Bis auf die umgrenzenden Knicks und die im Gebiet liegende Baustraße, ist die Grundfläche des Gebietes dem Biotop- und Nutzungstyp Acker (AA) zuzuordnen.

Acker (AA): 25.020 qm

Flächen ohne Bedeutung für den Naturschutz:

Der Anteil der im Bestand teilversiegelten Verkehrsflächen umfasst die Baustraße entlang der östlichen Grenze des Plangebietes in einer Länge von ca. 175 m und derzeitiger Ausbaubreite von ca. 7 m (gerundet 1.100 qm)

Teilversiegelte Verkehrsfläche (SVv) 1.100 qm

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz:

Die Flächenanteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind gegebenenfalls artenschutzrechtlich von Relevanz. Auf alle Fälle ist den nachstehenden Biotopstrukturen eine erhebliche Bedeutung bezüglich des Landschaftsbildes und ihrer Biodiversität zuzuordnen.

Knicks 420 ldm
Gesamtlänge am (180 m + 190 m + 50 m)

Plangebietsumgriff gerundet (2,6 ha) Summe der Einzelflächen: 26.120 qm

4.3.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs – Planstand Entwurf

Flächenbezogener Ausgleich

Auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz führt die Schaffung von Baurecht in neu ausgewiesenen Baugebieten durch die damit einhergehende Versiegelung und bauliche Nutzung von Flächen – wie im vorliegenden Fall – zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Boden und Landschaftsbild. Diese Beeinträchtigungen sind kompensationspflichtig und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Ausgleich für das Schutzgut Wasser:

Es ist vorgesehen, dass im Gebiet anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen vor Ort zur Versickerung zu bringen und über möglicherweise erforderliche Rückhaltebecken in räumlicher Nähe zu versickern. Die hierfür erforderlichen baulichen sind naturnah auszugestalten. Mit solchen Maßnahmen gilt der Ausgleich für das Schutzgut Wasser als erbracht.

Ausgleich für das Schutzgut Boden:

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden gilt als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudegrundflächen und versiegelte Oberflächen sowie mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Beläge, Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt werden. Bei Eingriffen in Flächen von allgemeiner Bedeutung gilt hiermit auch der Eingriff in die Vegetationsdecke als ausgeglichen.

Für Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind die Ausgleichsfaktoren für Vollversiegelung mit 1 zu 2 bis 1 zu 3 anzusetzen. Das Planungskonzept sieht vor, Flächen mit besonderer Bedeutung weitestgehend zu erhalten. Im Plangebiet sind dieses die umlaufenden Knicks.

Bei der Bemessung des Versiegelungsumfangs ist von der zulässigen Überbauung auszugehen. Im Bebauungsplangebiet sind hierzu unterschiedliche Festsetzungen getroffen, die entsprechend zu gewichten und zu bewerten sind.

Aus den städtebaulichen Werten ergeben sich für das künftige Wohngebiet folgende eingriffsrelevante Flächengrößen:

Gesamtgebiet Bebauungsplan Nr. 18.1	2,61 ha (100 %)
-------------------------------------	-----------------

Davon:

Bauflächen (WA)	1,85 ha (71 %)
Verkehrsflächen	0,51 ha (11 %)
Grünflächen einschließlich Knicks	0,50 ha (18 %)

Die Bauflächen (WA) mit differenzierten Festsetzungen zur überbaubaren Fläche (GRZ) von 0,4 bis 0,25 und Unterscheidung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen sind in nachstehender Tabelle aufgelistet. Bei der Berechnung des Versiegelungsgrades für die künftigen Bauflächen wurde ein maximal möglicher Versiegelungsfaktor (GRZ + 50 %) in Ansatz gebracht.

Gemäß den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für die auf den privaten Grundstücken verbleibenden, nicht für bauliche Zwecke in Anspruch zu nehmenden Grünflächen bedarf es daher keines Abzugs für eine mögliche potentielle Versiegelung. Diese Flächenanteile werden als Gartenflächen in Ansatz gebracht. Ein Flächenansatz für die Gartenanteile der privaten Grundstücke kann nur berechnet werden, wenn im Bebauungsplan eine naturnahe Gestaltung der Gärten festgesetzt wird. Dieses soll für den Bebauungsplan Nr. 18.1 nicht erfolgen. Die Gartenanteile auf den privaten Grundstücksflächen sind sozusagen „ausgleichsneutral“, also weder als Eingriff, noch als Ausgleich zu betrachten.

Ermittlung des Ausgleichserfordernisses für die zulässigen Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 18.1:

Flächenansatz Eingriff	Fläche Gesamt in qm	Maximale Voll- versiegelung in qm	Teil- versiegelung in qm	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- erfordernis in qm
Wohngebiete WA	18.500				
Davon:					
Überbaubare Flächen im Teilgebiet 1 (GRZ 0,4) (max. nach BauNVO 0,6)	2.400	1.440		1:0,5	720
Überbaubare Flächen im Teilgebiet 2+5 (GRZ 0,3) (max. nach BauNVO 0,45)	11.861	5.317		1:0,5	2.659
Überbaubare Flächen in den Teilgebieten 3+4 (GRZ 0,25) (max. nach BauNVO 0,35)	4.290	1.502		1:0,5	751
Gartenflächen		10.292		0	0
Öffentliche Grünanlage in Gebietsmitte	2 160			0	0
Verkehrsflächen davon:					

Verkehrsfläche Erschließungsstraße	4.653	4.653		1: 0,5	2.326,50
Verkehrsfläche private Wohnwege	446	446		1: 0,5	223
Grünflächen-Flächen von besonderer Bedeutung Naturschutz					
Knicks Gesamtlänge in Metern	420 m				Ist gesondert zu berechnen
Durchbruch neu in Metern	10 m			1:3	30 m Neuanlage Knick
Flächenbezogener Ausgleichsbedarf				6.679.5 qm	(ohne Knickersatz)

Flächenansatz Ausgleich	Flächengröße in qm		Bewertung für die Kompensationswirkung	Erreichte Kompensation im Gebiet
Im Gebiet erreichte Kompensation				0
Kompensationsbedarf der nicht im Plangebiet erbracht werden kann				6.679,50 qm
Verbleibender Kompensationsbedarf über ein Ökokonto				6.679,50 Ökopunkte oder qm Und mindestens 30 m Knickneuanlage sowie ein Ausgleich für diejenigen Knicks, die nicht mehr zweiseitig landschafts offen verbleiben und daher zu entwidmen sind 240 m.

