

# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 20

-„Wohnbebauung Verlängerung Torfweg“-

### Gemeinde Borgstedt Kreis Rendsburg-Eckernförde

Stand des Verfahrens:

Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB

Beteiligung nach §§ 4(2) und 2 (2) BauGB



Gemeinde Borgstedt  
Bürgermeister Gero Neidlinger  
Gärtnerweg 3  
24794 Borgstedt



**Projektverantwortlich:**

<b>Koordinator:</b>	<b>Dipl.-Ing. Martin Jubelt</b>
<b>Bearbeitung:</b>	<b>Dipl.-Ing. Marianne Sommer</b>
<b>Bauzeichner:</b>	<b>Steffan Köhler</b>

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I

1. Planungsverlauf .....	4
2. Planungsziel der Gemeinde Borgstedt .....	5
3. Plangebiet .....	5
3.1 Abgrenzung des Plangebietes .....	6
3.2 Verkehrssituation .....	6
3.3 Technische Infrastruktur und Versorgung .....	6
3.4 Altlasten und altlastverdächtige Flächen .....	6
3.5 Belange der Denkmalpflege .....	6
3.6 Nutzung im Bestand .....	7
4. Planerische Vorgaben .....	7
4.1 Wohnraumförderungsprogramm 2015-2018 .....	8
4.2 Gebietsentwicklungsplanung (GEP) .....	8
4.3 Flächennutzungsplan .....	8
4.4 Landschaftsplan der Gemeinde Borgstedt (2001) .....	9
5. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung .....	9
6. Inhalte der Planung .....	9
6.1 Allgemein .....	9
6.2 Verkehrserschließung und Versorgung .....	11
6.3 Belange von Natur und Landschaft .....	11
6.3.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	12
6.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit .....	13

### Teil II

Umweltbericht .....	14
7.1 Einleitung .....	14
7.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	15
7.2.1 Ziele der Planung .....	15
7.2.2 Lage und Größe des Planungsraumes .....	15
7.3. Standortbeschreibung .....	15
7.4 Beschreibung der wichtigsten Planfestsetzungen / Art und Umfang der Planung .....	15
7.5 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet .....	16
7.6 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	16
7.7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter .....	17
7.8 Zusammenstellung zu erwartender Umweltauswirkungen .....	19
7.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	21
7.10. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	23
7.10.1 Prognose bei Durchführung der Planung .....	23
7.10.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
7.10.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	25
7.10.4 Ausgleichsmaßnahmen .....	25
7.11 Zusätzliche Angaben .....	25
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25

## Teil I

### 1. Planungsverlauf

Die Gemeinde Borgstedt hat am 01.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wohnbebauung Verlängerung Torfweg“ beschlossen. Für das Flurstück ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Zweckbindung für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Die Antragsunterlagen wurden zunächst auf der Grundlage des § 246 (9) BauGB (Flüchtlingsunterbringungs-Maßnahmengesetzes) in Verbindung mit § 34 BauGB ausgearbeitet und mussten zurückgestellt werden. Die Bedarfslage für die Unterbringung anerkannter Flüchtlinge Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes erheblich geändert. Die Genehmigungsfähigkeit des Projektes auf der Grundlage des § 246 (9) BauGB (Flüchtlingsunterbringungs-Maßnahmengesetzes) ist nicht mehr gegeben. Zur Sicherung der Planungsziele sowohl Wohneinheiten zur Unterbringung anerkannter Flüchtlinge als auch der Schaffung von neuen Wohnungen mit Sozialbindung, hat sich die Gemeinde Borgstedt für die bauplanungsrechtliche Absicherung dieser Planungsziele entschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 20 entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die Fläche ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Planungsziele wurden im Vorwege mit den Städten Rendsburg und Büdelsdorf erörtert und abgestimmt. Sowohl für die Errichtung von familiengerechten Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge als auch um dem erheblichen Defizit an preisgünstigem Wohnraum und Wohnraum mit Sozialbindung entgegen zu wirken, besteht bauleitplanerisch landesweit akuter Handlungsbedarf. Aufgrund der sozialen Zweckbindung des zu schaffenden Wohnraumes unterliegen die damit edntstehenden Wohneinheiten nicht der Kontingentierung innerhalb der Gebietsentwicklungsplanung (GEP). Eine vorzeitige Abstimmung des Vorhabens der Gemeinde ist dennoch erfolgt. Die soziale Zweckbindung wird bauleitplanerisch durch Festsetzung gesichert.

