

Begründung

(Einfacher) Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet

„Hauptstraße 17, zwischen Hauptstraße und Eschenweg“

der Gemeinde Borgdorf - Seedorf

**Antraggeber:
Gemeinde Borgdorf - Seedorf
Der Bürgermeister
über**

**Amt Nortorf - Land
Niedernstraße 6
24589 Nortorf**

März 2004

Architekturbüro Hansen

Architekten + Stadtplaner

Am Gymnasium 2

24768 Rendsburg

Einführung

1. Anlass der Planung

Das mit einem erhaltenswerten historischen Bauernhaus bestandenen Grundstück, Hauptstraße 17, befindet sich im privaten Eigentum. Der Eigentümer will das Grundstück in der Form teilen, dass im hinteren Bereich 2 zusätzliche Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen können, das Bauernhaus soll erhalten werden.

Im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch geordneten Entwicklung und zur Berücksichtigung umweltschützender Belange ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes notwendig.

1.1 Anlass der Änderung des Planentwurfes nach der Auslegung

Im Zuge der Planaufstellung haben die Eigentümer des Flurstückes 17/6, das im B-Plan Nr. 4 mit einem Bauernhaus bestandene in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 1 verkauft. Die neue Eigentümerin erklärte im Zuge der Auslegung schriftlich, dass sie die im B-Plan dargestellten wegfallenden Nebenanlagen zum Teil erhalten möchte (hier: Kuhstall und Maschinenunterstand im Südosten).

Der Abbruch dieser Nebenanlagen wurde als Rücknahme der Vollversiegelung in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz bewertet.

Da die v.g. Nebenanlagen jetzt erhalten bleiben sollen, muss der Eingriff neu bewertet werden. Weiterhin erklärte die neue Eigentümerin, dass die geplanten Ausgleichsflächen (Obstbaumwiese) auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 1 und das Pflanzgebot eines Baumes im Bereich des geplanten Erschließungsweges zu verlegen sind.

Die Gemeinde hat in der Gemeinderatssitzung am 25.11.2003 beschlossen, diese Anregungen zu berücksichtigen und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (B-Plan Nr. 4) nach der Auslegung zu ändern.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 wurde am 20.05.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, da die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt worden ist. Deshalb handelt es sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan.

Da das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft liegt, richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb des einfachen Bebauungsplans hinsichtlich der

Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Hiernach ist es erforderlich, dass das Vorhaben sich mit der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Der einfache B-Plan Nr. 4 entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borgdorf – Seedorf. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des B – Plans Nr. 4 gemischte Bauflächen dar.

2.3 Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen gemäß § 1 a BauBG

Durch den rechtskräftigen F-Plan der Gemeinde wurde der Eingriff in die Natur für das Plangebiet des (einfachen) B-Planes Nr. 4 erstmalig vorbereitet.

Die vorliegende Planung entwickelt sich aus dem F-Plan und sieht keine schwerere Beeinträchtigung der Natur vor, als der F-Plan vorbereitet hat.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Borgdorf-Seedorf liegt derzeit als Abstimmungsentwurf mit Stand vom 11.05.2001 vor. Das Beteiligungsverfahren nach § 6 (2) ist noch durchzuführen. Um sicherzustellen, dass sich der B-Plan Nr. 4 aus dem Landschaftsplan entwickelt, wurde das Büro Günther und Pollok für Landschaftsplanung aus Itzehoe, welches von der Gemeinde den Auftrag erhalten hat den Landschaftsplan herzustellen, gebeten, eine Stellungnahme abzugeben. Die Aussage der Stellungnahme lautet folgendermaßen:

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 4 liegt vollständig in einem Bereich, der im Landschaftsplan als bestehender Siedlungsbereich einschließlich der den Gebäuden zuzuordnenden unbebauten Grundstücksflächen (Hofflächen, Gartenflächen, private Grünflächen) liegt.

Der im Landschaftsplan verzeichnete Knick entlang „Eschenweg“ ist im Bebauungsplan dargestellt. Ebenfalls dargestellt sind Großbäume in Nähe der „Hauptstraße“, die gemäß des B-Plans zu erhalten sind. Ein vorhandener Obstbaumbestand ist in die B-Plan-Entwicklung eingeflossen. Dieser Biotoptyp wird zwar nicht erhalten, jedoch wird durch Anlage einer Fläche mit Obstbäumen (private Grünfläche mit Funktion als Maßnahmenfläche) das Thema aufgegriffen, und es wird dem Bestand durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen Rechnung getragen.