Für die Maßnahmen an den Knicks sind gesonderte Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Bei Entwidmung des Rossahlredders und des südlich das Gebiet begrenzenden Knicks wird ein zusätzlicher Ausgleich von 1:1 Knickneuanlage auf die Knicklänge von 240 m erforderlich. Dieser Ausgleich soll entlang der westlichen Grenze des Mehrgenerationenparks zur Abgrenzung gegenüber der dortigen Ackerfläche erfolgen. Die Knickneuanlage erfolgt gemäß den Durchführungsbestimmung zum Knickschutz vom 20. Januar 2017.

Der flächenbezogene Ausgleich erfolgt über das Ökokonto Holzbunge 3 in Holzbunge, AZ: 67.20.35. Die Gemeinde Borgstedt hat sich den für das gesamte Plangebiet (18.1 und eventuell später 18.2) den Ökopunktebedarf gesichert. Auf diesem Ökokonto stehen mit Stand November 2016 noch 21.147 Ökopunkte zur Verfügung. Das Ökokonto wird vom Kreis Rendsburg-Eckernförde (UNB) geführt. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass das Ökokonto, das die Flurstücke 13 und 14, Flur 4 Gemarkung Holzbunge umfasst gemäß den

landschaftspflegerischen Vorgaben bei Antragstellung vom 23.07.2007 zu entwickelt ist. Danach ist als Zielbiotop für die obigen Flurstücke „Trockenrasen“ genannt.

4.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit

Eine Minderung der Eingriffserheblichkeit wird in erster Linie durch die aufgelockerte Bebauung der Fläche erreicht, d.h. durch das Maß der baulichen Nutzung und die großzügige Durchgrünung des Gebietes:

- Der Anteil an dauerhaft versiegelten Fläche wird dadurch so gering wie möglich gehalten.
- Die dreiseitig das Gebiet umfassenden Knicks werden erhalten und
- Das vor Ort anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht.
- Mittige öffentliche Grünfläche zur Nutzung für die Anwohner und Bürger.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Für das Vorkommen von Bodendenkmalen und ein räumlicher Bezug zu möglichen Baudenkmalen liegen keine Erkenntnisse vor. Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf die einschlägigen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hin, wonach Auffälligkeiten zu melden sind.

5. Planerische Festsetzungen

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) setzt der Bebauungsplan als **Art der baulichen Nutzung** in allen Teilbereichen des Plangebietes ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** fest. Das vorrangige Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für Wohnbauvorhaben. Zur Binnendifferenzierung sind Teilgebiete (TG 1 bis TG 4) festgesetzt. Für alle Teilgebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Ausschlüsse dienen der Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen und dem Geruchs- und Lärmimmissionsschutz. Des Weiteren ist die Lage des Plangebietes am Rand der Gemeinde Borgstedt nicht für die Ansiedlung zentralörtlicher Nutzungen geeignet. Die Gemeinde ist Eigentümerin des Baugebietes und wird dies im Zuge des Verkaufs der Grundstücke regeln.

Innerhalb der Teilbereiche des Plangebietes sind in Bezug auf das **Maß der baulichen Nutzung** unterschiedliche Festsetzungen getroffen worden. Das **Teilgebiet eins (TG 1)**, in dem Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, grenzt in seiner Lage an den Rossahlredder an. Flächen für Stellplätze und Carports sollen am Rossahlredder angeordnet werden. Hierzu erfolgt die **Festsetzung nach § 9(1) Nr. 22 BauGB**. Das Grundstück im Teilgebiet 1 umfasst um die 2.450 qm bis 2.550 qm. Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird mit **0,4** ausgewiesen. Es sind hier Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss möglich. Die Gemeinde möchte vermeiden, dass zum Baugebiet hin eine fast geschlossene Baureihe entstehen kann und setzt daher eine **abweichende Bauweise** fest. Die Abweichende Bauweise ist **definiert als offene Bauweise mit maximaler Gebäudelänge von 25 m**. Mit der einseitigen Festsetzung von Baulinien wird die

künftige Stellung der Gebäude geregelt. Bei möglichen Grundstücksbreiten von ca. 45 m werden diese Festsetzungen als ausreichend dafür angesehen, dass durch die Lage der künftigen Wohngebäude in diesem Teilgebiet keine Riegelwirkung zum Rossahlredder erzeugt werden kann. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird begrenzt auf die Höchstzahl von acht Wohnungen.

Im **Teilgebiet zwei (TG2)** dürfen Gebäude entstehen, die höchstens **ein Vollgeschoss** haben. Für das Teilgebiet (TG 2) werden in offener Bauweise Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit soll eine raumbildende bauliche Dichte um die „Grüne Mitte“ entstehen. Die **Höhe der baulichen Anlagen wird auf 9,00 m begrenzt**. Für eine mögliche **Doppelhausbebauung ist eine Mindestgrundstücksgröße** von 350 qm /Doppelhaushälfte festgesetzt.

Im östlichen Im **Teilgebiet fünf (TG5)** dürfen Gebäude entstehen, die höchstens zwei Vollgeschosse haben. Die Gemeinde möchte auch die Errichtung von sogenannten Stadtvillen als Einzelhäuser ermöglichen. Für das Teilgebiet (TG 5) werden in offener Bauweise Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ist an die Grundstücksgröße und Anzahl der Vollgeschosse gekoppelt. Bei Grundstücken mit Doppelhausbebauung ist nur eine Eingeschossigkeit zugelassen. Bei Einzelhausbebauung darf zweigeschossig gebaut werden. Die Gemeinde möchte einen verdeckten „Geschosswohnungsbau“ in diesem Teilgebiet verhindern. Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit soll eine raumbildende bauliche Dichte um die „Grüne Mitte“ entstehen. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 9,00 m begrenzt. Für eine mögliche Doppelhausbebauung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm /Doppelhaushälfte festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebiets in **Teilgebiet drei (TG3)** soll eine aufgelockerte Struktur entstehen. Hier sind bei einer GRZ von 0,25 und offener Bebauung nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Es dürfen nur eingeschossige Häuser gebaut werden. Das Teilgebiet vier befindet sich ebenfalls im südlichen Teil des Plangebiets. Es unterscheidet sich zu Teilgebiet drei, indem hier nur Einzelhäuser zulässig sind. Da in allen anderen Teilgebieten sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind, sollte in **Teilgebiet vier (TG4)** sichergestellt werden, dass der Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Einzelstellung entgegengekommen werden kann. Auch hier werden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf 9,00 m begrenzt.