Die Planungsanzeige nach § 11 Landesplanungsgesetz erfolgte mit Schreiben vom 20.04.2017

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB fand durch eine Informationsveranstaltung am 06.04.2017 statt. Anregungen sind dabei nicht eingegangen.

Die frühzeitige Information der Behörden und sonstigen Trägern öffentlichen Belange erfolgt mit Schreiben vom 20.04.2017. Ebenso eine erste frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden.

Mit Verweis auf den dringenden Planungsbedarf und das Wohnungsbauförderprogramm des Landes Schleswig-Holstein 2015 - 2018 wird seitens der Landesplanung und der Kreisentwicklung das Vorhaben begrüßt.

## 2. Planungsziel der Gemeinde Borgstedt

Die Gemeinde Borgstedt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wohnbebauung Verlängerung Torfweg“ für das Gebiet südlich Torfweg, westlich der Straße Am Ring beschlossen. Das Plangebiet umfasst ca. 0,38 ha.

Planerisches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung Wohnraum mit Sozialbindung für Personengruppen und Familien und die Errichtung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge und Flüchtlingsfamilien mit Nachnutzungsoption für den sozialen Wohnungsbau. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 30/18, Flur 6 Gemarkung Borgstedt. Es grenzt südlich des Torfweges an die Straße „Am Ring“ an. Das Plangebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB von Nutzungseinschränkungen und Nutzungsausweisungen für Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können zugelassen sind. Zweck dieser Festsetzung ist es, dass die Wohngebäude, die auf der betreffenden Fläche errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Im Rahmen der Förderalismusreform 2006 ist die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung vollständig an die Länder übertragen worden. Insofern greifen hier die Vorgaben des Wohnraumförderungsprogrammes 2015-2018 des Landes Schleswig-Holstein.

## 3. 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 30/18, Flur 6, Gemarkung Borgstedt und liegt am südwestlichen Ortsausgang der Gemeinde.

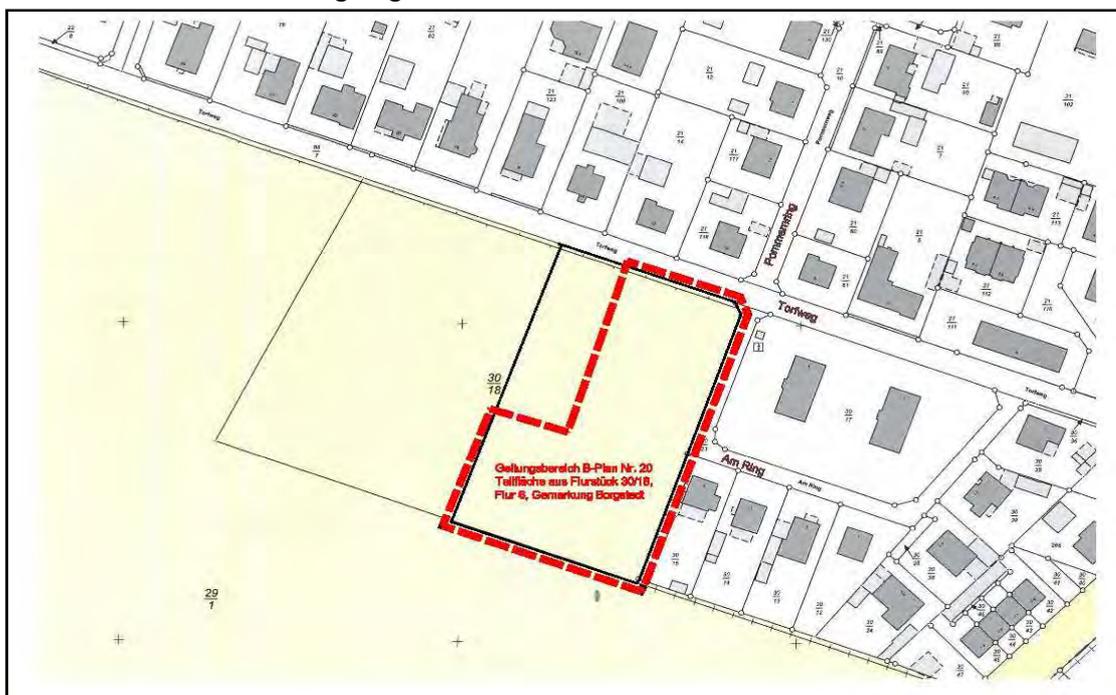


Abb 1.: Lage des Plangebietes mit Aufteilung des Flurstücks 30/18 Flur 6

### 3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 wird

- östlich durch die Straße Am Ring und die vorhandene Bebauung „Am Ring“,
- nördlich durch den Torfweg,
- westlich verläuft die Grenze etwa mittig der Ackerfläche des Flurstücks 30/18 und östlich des „Containerdorfes“ – als temporäre Nutzung,
- südlich durch die Ackerfläche des Flurstücks 20/1

begrenzt.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,38 ha und schließt westlich an die vorhandene Ortslage „Am Ring“ und südlich an den „Torfweg“ an.