Der Abstimmungsentwurf des Landschaftsplans beinhaltet keine Darstellungen und Zielsetzungen, die dem Bebauungsplan Nr. 4 entgegen stehen.“

Zur Berücksichtigung und Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes hat die Gemeinde Borgdorf – Seedorf das Büro für Landschaftsentwicklung (BfL) GmbH aus 24340 Eckernförde beauftragt, eine landschaftspflegerische Stellungnahme (LPS) zur Bilanzierung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft und um geeignete Maßnahmen für den Ausgleich auszuarbeiten.

Die Gemeinde hat bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde einen Antrag auf Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes (gem. § 6 Abs. 1 LNatSchG), mit der Bitte um Genehmigung, gestellt.

Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 23.10.03 mit folgenden Auflagen erteilt:

1. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch die Erarbeitung einer landschaftsplanerischen Stellungnahme entsprechend zu berücksichtigen.
2. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG in Verbindung mit § 42 Abs. 1 Nr. 1 – 4 und § 43 Abs. 4 BNatSchG in besonderer Weise zu berücksichtigen (entsprechende Ergänzung des Kap. 2.2.5)
3. Zur planungsrechtlichen Sicherung der naturschutzfachlichen Erfordernisse und Maßnahmen der landschaftsplanerischen Stellungnahme sind die beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen in Art, Umfang und den beabsichtigten Pflege-/Entwicklungsmaßnahmen inkl. der von mir in meiner ersten Stellungnahme geforderten Ergänzungen sowohl als textliche Festsetzungen in den Teil B als auch in der kartenmäßigen Festsetzung in Teil A des Bebauungsplanes zu übernehmen
4. Die den Plangeltungsbereich begrenzenden und nach § 15 b LNatSchG besonders geschützten Strukturen sind durch eine eingriffsvermeidende / eingriffsminimierende Vorgehensweise weitestgehend erhalten und ggf. zu ergänzen, damit sie sowohl ihre ökologischen als auch orts- und landschaftsbildprägenden Funktionen langfristig wahrnehmen können.
5. Auf den Erhalt der im Plangeltungsbereich befindlichen, ortsbildprägenden Bäume ist planerisch mittels Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in besonderer Weise einzugehen.
6. Da der gemeindliche Landschaftsplan als grünordnerisches Pendant des F-Planes noch in Aufstellung begriffen ist und Planunterlagen noch nicht vorliegen – gleichzeitig jedoch sicherzustellen ist, dass das hier beabsichtigte Planvorhaben den Inhalten des Landschaftsplanes entspricht – ist diesbezüglich seitens des mit der Ausarbeitung des Landschaftsplanes beauftragten Landschaftsplaners eine entsprechende schriftliche Stellungnahme zu erarbeiten und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Der LPS handelt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB und § 8a BNatSchG gemäß Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 – IV 63-510.335/x33-5120- ab. Die o.g. Auflagen wurden berücksichtigt. Die zur Übernahme geeigneten Inhalte der LPS fließen in den Bebauungsplan Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) ein.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ca. 0,45 ha große, mit einem zur Zeit bestehenden alten erhaltenswerten Bauernhaus bestandene Fläche. Die ebenfalls auf dem Grundstück vorhandenen Nebenanlagen befinden sich zum größten Teil in einem maroden Zustand. Sie sollen teilweise abgerissen werden. Die Hoffläche ist historisch regional typisch mit Kopfsteinpflaster mit breiten Fugen befestigt.

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft findet ausschließlich im rückwärtigen Bereich des Plangebietes statt. Hier werden 2 neue Baugrundstücke durch die Planung geschaffen, die planungsrechtlich als sogenannte Außenbereichsflächen im Innenbereich bezeichnet werden. Für diese ca. 1.800 m² großen Außenbereichsflächen ist gemäß § 8 LNatSchG ein Ausgleich notwendig.

Der Eingriff wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

2.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht

Das Planungsvorhaben des einfachen B - Planes Nr. 4 der Gemeinde Borgdorf - Seedorf fällt nicht unter die Vorhaben, die sich gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UPVG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001, einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterziehen müssen. Es handelt sich hierbei zwar um den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO für die sonstige bauliche Anlage 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² beträgt (s. Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, bauplanungsrechtliche Vorhaben mit der Nr. 18.7.2.) ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Dieser Wert wird durch das Plangebiet mit einer möglichen Versiegelung durch geplante Bauflächen und Zufahrtswegen gemäß LPS von ca. 825 m² nicht erreicht.

2.5 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden (§2 Abs.2 BauGB)

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sollen frühzeitig aufeinander abgestimmt werden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

2.6 Beteiligung der Bürger (§ 3 (1) BauGB)

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.05.2003 wurden die Bürger durch ortsübliche Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorf-Land in der Ausgabe Nr. 32 vom 09.08.2003 frühzeitig über die Ziele der Planung informiert und erhielten dadurch die Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme. Im Zuge der öffentlichen Auslegung erhalten die Bürger ein zweites Mal die Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme. Die ortsübliche Bekanntmachung, das der Plan ausgelegt wird, dient als „Anstoßfunktion“.