In fast allen Teilgebietes ist je nach Grundstücksgröße die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen. Die möglichen Grundstücksgrößen im Plangebiet liegen zwischen 500 qm und 900 qm (neben den größeren Grundstücken im Teilgebiet TG 1). Zur Sicherung einer gewünschten aufgelockerten Siedlungsstruktur setzt die Gemeinde bei **Errichtung von Doppelhäusern eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm pro Doppelhaushälfte** fest.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Bebauungsplan Nr. 18.1 über die Festlegung von Baugrenzen definiert. Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) TG 2 bis TG 5 ist festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von **Stellplätzen, Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO** nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig sind. Des Weiteren wird festgesetzt, dass bei Errichtung von Garagen zwischen der angrenzenden

Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Front der Garage, ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten ist, der offen zu gestalten ist. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Vorsorge, dass der Straßenraum nicht durch Kurzzeitparken der Anwohner genutzt werden soll. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) TG 1 ist für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports eine Gemeinschaftsfläche ausgewiesen. Außerhalb dieser Flächenzuweisung ist die Errichtung solcher baulicher Anlagen nicht zulässig. Des Weiteren wird für das Teilgebiet (TG 1) die Lage der Grundstückzufahrten auf die ausgewiesenen privaten Wohnwege durch Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

Die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten wird in den Teilgebieten 2 bis 5 bezogen auf die Größe des Grundstücks definiert: Pro angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der Freiflächen und der hofartigen Strukturen.

Die Haupteerschließungsstraße des Plangebietes ist als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** ausgewiesen. Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Erschließungsstraße für das Wohngebiet öffentlich. Damit sind bezüglich der Festsetzung der Verkehrsflächen die öffentlichen und privaten Belange erkennbar. Weitere Festsetzungen einer Zweckbestimmung hat sich die Gemeinde offen gelassen. Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit privater Nutzung als privater Wohnweg oder nur zur Nutzung für Fußgänger und Radfahrer sind die Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Gemeinde hat noch nicht abschließend entschieden, ob der Ausbau verkehrsberuhigt (als verkehrsberuhigter Bereich) oder geeignet zur Festsetzung einer Tempo-30-Zone erfolgen soll. Mögliche Einbauten sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, die Ausbildung der Erschließungsstraße ist im Zuge der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Für die Straßenverkehrsfläche ist für die nördliche und südliche Querverbindung auf eine Breite von 7,00 m festgesetzt. Die östlich und westlich verlaufende Ringverbindung ist auf 6,00 m Straßenverkehrsfläche ausgelegt. Hintergrund dieser unterschiedlichen Verkehrsflächenbreiten sind Ausbauvarianten im Zuge der Erschließungsplanung, die auch Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorsieht und den gesamten Straßenraum optisch nicht zu eng erscheinen lassen möchte. Längs ausgerichtete öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind aufgrund der zu erwartenden Lage der Grundstückszufahrten nicht überall möglich. Es werden insgesamt 10 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen und in Text (Teil B) festgesetzt. Die genaue Lage wird erst mit erfolgter Ausbauplanung festgelegt werden. Die **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „pW - privater Wohnweg“** sind in 3,00 m bis 4,00 m Breite ausgewiesen. Sie verbleiben in privatem Eigentum und dienen der Lenkung der Zuwegungen für die einzelnen Gebäude in den Teilgebieten. Es soll sichergestellt werden, dass die Erschließung der Einzelgebäude nicht über die jeweils auf der Südseite der Gebäude liegenden Gartenflächen erfolgt. Hierzu sind ergänzende Festsetzungen zur Lage von Grundstückszufahrten erfolgt.

In der Mitte des Quartiers ist eine öffentliche **Grünfläche** geplant. Diese ist mit der Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichnet. Sie soll als Begegnungsort zwischen den Generationen und den Bewohnern des Quartiers dienen. Zu allen Himmelsrichtungen gehen Wege ab, sodass der Park von überall aus dem Quartier

schnell zu erreichen ist. Des Weiteren treffen alle Wege auf die ringsum verlaufende Straße und sichern somit die Einsichtigkeit des Parks und machen Autofahrer auf den Park aufmerksam.

Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet durch Knicks begrenzt. Diese sind im Landschaftsplan als zu erhaltenswürdig eingestuft worden, gehören nach § 30 BNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen und sind somit im Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Hierfür wurden Symbole für die **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** eingetragen. Auch drei Bäume entlang des Rossahlredders, sowie ein Baum an der südwestlichen Ecke des Plangebiets wurden auf diese Weise als zu erhalten ausgewiesen.

Zusätzlich zur Erhaltung der Knicks und bestimmter Bäume wurden an einigen Stellen **Anpflanzgebote für Einzelbäume** eingetragen. Diese sollen beispielsweise die städtebauliche Eingangssituation ins Quartier schaffen.