### 3.2 Verkehrssituation

Das geplante Wohngebiet ist sowohl über die Straße „Torfweg“ als auch über die Straße „Am Ring“ zu erschließen. Die Straße Torfweg 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. Dieses Netz wird auch über den ÖPNV (Öffentlicher Personen Nachverkehr) bedient.

### 3.3 Technische Infrastruktur und Versorgung

#### Technische Infrastruktur:

Technische Infrastruktur ist über die Anschlüsse in den Straßen „Torfweg“ und „Am Ring“ vorhanden und allenfalls zu ertüchtigen.

#### Ver- und Entsorgung:

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentworgung erfolgt über das öffentliche Netz und ist in den Straßen „Torfweg“ und „Am Ring“ vorhanden.

### 3.4 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Gebiet vorhanden.

### 3.5 Belange der Denkmalpflege

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG oder Baudenkmale bekannt. Es wird jedoch grundsätzlich auf die Beachtung des § 15 DSchG verwiesen:

*„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.“*

### 3.6 Nutzung im Bestand



Abb.2: Luftbildausschnitt

Die Fläche wird im südlichen Teil ackerbaulich genutzt, der nördliche Teil wird derzeit nicht bewirtschaftet. Sie ist gehölzfrei und landschaftlich nach Süden und Westen ohne randlichen Gehölzbesatz offen. Die nordwestlich auf dem Luftbildausschnitt ersichtliche Wohncontaineranlage bleibt mit der derzeitigen Nutzung als Flüchtlingsunterkunft bestehen.

### 4. 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 Landesentwicklungs-Regionalplanung und auf kommunaler Ebene in der Flächennutzungsplanung, sowie im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg auf interkommunaler Ebene in der Gebietsentwicklungsplanung.

Die Gemeinde Borgstedt gehört zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum der Städte Rendsburg und Büdelsdorf. Laut LEP (Landesentwicklungsplan 2010) sollen in diesen Bereichen Siedlungsschwerpunkte im ländlichen Raum gestärkt werden (vgl. LEP S-H, Seite 30). Dies erfolgt im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg über die Koordination in der Gebietsentwicklungsplanung (GEP).

#### **4.1 Wohnraumförderungsprogramm 2015-2018**

Das Wohnraumförderungsprogramm 2015-2018, Stand 20.01.2015 des Landes Schleswig-Holstein zielen die Förderbedingungen für Soziale Wohnraumförderung des Landes SH auf eine bedarfsgerechte Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in sozial stabilen Quartieren. Landesweit sollen 1.600 Mietwohnungen mit langfristiger Belegungsbindung neu gebaut werden. Voraussetzungen für das Greifen dieses Programms und der Neubauförderung sind neben der Sicherung der Zweckbindung, angemessene Kosten, Wohnflächegebrenzung, Mietobergrenzen und die Einhaltung des Endenergieeffizienzstandards 70 bzw. 55<sup>5</sup>. Dies trägt den Energiewende Zielen des Landes Rechnung und bahnt den Weg zu Niedrigstenergie-Neubauten, wie sie Bundes- und EU-Verordnungen ab 2020 fordern.

#### **4.2 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 Entwicklungspotenziale für Wohnbauflächen einschließlich der festgelegten Prioritätsstufen sind Grundlage der Bauleitplanung der Gemeinde und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 „An der Buschkate“ erreicht. Aufgrund der Zweckbindung des mit dem Bebauungsplan Nr. 20 ermöglichten Wohnraums, unterliegen die damit zu errichtenden Wohneinheiten nicht der Kontingentierung innerhalb der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP).

Dem Planvorhaben wurde durch den Vorstand der Entwicklungsagentur für den Wirtschafts- und Lebensraum Rendsburg am 05.10.2016 unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Gemeinde Borgstedt aufgrund des sozialen Wohnungsbaus auch in Zukunft keinen finanziellen Ausgleich von den Städten fordert bzw. geltend macht.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borgstedt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 20 entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde.

#### **4.4 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. Südlich des Plangebietes schließt sich eine groß angelegte Entwicklungsfläche an, die bis an die Stadtgrenze zu Büdelsdorf reicht. Maßnahmen sind auf dieser „Vorhaltefläche“ noch nicht umgesetzt.