3. Abstimmung mit übergeordneten Planungen

3.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998

Im Landesraumordnungsplan befindet sich die Gemeinde Borgdorf - Seedorf in einem Raum, der strukturell als ländlicher Raum bezeichnet wird, mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems (Schwerpunkt- und Verbundachsenraum – Landesebene)

Die ländlichen Räume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Sie sollen an der Gesamtentwicklung des Landes teilhaben. Insbesondere die Eigenentwicklung der ländlichen Räume soll gestärkt werden.

Raumordnung und Landesplanung sollen die Eigenentwicklung der Gemeinden ermöglichen. In den Städten und Dörfern der ländlichen Räume sind die Wohn- und

Arbeitsverhältnisse insbesondere durch Maßnahmen des Städtebaus und der integrierten Dorfentwicklung weiter zu verbessern. Die dezentrale Siedlungsstruktur ist durch eine funktionale Stärkung der zentralen Orte und durch die Verbesserung ihrer verkehrlichen Anbindung zu festigen. Die Einrichtungen hierzu sollen in den zentralen Orten erhalten bzw. falls erforderlich ausgebaut werden.

Die ländliche Bevölkerung soll unterstützt werden die Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs durch geeignete Angebots- und Organisationsformen im eigenen Ort zu erhalten bzw. auszubauen.

In den ländlichen Räumen sind die Voraussetzungen für den Erhalt leistungs- und wettbewerbsfähiger Haupterwerbsbetriebe in der Landwirtschaft zu verbessern und weitere Zuerwerbsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Borgdorf – Seedorf darf sich im Rahmen von durchschnittlich 20 % des Wohnungsbestandes von 1995 bis zum Jahr 2010 bewegen.

3.2 Vorabstimmungen mit der Landesplanungsbehörde und Trägern öffentlicher Belange

Am 25. September 2002 fand ein erstes Ortsgespräch unter Teilnahme der Landesplanung des Innenministeriums und des Kreises Rendsburg – Eckernförde hinsichtlich einer möglichen Bebauung des Plangebietes statt.

Die Grundlage des Gespräches war ein Bebauungsvorschlag mit insgesamt 7 WE. Diesem Vorschlag wurde mit dem Bebauungsumfang nicht zugestimmt.

Zugestimmt wurde dem Plan, wenn 2 westlich geplante Wohneinheiten gestrichen werden und die restliche geplante Bebauung nicht an die Hauptstraße herangerückt wird. Dieser Plan wurde aufgrund eines Wechsels der Kaufinteressenten nicht weiterbearbeitet.

Das Architektenbüro Hansen entwickelte 6 Bebauungsvorschläge unter Berücksichtigung der o. g. Anregungen der Landesplanungsbehörde und der Bebauungswünsche des neuen Investors.

Diese wurden in einem weiteren Ortsgespräch am 25.04.2003 unter Teilnahme des Kreises Rendsburg – Eckernförde vorgestellt. (siehe Gesprächsvermerk vom 25.04.2003)

Auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation, die Erhaltung ortsprägender Gebäude innerhalb des Dorfes und der damit verbundenen Notwendigkeit von Festsetzungen, die das Einfügen der geplanten Bebauung in das vorhandene dörfliche Bild regeln, wurde als Instrument der Bauleitplanung ein einfacher Bebauungsplan gewählt.

Die planungsrechtliche weitere Bearbeitung des Bebauungsvorschlages 2 wurde vom Kreisbauamt empfohlen. Dieser Vorschlag sieht den Erhalt des historischen Bauernhauses in Solitärstellung mit max. 2 Wohneinheiten und die Erschließung von zwei hinter dem Bauernhaus liegenden neuen Baugrundstücken für die Bebauung mit Einzelhäusern mit max. je 1 Wohneinheit vor.

3.3 Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVBl. Schl.-H. Seite 232); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 25. Juni 2002 (GVBl. Schl.-H. Seite 126) vom 18.08.2003

Der Plan wurde bei der Landesplanung angezeigt.

Die Landesplanungsbehörde nahm zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hauptstrasse 17, zwischen Hauptstrasse und Eschenweg“ für das etwa 0,5 ha große Gebiet im Ortsteil Borgdorf der Gemeinde Borgdorf-Seedorf, mit dem Ziel des Erhalts des historischen Bauernhauses, in dem maximal zwei Wohneinheiten geschaffen werden sollen, sowie die Schaffung zweier weiterer Baumöglichkeiten auf dem entsprechen zu teilenden Grundstück, folgendermaßen Stellung:

Hinsichtlich der weiteren wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde ist der nach Ziffer 7.1 Absatz 4 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (-LROPI-; Amtsblatt Schleswig-Holstein 1998 Seite 493) landesplanerisch vertretbare Rahmen der Siedlungsentwicklung von Bedeutung. Aufgrund der Baufertigstellung in den Jahren 1995 bis 2001 hat die Gemeinde diesen Entwicklungsrahmen für den Planungszeitraum bis 2010 jedoch bereits überschritten.