Für die Offenhaltung der Wohnhöfe verzichtet die Gemeinde auf Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB (von Bebauung freizuhaltenden Flächen). Mit den erläuterten Festsetzungen für die Baugrenzen und der Einschränkungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports sieht die Gemeinde die künftige gärtnerische Gestaltung und Nutzung dieser Flächen als ausreichend gesichert.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde Festsetzungen treffen für Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände. Diese Möglichkeit nutzt die Gemeinde für die Verkehrsfläche besonderen Zweckbestimmung im Nordosten des Gebietes, der derzeitige Abschnitt der Baustraße, die nach erfolgter Erschließung des gesamten Wohngebietes zurückgebaut und nur als Sonderzufahrt für Einsatz- und Versorgungsfahrzeuge genutzt wird, ansonsten wie eine Grünfläche zurückgebaut und ausgestaltet werden soll. Hierfür werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Zuwegung: Die bestehende Baustraße soll bis zur Umsetzung der 2. Bauphase als ergänzende Erschließung des Gebietes dienen (bleibt weiterhin Baustraße). Nach Abschluss der Erschließung soll die Baustraße zurückgebaut werden und nur noch als Zufahrt für Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge sowie als Geh- und Radwegeverbindung bestehen bleiben.
2. Als Folgenutzung wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Einsatz- und Versorgungsfahrzeuge.

Teil II

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht spiegelt den Stand der Umweltprüfung für das Gesamtgebiet wieder. Die Scoping-Unterlagen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den anerkannten Naturschutzverbänden nach § 4(1) BauGB versandt. Es sind keine Anregungen für die Ergänzung oder Vertiefung des dargelegten Untersuchungsrahmens eingegangen.

Das Planungsvorhaben der Gemeinde umfasst die Schaffung von Baurecht für ein Wohngebiet, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Nach § 2 a BauGB ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit fand in Form einer Veranstaltung am 14. Oktober 2015 statt. Auch hier sind keine Anregungen für die Ergänzung oder Vertiefung des dargelegten Untersuchungsrahmens eingegangen.

6.1 Einleitung/Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borgstedt hat in ihrer Sitzung am 19.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „An der Buschkate“ beschlossen. Das Plangebiet liegt südlich der Straße Rossahlredder und schließt sich dort am westlichen Ortsausgang in Richtung Bundesstraße 203 an die Ortslage an und dient der langfristigen Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 „An der Buschkate“ wird mit Beschluss vom 01.12.2016 in zwei getrennte Bebauungspläne aufgeteilt. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18.1 umfasst den östlichen und südlichen Teil der künftigen Wohnbaufläche. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18.2 den nördlichen und westlichen Teil der Flächen. Die Aufteilung erfolgte aufgrund der zu berücksichtigenden Vorgaben der Gebietsentwicklungsplanung. Danach wird der Gemeinde Borgstedt bis 2020 ein Entwicklungspotenzial von 49 Wohneinheiten eingeräumt und zu einem späteren Zeitraum je nach Ergebnis eines für 2019 terminierten Monitorings ggf. nochmals weitere 71 Wohneinheiten für den Zeitraum 2020 bis 2025.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Bebauungspläne Nr. 18.1 und 18.2 entwickeln sich nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Dieser wird gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 19.03.2015 im Parallelverfahren gemäß § 8 (2) BauGB geändert. Es ist die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borgstedt. Im Ergebnis ist es für die Beurteilung der Umweltbelange und Umweltauswirkungen unerheblich, dass die Bebauungspläne geteilt wurden. Die Betrachtung und Bewertung erfolgt daher überwiegend für die gesamte Fläche. Lediglich die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ist der aktualisierten Planung angepasst, da noch nicht absehbar ist, ob der gesamte Bereich oder nur der Bereich für den Bebauungsplan Nr. 18.1 tatsächlich baulich in Anspruch genommen werden wird.

7. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

7.1 Ziele der Planung

Planungsziel ist die Bereitstellung und langfristige Sicherung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Borgstedt. Die Planung erfolgt in der vorgesehenen Langfristigkeit eingebunden in die Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg-Eckernförde (GEP) und in das Regionale Entwicklungskonzept für die Kiel Region (REK).

7.2 Lage und Größe des Planungsraumes

Das Untersuchungsgebiet liegt südlich der Straße Rossahlredder, westlich der Ortslage Borgstedt und östlich der Bundesstraße 203. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Interkommunales Gewerbegebiet Borgstedtfelde“ ist eine Überplanung der Einmündung Rossahlredder / B 203 vorgesehen. Für die direkte Anbindung des Rossahlredders an die B 203 ist ein Kreisverkehr angedacht.

Die geplanten Wohngebiete in BPL 18.1 und 18.2 umfassen ca. 4,02 ha Fläche.

Davon:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	2,84 ha (71 %)
Verkehrsflächen	0,51 ha (11 %)
Grünflächen einschließlich Knicks	0,50 ha (18 %)

7.3 Standortbeschreibung

Das künftige Baugebiet umfasst ackerbaulich genutzte Flächen und ist dreiseitig mit Knicks umgeben. Das Untersuchungsgebiet liegt naturräumlich im Übergangsbereich der Holsteinischen Vorgeest zum Schleswig-Holsteinischen Hügelland. Zu den naturraumtypischen Lebensraum- und Biotoptypen der Holsteinischen Vorgeest zählen Quellgebiete, Bäche, Seggen- und Binsensümpfe sowie Feuchtgrünland und Hochmoore, Eichen-Buchen-Wälder, Knicks und Feuchtgebüsche. Im Schleswig-Holsteinischen Hügelland gehören Erlenbrüche, Moder-Buchen-Wälder und Bodensaure Buchenwälder zu den naturraumtypischen Landschaftsausstattungen. Im Plangebiet selbst sind neben den randlichen Knickstrukturen keine der angeführten Biotoptypen vorhanden.

Das Plangebiet erstreckt sich topographisch zwischen 15 m üNN und 18 m üNN. Das Gelände steigt leicht und gleichmäßig bis zum südöstlichen Rand hin an und fällt dann zur Ortslage Borgstedt hin wieder ab. Die umgebende Feldmark ist gekennzeichnet durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Die Bodenverhältnisse sind als sandig-schluffig auf Geschiebelehm / -mergel zu bezeichnen.