#### **5. 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 Gemeinde Borgstedt sorgte mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 „An der Buschkate“ für ein breit gefächertes, allgemeines Neubau- und Wohnungsangebot. Mit dieser Entwicklung deckt die Gemeinde den Bedarf nach Wohnungseigentum mit Anteilen von Eigentums- und Mietwohnungen bis 2020, jedoch nicht den mit Wohnungen mit Sozialbindung nach dem Wohnraumförderungsprogramm 2015-2018.

Die nun initiierte Entwicklung am Torfweg dient zweckgebunden ausschließlich der Errichtung von familiengerechten Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge und der Schaffung von Wohnraum mit Sozialbindung. Für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit entsprechender Ausrichtung und Zweckbestimmung steht ein Investor bereit. Das Flurstück am Torfweg ist aufgrund der Lage und der baulichen Einbindung der Umgebung nicht mehr dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Eine Umsetzung der Bauvorhaben war aufgrund der für die Anwendung des § 246 (9) BauGB gebotenen Bedarfssituation nicht mehr gegeben. Das Angebot wird nun im Sinne des Wohnraumförderprogramms des Landes auf die Schaffung und Sicherung neuen Wohnraumes mit Sozialbindung ausgerichtet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür müssen auf der Grundlage eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes hergestellt werden. Die Gemeinde Borgstedt kommt dieser Aufgabe nach.

Die Gemeinde Borgstedt schreibt kontinuierlich ihrer Innenentwicklungspotentiale fort. In den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten der Ortslage sind keine freien Grundstücke und Flächen für das Vorhaben vorhanden.

#### **6. Inhalte der Planung**

##### **6.1 Allgemeines**

Das Siedlungsgefüge in Borgstedt zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit Einfamilienhaus, Reihenhaus- und Doppelhäusern aus. Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise sind nur untergeordnet unter anderem in der Straße „Am Ring“ in direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet vorhanden. Diese Charakteristik bestimmt auch die Nutzung und Bauweise in den nördlich an den „Torfweg“ und südlich der Straße „Am Ring“ angrenzenden Bebauung. Die Grundnutzung der Umgebung ist Wohnen.

Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** ausgewiesen. Nach § 1 (5) BauNVO bestimmt die Gemeinde folgende Nutzungseinschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA): Die gemäß **§ 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zugelassen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die Festsetzung erfolgt in Text (Teil B). Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB** (Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können). Die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung liegt bei den jeweiligen Bundesländern. Insofern ist hier gesichert, dass für die Umsetzung der Planung die Vorschriften des Wohnraumförderungsprogramm 2015-2018 des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung kommen wird.

Das zulässige Maß der baulichen Dichte wird unter Berücksichtigung der Lage am Ortsrand und der vorgesehenen Nutzung mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** und **Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0** festgesetzt. Es wird eine **zweigeschossige** Bauweise zugelassen. Die **maximale Gebäudehöhe** der Mehrfamilienhäuser wird auf **9,00 m** festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahnmitte gemittelt entlang des an das Grundstück angrenzenden abschnittes der Straße „Am Ring“ (§ 18 (1) BauNVO).

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten werden keine Festsetzungen getroffen. Es sind nach derzeitiger Planung ca. 24 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) vorgesehen.

Die fußläufige Erschließung der künftigen Wohngebäude soll von Osten und Norden her erfolgen. Hier sind auch Fahrradabstellanlagen und Mülleinhausungen vorgesehen. Diese Nebenanlagen werden jedoch nicht gesondert festgesetzt. Es werden **keine gesonderten Festsetzungen zur Lage der Nebenanlagen** getroffen.

Für die **Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** Zur Kompensation des flächenbezogenen Eingriffs ist ein Äquivalent an Ökopunkten erforderlich. Die flächenbezogene Kompensation wird über den Erwerb von Ökopunkten in einem von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkannten Ökokonto nachgewiesen. Die erforderlichen Kompensationspunkte sind im Ökokonto Holzbunge 3 AZ: 67.23.49 vorgehalten und reserviert. In diesem Ökokonto sind ca. 10.000 Ökopunkte noch keiner Maßnahme zugeordnet bzw. dafür ausgebucht.