7.4 Beschreibung der wichtigsten Planfestsetzungen / Art und Umfang der Planung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen und ist für eine differenzierte Festsetzung der baulichen Dichte in fünf Teilgebiete TG1 bis TG 5 untergliedert. Die wichtigsten Festsetzungen betreffen

- das differenzierte Maß der baulichen Dichte von einer GRZ von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,25. Diese Festsetzungen sind gekoppelt an Festsetzungen zur zulässigen Höchstzahl von Wohnungen in den Gebäuden und bezogen

auf die Größe der Grundstücke. Dies betrifft auch Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

- Die Sicherung der „grünen Mitte“ als öffentliche Parkanlage im Zentrum der Wohngebiete.
- Die Anordnung und Größe der bebaubaren Flächen zur Sicherung der Grundstruktur und Bildung von Wohnhöfen.
- Die Festsetzung, dass Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig sind.
- Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.
- Die Erhaltung der dreiseitig das Gebiet umfassenden Knicks.

8. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Ziele des Umweltschutzes festgelegt.

9. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Baugesetzbuch

Die Umweltbelange sind im Vorfeld möglicher Entscheidungen für die Bauleitplanungen zu prüfen. Sie dienen als Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage für die Gemeinden. Grundlage der Prüfung und in der Abwägung zu berücksichtigen sind die in § 1(6) Punkt 7 a) bis i) BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften nach § 1 a BauGB.

Hieraus resultierende Bedeutung für den Bebauungsplan:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der im Landschaftsplan der Gemeinde dargestellten Eignungsflächen für die Siedlungsentwicklung.
- Gebiete von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sind von der Planung nicht berührt.
- Die Bodenverhältnisse und Biotopstrukturen im Gebiet sind von allgemeiner Bedeutung.
- Landschaftsbildtypische, lineare Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten und gesichert.
- Die das Gebiet gegrenzenden Knicks sind gesetzlich geschützt.
- Das Plangebiet ist für eine langfristige Entwicklung konzipiert.

Umweltrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Festsetzung der GRZ von 0,4 als Höchstmaß für Teilgebiet TG1 mit ca. 1/3 der künftigen Bauflächen, für die Teilgebiet TG 2 bis 5 wird die GRZ mit 0,3 und 0,25 ausgewiesen.

- Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (auch überdachte) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung der Grünstrukturen.
- Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen.
- Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung.

Naturschutzrechtliche Vorgaben

Landesnaturschutzgesetz 2010 und Bundesnaturschutzgesetz 2010:

§ 1a (3) BauGB regelt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie in § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dargelegt sind in den Grundsätzen der Planung zu beachten.

Hieraus resultierende Bedeutung für den Bebauungsplan:

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG sind am Rand des Plangebietes vorhanden. Maßnahmen zum Erhalt und zum Schutz sind in der Begründung dargelegt. Die künftige Wohnnutzung rückt näher an die gesetzlich geschützten Biotope heran. Eine mögliche Beeinträchtigung ist auszugleichen.

Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz in den §§ 44 ff.:

- Ein mögliches Vorkommen besonders geschützter Arten im Gebiet und ihr Lebensraum sind nicht zu erwarten und konnte bislang nicht beobachtet werden. Eine erste Sichtung ergab, dass erhebliche Beeinträchtigungen oder Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Natura 2000 - Gebiete

Natura-2000-Gebiete und EU-weit geschützte Gebiete sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Landschaftsrahmenplan

Grünverbundachsen und Biotopverbundachsen nach dem Biotopverbundsystem des Landes Schleswig-Holstein sind nicht betroffen.

Bodenschutz

Wirksam ist hier die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Der vorschriftsmäßige Umgang mit Mutterboden ist zu beachten. Bodenabtrag und Bodenverbringung außerhalb des Plangeltungsbereiches und in Größenordnungen über 30 cbm bedürfen der gesonderten Genehmigung. Weitere Vorgaben treffen für das Gebiet nicht zu.

Schallschutz/Geruchsschutz

Wirksam wird hier TA – Lärm, die Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchG) und die Richtlinie für Schallschutz im Städtebau (DIN 18005). Dabei sind auch die

künftige der gewerblichen Flächen nördlich der B 203 Borgstedt sowie die bereits bestehenden Vorbelastungen durch die B 203 und die Autobahn A 7 zu berücksichtigen. Für das nördlich der B 203 entstehende Gewerbegebiet sind die zulässigen Kontingente so bemessen, dass eine Beeinträchtigung des Wohngebietes „An der Buschkate“ nicht erfolgen wird. Hierzu wurden die der Gemeinde vorliegenden Gutachten für das Gewerbegebiet ausgewertet. Bei Umsetzung des Lärmaktionsplanes für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und Umgebung (2009) erfolgt keine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch die BAB 7.

Artenschutz

Zum derzeitigen Stand sind keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Umsetzung der Planung zu erwarten. Das Plangebiet ist bezüglich seiner biotischen Funktion als durchschnittlich zu bezeichnen.

- Auf die Gebietsfläche bezogen wurde geprüft, ob die Feldlerche vorkommt. Dies ist nicht der Fall.
- Aufgrund der umgebenden Knickstrukturen wird der Lebensraum von Vögeln der Feldmark und Hecken betroffen. Da jedoch bis auf eine Zufahrt nicht in die Gehölzstrukturen eingegriffen wird, besteht diesbezüglich keine artenschutzrechtlich zu beachtende Relevanz.

10. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch zielt auf die Schaffung und den Erhalt von Bedingungen für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen ab. Hierbei sind Rahmenbedingungen wie „gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse“, wirtschaftliche Faktoren der Existenzsicherung wie „Arbeit und Arbeitswege“ und Faktoren wie „Freizeit und Erholung“ von Bedeutung.

Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden und eines längerfristigen Bedarfs. Das Gesamtkonzept der städtebaulichen Planung zielt auf Wohnraumangebote für ältere Menschen, Einzelstehende und Familien mit Kindern ab. Die Konzeption bietet großzügig gemeinschaftlich und privat nutzbare Freiräume an. Dies bietet eine attraktive Grundlage der dörflichen Entwicklung sowohl als Gemeinwesen als auch den künftigen Bewohnern. Das geplante Wohngebiet bietet gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse unter Einbeziehung der Faktoren Freizeit und Erholung sowie Gemeinwesen. Das sind für diese Bereiche positive Auswirkungen der Planung.

Mit der geplanten Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe nördlich der Bundesstraße 203 (mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 17 der Gemeinde) werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Eine für den Bereich „Arbeit und Arbeitswege“ positive Auswirkung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt. Für die geplante Nutzung als Wohngebiet verändern sich grundsätzlich die Lebensbedingungen für die Tiere und Pflanzen. Die heutige landwirtschaftliche Ackernutzung weicht einem kleinräumigen Angebot an privaten Gärten, gemeinschaftlich genutzten Wohnhöfen und einer öffentlichen Parkanlage. Die Freiraumstrukturen im Gebiet sind zur Neuschaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen geeignet und werden auf Grund des vorgesehenen Umfangs zur Verbesserung der Biodiversität beitragen. Die Gehölzstrukturen um das Gebiet werden erhalten. Dennoch werden auch große Anteile durch Versiegelung und Bebauung dem Naturhaushalt entzogen. Diese Umweltauswirkung aufgrund der Flächendimension als erheblich einzustufen. Sie ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen (vgl. auch Teil I der Begründung).

Schutzgut Boden

Der im Plangebiet anstehende Boden ist bestimmt durch Sande, Geschiebemergel und schluffige Anteile. Der Boden ist durch intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Die Bodenverhältnisse sind von allgemeiner Bedeutung.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und damit verbundenen Vorbelastung ist nicht mit dem Vorkommen sehr seltener Böden im Untersuchungsgebiet zu rechnen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind:

- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Die Umweltauswirkung ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen (vgl. auch Teil I der Begründung).

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Natürliche Fließgewässer sind im Plangebiet und den direkt angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Die Versickerung des anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwassers ist auf den Grundstücken vorgesehen. Die Sammlung und Reinigung des von den Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers ist über Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die geplanten Regelungen und der damit verbundenen Wirkung der Bodenfauna und den Boden-Wasser-Verhältnissen nicht als wirkungsrelevant zu bewerten.

Grundwasser:

Lokale Grundwasserabsenkungen sind soweit bekannt nicht erforderlich. Mit der Realisierung des Baugebietes und der damit einhergehenden Versiegelung wird durch den Flächenverlust grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate für die Gebietsflächen gemindert und die Verdunstungsrate anfallenden Oberflächenwassers erhöht. Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden auszugleichen.

Schutzgut Klima und Luft

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft erfolgt:

- Durch die Versiegelung von heute unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen und den Energiebedarf der künftigen Gebäude.
- Die zu erwartenden Versiegelungen wirken kleinflächig und sind in ein Mosaik aus Grün- und Freiflächen eingebunden. Dies hat nicht messbare lokalklimatische Auswirkungen.

Ausgleich und Minderung der Auswirkungen:

- Minderung der lokalklimatischen Auswirkungen durch Durchgrünung und
- Ausweisung einer geringen Baudichte.

Die Umweltauswirkungen auf diese Schutzgüter werden grundsätzlich als relevant eingeschätzt. Ihre dauerhaften Auswirkungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen zur Minderung der Wirkungen in ihrer Gesamtwirkung als gering einzustufen.

Schutzgut Landschaft

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als nicht erheblich zu bewerten. Mit der baulichen Inanspruchnahme einer vormals offenen Agrarfläche erfolgt zwar eine dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes an dieser Stelle. Die damit einhergehende Veränderung sprengt jedoch weder in Kubatur noch bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen den Rahmen der umgebenden und landschaftsbildprägenden Bebauung der Ortslage Borgstedt. Die Landschaft nördlich von Borgstedt ist als intensiv genutzte Agrarlandschaft vorgeprägt. Es liegt kein naturnaher, charakteristischer Landschaftstypus des holsteinischen Hügellandes vor, der durch die bauliche Inanspruchnahme signifikant verändert werden würde.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nachhaltige Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil: Die vorliegende Planung bietet Voraussetzungen zur Entwicklung von der Kulturgutes Gemeinwesen und der Sachgüter attraktiver Lebensraum für Menschen.

10.1 Zusammenstellung zu erwartender Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung zu erwartender Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Emissionsbelastung der Wohnquartiere durch Verkehrslärm der B 203 und der BAB 7 • und ggf. durch Gewerbelärm (neues interkommunales Gewerbegebiet Borgstedtfelde) 	gering gering wegen vorgenommener Kontingentierung
	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Erholungsraum • Stärkung der Wirtschaftskraft • Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse 	gering erheblich erheblich

Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensräumen durch Flächenversiegelung auch bei Biotopen von allgemeiner Bedeutung • Schaffung von neuen Lebensräumen und Verbesserung der Biodiversität 	erheblich erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung 	weniger erheblich weniger erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate • Beschleunigung des Wasserabflusses • Verlust von Oberflächenwasserretention 	weniger erheblich
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung 	weniger erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der visuellen Prägung des Nahbereiches 	erheblich
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der Nachbarschaft und im Plangebiet 	Nicht erheblich

10.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wirkpfade ↓	→ Mensch	Pflanzen/ Tiere	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Teilhaber der Biodiversität, Artenvielfalt als Erholungsfaktor, Tiere und Pflanzen als Lebensgrundlage des Menschen	Lebensgrundlage landwirtschaftlicher Erträge	Lebensgrundlage Bedeutung für das Landschaftsbild Landschaftserlebnis	Gesundheit Wohlbefinden Mensch kann Ursache für Verschmutzungen sein.	Erholung Formung Heimat Geschichte	Kulturelle Identität Geschichtliche Identität Spiegelbild gesellschaftlichen Wirkens Gemeinwesen
Pflanzen/ Tiere	Artenvielfalt als Lebensgrundlage Nahrungsproduktion		Lebensgrundlage für Pflanzen Lebensgrundlage für Tiere Grundlage für Biodiversität	Lebensgrundlage für Pflanzen Lebensgrundlage für Tiere Grundlage für Biodiversität	Lebensgrundlage Lebensraum Stickstoff- und Sauerstoffkreislauf	Prägend für Landschaftsbild Prägend für Landschaftsstruktur Artenzusammensetzung abhängig vom Landschaftstyp	Als Urstoff für bestimmte Rohstoffvorkommen
Boden	Grundlage Landwirtschaftlicher Produktion.	Lebensraum für Bodenlebewesen, Tiere und Pflanzen		Wasserspeicher Boden als Schadstoffquelle für Stoffeinträge in Grundwasser Boden als Filter	Staubeinträge in Luft Kleinklimatische Wirkungen	Bodenbildung als Landschaftsfaktor Ausstattungselemente der Landschaft Bodennutzung prägt Landschaftsbild	Archäologie, Boden als Museum und Geschichte, Boden als Vorrat und Rohstofflieferant
Wasser	Erholungsfaktor Lebensgrundlage	Lebensgrundlage, Lebensraum Wachstumsgrundlage	Nährstofflieferant, Standortfaktor Ertragskulturen und Wilde Pflanzen Schadstofflieferant Transport von Boden		Reinigung der Luft Verbesserung des Klimas	Formung der Landschaft Grundlage für Wachstum und Pflanzen Wassers als Grundlage für Freizeitsport und	Energielieferant Verkehrsweg Freizeit und Erholung