Die Maßnahmen sind im Ökokonto „Holzbunge 3“ in der Gemeinde Borgstedt nachgewiesen. Weitere Festsetzungen sind zur Eingrünung der Gebäude zu treffen. Die Ortsrandlage macht eine Eingrünung erforderlich. Die Eingrünung des Plangebietes wird durch die Neupflanzung einer Hecke vorgenommen. Diese wird am südlichen Rand des Plangebietes liegen und südwestlich an die vorhandene Hecke anschließen. Diese gebietsinterne Pflanzmaßnahme soll als Teil der Ausgleichmaßnahmen angerechnet werden.

Die ermittelten Maßnahmen zur Kompensation des mit der Planaufstellung einhergehenden Eingriffs in Natur und Landschaft sind in **Text (Teil B)** festgesetzt werden.

## **6.2 Verkehrserschließung und Versorgung**

### Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung ist durch Anschluss an die Straßen Torfweg und Am Ring und der dortigen Infrastruktur an Versorgungseinrichtungen gesichert.

### Innere Erschließung:

Die innere Erschließung umfasst die Sicherung der Zuwegungen für die Feuerwehr und ist abzustimmen sowie die fußläufigen Wegeverbindungen für die künftigen Bewohner.

### Versorgung und Entsorgung:

Die Infrastruktur für die Versorgung des Gebietes an Frischwasser, Telekommunikation etc. erfolgt durch Anschluss an die Einrichtungen im Torfweg und der Straße Am Ring, ggf. sind Ertüchtigungen erforderlich. Gleiches gilt für die Schmutzwasserentsorgung. Die Regenwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Netz.

### Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist durch die vorhandenen Hydranten in den Gemeindestraßen „Torfweg“ und „Am Ring“ bereits vorhanden.

## **6.3 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 Ausgangsbiototyp ist als Sandacker (AS) zu bezeichnen.

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.

### 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): 3.800 qm

### 6.3.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

#### 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 Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora, Fauna, Wasser, Boden und Landschaftsbild. Diese Beeinträchtigungen sind kompensationspflichtig und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

#### Ausgleich für das Schutzgut Wasser:

Bei Eingriffen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung gilt durch die ermittelte flächenbezogenen Kompensation 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.

Bei der Bemessung des Versiegelungsumfangs ist von der zulässigen Überbauung auszugehen. Im Bebauungsplangebiet sind hierzu einheitliche Festsetzungen getroffen:

#### Ermittlung des Ausgleichserfordernisses für die zulässigen Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 20:

Flächenansatz Eingriff	Fläche Gesamt in qm	Maximale Voll- versiegelung in qm	Teil- versiegelung in qm	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- erfordernis in qm
<b>Wohngebiete WA</b> Davon:	3.800				
Überbaubare Flächen im Teilgebiet 1 (GRZ 0,4) (max. nach BauNVO 0,6)	2.280	1.520		1:0,5	760
Freiflächen	1.520			0	0
<b>Flächenbezogener Ausgleichsbedarf</b>					<b>760 qm</b>

Der flächenbezogene Ausgleich erfolgt über das Okokonto Holzbunge 3 in Holzbunge, AZ: 67.20.35. Die Gemeinde Borgstedt hat sich für das Plangebiet den

Ökopunktebedarf gesichert. Auf diesem Ökokonto stehen abzüglich der für das Bebauungsplangebiet Nr. 18.1 ausgebuchten Anteile noch mehr als 10.000 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.

### **Landschafts- und ortsbildbezogener Ausgleich**

Das neue Wohngebiet liegt am Ortsrand der Gemeinde Borgstedt und wird diesen in seiner Erscheinung bestimmen. Die südliche Grenze zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird im weiteren Verlauf auf Höhe der bestehenden Bebauung der Straße „Am Ring“ durch einen Knick gefasst. Der so entstandene Gehölzrand wird aufgegriffen und in Form einer bunten Hecke bis zum neuen Ortsrand weitergeführt. Auf diese Weise entsteht eine ca. 60 m lange Hecke. Die Pflanzenauswahl dieser Hecke sollte auch Obstgehölze und Beerensträucher enthalten. Die Pflanzung erfolgt ebenerdig oder mit kleinem Wall auf 3,00 m Breite.

Auf eine ursprünglich angedachte Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird verzichtet. Es soll die Möglichkeit offen gehalten werden, auf den Freiflächen des Grundstücks Mietergärten und Obstgehölze sowie Aufenthaltsmöglichkeiten herzurichten. Deshalb erfolgen innerhalb des Grundstücks keine standortgebundenen Pflanzgebote. Gerade im „Sozialen Wohnungsbau“ kommt einem Freiflächennutzungsangebot zugunsten der künftigen Bewohner eine hohe soziale Bedeutung zu..