						Erholung	
Klima/ Luft	Lebens- grundlage für den Menschen, Mensch als Verschmutzer und Nutzer von Klima und Luft	Lebensgrundlage Wachstums- grundlage	Keine	keine		keine	keine
Landschaft	Erholung, Freizeit, Heimat, Naturgenuss	Landschafts- typischer Artenbesatz	Landschaftliche Gegebenheiten wirken auf die Bodenbildung ein	Landschaftliche Gegebenheiten wirken auf den Wasserhaushalt ein	Luftaustausch Luftreinigung Temperatur- ausgleich		keine
Kultur- und Sachgüter	Diese Schutzgüter bedingen sich gegenseitig	keine	keine	keine	keine	können landschaftsprägend und landschaftstypisch wirken	

11. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

11.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Emissionsbelastung durch Verkehrslärm wird sich aufgrund bereits vorhandener Vorbelastungen und aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes nicht wirkungsrelevant erhöhen. Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse.
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensräumen durch flächenhafte Inanspruchnahme offener Agrarlandschaft. Die Wirkung wird gemildert durch Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen. Verbesserung der Biodiversität über unterschiedliche Hausgärten und Parkanlagen trotz Nutzung durch den Menschen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung. Die Wirkung wird durch Ausgleichsmaßnahmen gemildert. Es entfällt der Stoffeintrag in Boden und Wasser, der mit der landwirtschaftlichen Intensivbewirtschaftung einhergeht.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung Beschleunigung des Wasserabflusses wird abgemildert durch Rückhaltung und Versickerung vor Ort.
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Verlust von sonstigem Offenboden. Die geplante Überbauung und Bodenversiegelung bleibt dauerhaft bestehen, sie wird durch die großzügige Durchgrünung abgemildert. Die Gesamtwirkung ist aufgrund der Kleinräumigkeit nicht zu beurteilen.
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplante Siedlungsentwicklung. Kubatur und Höhe der baulichen Anlagen sind dem Landschaftsraum und dem Ortsbild durch Höhenfestsetzungen und Bauweise angemessen dimensioniert. Keine Fernwirkung zu erwarten.
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Wird das Potential von Gemeinschaftsleben als Kulturgut gewertet, so trägt das Gesamtkonzept zur erheblichen Aufwertung bei.
Ergebnis:	Es kann unter Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen und der Gesamtkonzeption in der Summe keine signifikante Verschlechterung des Umweltzustandes festgestellt werden.

11.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Emissionsbelastung durch Verkehrslärm in der Ortslage wird sich aufgrund bereits vorhandener Vorbelastungen nicht verändern. • Ein Mangel an bedarfsgerechtem Wohnraum führt langfristig zu Beeinträchtigungen „gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse“ und kann u.U. weite Fahrwege zwischen Wohnen und Arbeiten erzeugen, die umweltbelastend wirken (Verkehr erzeugend).
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen und Tierwelt bleiben mit den Rahmenbedingungen der intensiv genutzten Agrarlandschaft unverändert. Eine Entwicklung in Richtung höhere Biodiversität ist unwahrscheinlich.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Der Stoffeintrag in Boden und Wasser, der mit der landwirtschaftlichen Intensivbewirtschaftung einhergeht bleibt bestehen.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Ein möglicher Stoffeintrag durch die landwirtschaftliche Intensivbewirtschaftung bleibt erhalten.
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Die Gesamtwirkung ist nicht zu beurteilen.
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Das Landschaftsbild bleibt in Form einer relativ ausgeräumten und intensiv genutzten Agrarlandschaft erhalten.
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Prognose möglich.
Ergebnis:	Es kann in der Summe keine signifikante Verbesserung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung festgestellt werden.

12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für das geplante Wohngebiet wird landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Das Wohngebiet stellt eine Siedlungserweiterung der Gemeinde Borgstedt dar. Die so für bauliche Zwecke in Anspruch genommene Fläche wird weitestgehend dem Naturhaushalt entzogen. Die Funktionen für den Naturhaushalt sind auszugleichen. Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Borgstedt ist eine Siedlungsentwicklung der Gemeinde bis an die Bundesstraße 203 als verträglich gekennzeichnet. Die Fläche liegt innerhalb dieses Bereiches. Der Ausgangsbiototyp ist als Sandacker (AS) zu bezeichnen. Dreiseitig wird das Gebiet von Knicks umgeben. Knicks sind nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile und geschützte Biotope und sind daher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Bewertung der Flächen und Biototypen erfolgt nach Anhang 1 der Landesverordnung für die Einrichtung von Ökokonten und deren Bewertung (ÖkokontoVO) vom 23.05.2008 und dem Erlass des MELUR „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 01.01.2014 einschließlich Anlage. Danach sind die anstehenden und überplanten Strukturen Biotopen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zuzuordnen.

Flächengrößen für die Grünordnung – zum Bebauungsplan Nr. 18.1

Grundfläche Plangebiet	402.000 m ² (ca. 40,2 ha)
Davon Gebiet des Bebauungsplanes 18.1	261.000 m ² (ca. 26,1 ha)
Knicklängen	420 Meter
Länge von wegfallendem Knick	10 Meter
Versiegelte Verkehrsfläche	4.653,00 m ²
Versiegelte oder teilversiegelte Wohnwege	446,00 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.160,00 m ²
Private Grünflächen und Hausgärten	10.292,00 m ²
Überbaubare Fläche	8.259,00 m ²

12.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft:

Flächenansatz Eingriff	Fläche Gesamt in qm	Maximale Vollversiegelung in qm	Teilversiegelung in qm	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis in qm
Wohngebiete WA	18.500				
Davon:					
Überbaubare Flächen im Teilgebiet 1	2.400	1.440		1:0,5	720

(GRZ 0,4) (max. nach BauNVO 0,6)					
Überbaubare Flächen im Teilgebiet 2+5 (GRZ 0,3) (max. nach BauNVO 0,45)	11.861	5.317		1:0,5	2.659
Überbaubare Flächen in den Teilgebieten 3+4 (GRZ 0,25) (max. nach BauNVO 0,35)	4.290	1.502		1:0,5	751
Gartenflächen		10.292		0	0
Verkehrsflächen davon:					
Verkehrsfläche Erschließungsstraße	4.653	4.653		1: 0,5	2.326,50
Verkehrsfläche private Wohnwege	446	446		1: 0,5	223
Grünflächen-Flächen von besonderer Bedeutung Naturschutz					
Knicks Gesamtlänge in Metern	420 m				Ist gesondert zu berechnen
Durchbruch neu in Metern	10 m			1:3	30 m Neuanlage Knick
Flächenbezogener Ausgleichsbedarf				6.679.5 qm	(ohne Knickersatz)

Maßnahmen der Eingriffsminderung und des gebietsinternen Ausgleichs:

Flächenansatz Ausgleich	Flächengröße in qm		Bewertung für die Kompensationswirkung	Erreichte Kompensation im Gebiet
Im Gebiet erreichte Kompensation				0
Kompensationsbedarf der nicht im Plangebiet erbracht werden kann				6.679.50
Verbleibender externer Kompensationsbedarf über ein Ökokonto				6.679.50 Ökopunkte oder qm und 30 m und 240 m Knickneuanlage als Kompensation für den Durchbruch für die Erschließungsstraße und Ausgleich für die Entwidmung von Knicks.

12.2 Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit

Eine Minderung der Eingriffserheblichkeit wird in erster Linie durch die aufgelockerte Bebauung der Fläche erreicht, d.h. durch das Maß der baulichen Nutzung und die großzügige Durchgrünung des Gebietes:

- Der Anteil an dauerhaft versiegelten Fläche wird dadurch so gering wie möglich gehalten.
- Die dreiseitig das Gebiet umfassenden Knicks werden erhalten. Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen oder Funktionsminderungen sind auszugleichen.
- Das vor Ort anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht.
- Mittig im Gebiet entsteht eine öffentlich nutzbare Grünanlage mit naturnah gestalteten Flächenanteilen.

12.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umsetzbaren Ausgleichsmaßnahmen ist die Kompensation über den Erwerb von Ökopunkten in einem von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkannten Ökokonto nachzuweisen. Die erforderlichen Kompensationspunkte sind im Ökokonto Holzbunge 3 AZ: 67.23.49 vorgehalten und reserviert. In diesem Ökokonto sind 21.147 Ökopunkte noch keiner Maßnahme zugeordnet.

Knickneuanlage entlang der westlichen Grenze des Mehrgenerationenparks auf einer Länge von 270 m.

13. Zusätzliche Angaben

Es fehlen

- die Baugrunduntersuchung und Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens. Hier sind die Angaben aus dem Landschaftsplan und den Bodenkarten entnommen;
- die Berechnungen für das Entwässerungskonzept zur Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers. Dies erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.
- Aussagen und Festlegungen zum Monitoring. Diese sind bei Erwerb von Ökopunkten Bestand des Maßnahmenkataloges und Entwicklungskonzeptes des Ökokontos.

14. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Borgstedt plant die Entwicklung eines Wohngebietes am westlichen Orstrand, südlich der Straße Rossdahlredder. Die Planung und Bereitstellung von Wohnbauflächen ist vorausschauend bis zum Jahr 2025 dimensioniert. In einem ersten Schritt werden hierfür die den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18.1 bis zu 49 Wohneinheiten realisiert. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen je nach Gesamtentwicklung in der Gebietsentwicklungsplanung weitere 71 Wohneinheiten folgen. Für das Gesamtgebiet werden deshalb zwei Bebauungspläne aufgestellt.

In die Beurteilung und Betrachtung der möglichen Umweltauswirkungen werden beide Bebauungspläne einbezogen. Die Gemeinde sieht ja vor, das gesamte Gebiet für Wohnungsbau und Siedlungsentwicklung zu nutzen. Da man für die Kompensationsberechnung die tatsächlich zu erwartenden Eingriffe zugrunde legen muss wird diesbezüglich nur der Bebauungsplan Nr.18.1 zugrunde gelegt, weil dieser konkret genug ausgearbeitet ist, um auszugleichende Eingriffe bemessen zu können.

Für die Umweltauswirkungen sind bei einer Fläche von fast 4 ha Größe die zu erwartenden Bodenversiegelungen von Bedeutung. Diese sind an anderer Stelle, hier im Ökokonto Holzbunge 3 – durch Aufwertungen auszugleichen.

Eine weitere Bedeutung kommt den Knicks zu. Knicks sind in Schleswig-Holstein gesetzlich geschützt. Ihnen kommt nicht nur eine besondere Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen zu, ihnen kommt auch als typisches Strukturelement der Landschaft für das Landschafts- und Ortsbild eine Bedeutung zu.

Insofern ist die Gemeinde bemüht, die Knicks zu erhalten und zu schützen. Da diese Knicks bei Realisierung der Planung nicht mehr in der offenen Agrarlandschaft stehen, sondern das künftige Wohngebiet abgrenzen, könnten mit diesen Änderungen Funktionsbeeinträchtigungen einhergehen. Diese sind durch die Herstellung von Knicks an anderer Stelle auszugleichen.

Gemeinde Borgstedt, den 23.03. 2017

.....
(Bürgermeister Gero Neidlinger)