### **6.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit**

Eine Minderung der Eingriffserheblichkeit wird in erster Linie durch die Lage der Bebauung in unmittelbarem Anschluss an bereits bestehende Bebauung erreicht.

Der Anteil an dauerhaft versiegelten Fläche soll so gering wie möglich gehalten werden.

Aufgrund der festgesetzten Zweckbindung der künftigen baulichen Anlagen ist die Einhaltung des Endenergieeffizienzstandards 70 bzw. 55<sup>5</sup> gesichert (Teil der Förderbedingung). Dies trägt den Energiewende Zielen des Landes Rechnung und bahnt den Weg zu Niedrigstenergie-Neubauten, wie sie Bundes- und EU-Verordnungen ab 2020 fordern.

## **Teil II**

### **Umweltbericht**

Der Umweltbericht spiegelt den Stand der Umweltprüfung.

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 04. April 2017 statt. Dabei sind keine Anregungen für die Ergänzung oder Vertiefung des dargelegten Untersuchungsrahmens benannt worden.

### **7.1 Einleitung/Beschreibung des Vorhabens**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borgstedt hat in ihrer Sitzung am 01.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wohnbebauung Verlängerung Torfweg“ beschlossen. Das Plangebiet umfasst die östlich und südlich liegende Teilfläche des Flurstücks 30/18, Flur 6, Gemarkung Borgstedt und liegt am südwestlichen Ortsausgang der Gemeinde, am Torfweg. Die Fläche ist aufgeteilt: Der an die Bebauung angrenzende Teil (Straße „Am Ring“) wird in der südlichen Hälfte ackerbaulich genutzt, in der nördlichen Hälfte wird sie aktuell nicht mehr bewirtschaftet. Im weiteren Verlauf in westlicher Richtung schließen sich die Wohncontainer der Flüchtlingsunterkünfte an. Dieser Teil wird nicht überplant und verbleibt.

Auf der L-förmigen Plangebietsfläche plant die Gemeinde die Schaffung Wohnraum mit Sozialbindung für Personengruppen und Familien für den sozialen Wohnungsbau und die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mit Nachnutzungsoptionen für den sozialen Wohnungsbau. Es sollen hier zwei Mehrfamilienhäuser mit entsprechender Zweckbindung errichtet werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der Planungsziele der Gemeinde ist erforderlich, da die Voraussetzungen für eine Genehmigung der beiden Mehrfamilienhäuser auf der Grundlage des § 246 (9) BauGB (Flüchtlingsunterbringungs-Maßnahmengesetzes) nicht mehr gegeben sind, die Gemeinde jedoch sowohl die Errichtung von Wohneinheiten zur Unterbringung anerkannter Flüchtlinge als für die Schaffung von neuen Wohnungen mit Sozialbindung sichern möchte.

Das Flurstück grenzt direkt an die Ortslage an. Es ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt, jedoch bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

## **7.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

### **7.2.1 Ziele der Planung**

Projektziel ist die Bereitstellung von Wohnungen mit Sozialbindung in der Gemeinde Borgstedt. Planerisches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung Wohnraum mit Sozialbindung, von Baurecht für den sozialen Wohnungsbau und die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft mit Nachnutzungsoption für den sozialen Wohnungsbau.

### **7.2.2 Lage und Größe des Planungsraumes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 wird begrenzt

- östlich durch die Straße Am Ring und die vorhandene Bebauung „Am Ring“,
- nördlich durch den Torfweg,
- westlich verläuft die Grenze etwa mittig der Ackerfläche des Flurstücks 30/18 und östlich des „Containerdorfes“ – als temporäre Nutzung,
- südlich durch die Ackerfläche des Flurstücks 20/1.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,38 ha und schließt westlich an die vorhandene Ortslage „Am Ring“ und südlich an den „Torfweg“ an.

### **7.3. Standortbeschreibung**

Das künftige Baugebiet umfasst ackerbaulich genutzte Flächen und ist landschaftsoffen, ohne Gehölzbestand. 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 keine der angeführten Biotoptypen vorhanden.

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 mit Nutzungseinschränkungen nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB (Flächen auf denen nur Wohngebäude zugelassen sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden) ausgewiesen.

Die wichtigsten Festsetzungen betreffen

- Festsetzungen zur Art der Nutzung – Wohnungsbau mit Sozialbindung -,
- Beachtung der Baufluchten am Ortsrand und im Torfweg,
- Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.
- Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung.

## **7.5 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet**

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Ziele des Umweltschutzes festgelegt.

## **7.6 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.
- Die zulässigen Nutzungen – sozialer Wohnungsbau – sind zur Deckung des dringenden Bedarfes an preisgebundenem Wohnraum, Wohnraum mit Sozialbindung konzipiert.

Umweltrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Festsetzung der GRZ von 0,4.
- Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen.
- Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung werden geprüft.

### **Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Landesnaturenschutzgesetz 2010 und Bundesnaturenschutzgesetz 2010 in en aktuellen Fassungen:

§ 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 Bundesnaturenschutzgesetz (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 nicht vorhanden.
- Eine flächenbezogene Kompensation der für baulich in Anspruch zu nehmenden Fläche erfolgt an anderer Stelle und ist durch Zuordnung nach § 200 a BauGB zu sichern.

Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz in den §§ 44 ff.:

- Ein mögliches Vorkommen besonders geschützter Arten im Gebiet und ihr Lebensraum sind nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen oder Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Die Biotopausstattung des Gebiets ist als monoton zu bezeichnen.

### **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. Südlich des Gebiets schließt nach Landschaftsplan eine Entwicklungsfläche an, die von der Planung nicht berührt ist.

### **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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu. Die Vorgaben des BauGB (§202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislauf-Wirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

### **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 gewerbliche Fläche an der B 203 / Torfweg sowie die bereits bestehenden Vorbelastungen durch die B 203 und die Autobahn A 7 zu berücksichtigen. Daten hierzu liegen vor. Es ist keine Belastung zu erwarten, die eine geplante Wohnnutzung beeinträchtigt.

### **Artenschutz**

Es sind keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Umsetzung der Planung zu erwarten. Das Plangebiet ist bezüglich seiner biotischen Funktion als durchschnittlich bis geringwertig zu bezeichnen.

## **7.7 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.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser bieten gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für Menschen, die auf eine solche Unterstützung angewiesen sind. Das sind für das Schutzgut Mensch positive Auswirkungen der Planung.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt. Dennoch werden auch Anteile durch Versiegelung und Bebauung dem Naturhaushalt entzogen. Diese Umweltauswirkung sind aufgrund der Flächendimension und der Biotopqualität der Ausgangssituation (Acker) als nicht 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 könnte auf dem Grundstück erfolgen. Dies ist jedoch noch zu prüfen, ggf. ist auf dem Grundstück keine ausreichende Versickerungsfläche vorhanden.

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.
- Eine Voraussetzung für die Förderung des Wohnungsbaus aus Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus ist die Einhaltung energiesparender Bauweisen.

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

### Schutzgut Landschaft

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als beachtenswert zu bewerten. Im vorliegenden Fall ist die Eingrünung des Ortsrandes von Bedeutung. Mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen, die Pflanzung einer Hecke entlang des südlichen Randes des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft- Ortsbild auszugleichen.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

## 7.8 Zusammenstellung zu erwartender Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung zu erwartender Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Emissionsbelastung des Wohnquartiers durch Verkehrslärm der B 203	unerheblich
	• Und ggf. durch Gewerbelärm (eingeschränktes GE-Gebiet am Torfweg)	unerheblich
	• Verlust von Erholungsraum	Gering
	• Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse	erheblich
Pflanzen und Tiere	• Verlust von Lebensräumen durch Flächenversiegelung auch bei Biotopen von allgemeiner Bedeutung	gering
	• Schaffung von neuen Lebensräumen und Verbesserung der Biodiversität	gering
Boden	• Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)	Gering
	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	gering
Wasser	• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	gering

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>• Verlust von Oberflächenwasserretention</li> </ul>	
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung</li> </ul>	gering
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung der visuellen Prägung des Nahbereiches</li> </ul>	erheblich
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der Nachbarschaft und im Plangebiet</li> </ul>	Nicht erheblich

## 7.9 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	Staubeträge 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		Reinigung der Luft Verbesserung des Klimas	Formung der Landschaft Grundlage für Wachstum und Pflanzen	Energielieferant  Verkehrsweg  Freizeit und Erholung

			Transport von Boden			Wassers als Grundlage für Freizeitsport und 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	

## 7.10. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 7.10.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutliche Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse.</li> <li>• Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.</li> </ul>
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Lebensräumen durch flächenhafte Inanspruchnahme offener Agrarlandschaft.</li> <li>• Die Wirkung wird gemildert durch Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen.</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung. Die Wirkung wird durch Ausgleichsmaßnahmen gemildert.</li> <li>• Es entfällt der Stoffeintrag in Boden und Wasser, der mit der landwirtschaftlichen Intensivbewirtschaftung einhergeht.</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses kann durch Rückhaltung und Versickerung vor Ort abgemildert werden. Eine Umsetzung dieser Ziele ist noch offen.</li> </ul>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Verlust von sonstigem Offenboden. Die Gesamtwirkung ist aufgrund der Kleinräumigkeit nicht zu beurteilen.</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Potential von Gemeinschaftsleben und sicheren Wohn- und Lebensverhältnissen wird als Kulturgut gewertet. Hier erfolgt eine Aufwertung.</li> </ul>
Ergebnis:	Von zentraler Bedeutung ist die Umsetzung des Planungszieles als positive Umweltauswirkung.

### 7.10.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Mangel an bedarfsgerechtem Wohnraum führt langfristig zu Beeinträchtigungen „gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse“ und zur Verstärkung sozialer Ungleichheit.</li> </ul>
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzen und Tierwelt bleiben mit den Rahmenbedingungen der intensiv genutzten Agrarlandschaft unverändert. Eine Entwicklung in Richtung höhere Biodiversität ist unwahrscheinlich.</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Stoffeintrag in Boden und Wasser, der mit der landwirtschaftlichen Intensivbewirtschaftung einhergeht bleibt bestehen.</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein möglicher Stoffeintrag durch die landwirtschaftliche Intensivbewirtschaftung bleibt erhalten.</li> </ul>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gesamtwirkung ist nicht zu beurteilen.</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Landschaftsbild am Ortsrand bleibt in Form einer relativ ausgeräumten und intensiv genutzten Agrarlandschaft erhalten.</li> </ul>
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Prognose möglich.</li> </ul>
Ergebnis:	Es kann in der Summe keine Verbesserung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung festgestellt werden.

### **7.10.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

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. Danach sind die anstehenden und überplanten Strukturen Biotopen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zuzuordnen.

### **7.10.4 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 Holzbuenge 3 AZ: 67.23.49 vorgehalten und reserviert. In diesem Ökokonto sind ca. 10.000 Ökopunkte noch keiner Maßnahme zugeordnet (vgl auch die Ausführungen in Teil I der Begründung Kap. 6).

Herstellung einer Ortsrandeingrünung durch eine bunte Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Hierdurch wird die bestehende Ortsrandeingrünung aufgegriffen und weiter geführt.

### **7.11 Zusätzliche Angaben**

keine

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde plant für das Flurstück die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Zweckbindung für den sozialen Wohnungsbau Baurecht zu schaffen und stellt hierzu einen Bebauungsplan mit zweckgebundener Nutzung auf. Zur Sicherung der Planungsziele sowohl Wohneinheiten zur Unterbringung anerkannter Flüchtlinge als auch der Schaffung von neuen Wohnungen mit Sozialbindung, hat sich die Gemeinde Borgstedt für die bauplanungsrechtliche Absicherung dieser Planungsziele entschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 20 entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die Fläche ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die künftigen Gebäude schließen an den bestehenden Ortsrand südlich des Torfweges und westlich der Straße „Am Ring“ an. Die äußere Erschließung ist dadurch vorhanden. Es sind keine Erschließungsstraßen neu herzustellen, lediglich der Anschluss an das öffentliche Netz ist von den Grundstücken aus herzustellen.

Die Fläche wird heute ackerbaulich genutzt, ist gehölzfrei und in ihrer Vegetationsstruktur als Biotop von allgemeiner Bedeutung zu bewerten. Die mit einer baulichen Nutzung einhergehende Inanspruchnahme von Grund und Boden wird

extern über das Ökokonto „Holzbunge 3“ ausgeglichen. Der neue Ortsrand wird durch die Anpflanzung einer bunten Hecke neu gestaltet und schließt an die Ausbildung des vorhandenen Ortsrandes an.

Die Freiflächen um die künftigen Gebäude sollen durch die künftigen Bewohner gemeinschaftlich genutzt werden können. Diesem sozialen und kommunikativen Aspekt misst die Gemeinde eine hohe Bedeutung zu. Aus diesem Grunde wird von Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen innerhalb des als Freifläche nutzbaren Teils des Grundstücks abgesehen. Die getroffenen Festsetzungen betreffen nur die Ortsrandeingrünung.

Eine Voraussetzung für die Förderung des Wohnungsbaus aus Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus ist die Einhaltung energiesparender Bauweisen. Damit ist sichergestellt, dass die künftigen Gebäude auch klimatisch verträglich und unter Beachtung des Standes der Technik errichtet werden.

Es sind in der Summe mit Umsetzung der Planung keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Gemeinde legt großen Wert auf den sozialen Aspekt der Planung.

Gemeinde Borgstedt, den

.....  
(Bürgermeister Gero Neidlinger)