Die Planung war zudem bereits Gegenstand eines Ortstermins am 25.09.02. Im Ergebnis wurde der Gemeinde aufgrund der besonderen Situation (u. a. eine sonst drohende Bauruine inmitten der Dorflage) eine Entwicklung des Grundstückes mit maximal 5 Wohneinheiten zugestanden.

Die vorgelegte Planung entspricht weitgehend dem Ergebnis der Besprechung.

Vor diesem Hintergrund stellt die Landesplanungsbehörde die aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht bestehenden Bedenken gegen die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Borgdorf-Seedorf zurück und begrüßte, dass es entgegen der Darlegung beim Ortstermin gelingt, das landwirtschaftliche Gebäude zu erhalten.

3.4 Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein kreisfreie Städte Kiel, Neumünster; Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde

Der Regionalplan sagt folgendes über die Gemeinde Borgdorf – Seedorf aus:

Zentraler Ort	=	Stadt Nortorf
Einwohner VZ 1987	=	263
Einwohner am 31.12.1999	=	419
Wohneinheiten am 31.12.1994	=	126
Wohneinheiten am 31.12.1996	=	157
Raumkategorie nach LROPI.	=	ländlicher Raum
Textliche Ergänzung	=	Nah- und Kurzzeiterholung
Räumliche Gliederung	=	ländlicher Raum
Regionale Freiraumstruktur	=	Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft im Bereich des Borgdorfer Sees

Aussagen über den Wohnungsmarkt im Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Gesamter Wohnungsneubedarf im Kreis Rendsburg-Eckernförde beläuft sich etwa im Zeitraum von 1999-2015 auf 18.800 Wohnungen (Seite 58, Kapitel 3.2, Ziffer 7, Abs. 6)

Generell soll der Wohnungsbau im Planungsraum den zu erwartenden demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen und den Bedarf der unterschiedlichen Nachfragergruppen (z. B. Familien mit Kindern, alleinerziehende Mütter und Väter, Einpersonenhaushalte, Seniorinnen und Senioren oder einkommensschwachen Personen) angemessen berücksichtigen.

Als Folge des Trends zu immer kleineren Haushalten und mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird die Wohnfläche pro Person im Planungszeitraum weiter zunehmen. (Seite 59, Kapitel 3.2, Ziffer 9, Abs. 1 und 2).

Aussagen über ländliche Räume:

Borgdorf-Seedorf befindet sich in einem Raum, der strukturell als ländlicher Raum mit Eignung für die Nah- und Kurzzeiterholung bezeichnet wird. Die ländlichen Räume sind Lebensraum für rund 45% der Bevölkerung auf etwa 80 % der Fläche des Planungsraumes. Sie sollen in ihrer regionalen Vielfalt als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden (Seite 65, Kapitel 4.3, Ziffer 2, Abs. 1).

Der Borgdorfer See ist im Regionalplan als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

Diese Gebiete umfassen naturbetonte Lebensräume zum Schutz der besonders gefährdeten Tier- und Pflanzenarten und dienen der Sicherung des Naturhaushaltes.

Sie dienen zur Herstellung des flächenhaften Verbundes von Biotoptypen und zur funktionierenden Vernetzung verschiedener Biotoptypen und sollen als Pufferflächen zur Sicherung der geschützten Flächen gegenüber biotopschädigenden Randeinflüssen dienen. Sie sollen zur Erhaltung der ökologisch bedeutsamen natürlichen Lebensräume und zur Sicherung, Erhaltung und qualitativen Verbesserung extensiv genutzt Gebiete beitragen. Durch sie sollen ehemalige naturraumtypische Lebensräume als Überlebensräume für isoliert lebende Restpopulationen von Tier- und Pflanzenarten wieder hergestellt oder neu entwickelt werden.

Im Rahmen der kommunalen Planung ist diesen Zielen des Naturschutzes im Abwägungsprozess ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Ergänzung und Umsetzung des regionalen Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems in lokale Systeme soll im Rahmen der kommunalen Planungen in überörtlicher Abstimmung berücksichtigt werden.

Das Plangebiet des einfachen B-Planes Nr. 4 liegt außerhalb des v. g. Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Planung der Gemeinde Borgdorf – Seedorf widerspricht nicht den Zielen der Regionalplanung und hält sich an den mit der Landesplanung vorabgestimmten Entwicklungsrahmen.

4. Größe des Planungsgebietes

Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 0,48 ha

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 17/6, 17/9 tlw. und 17/10 tlw. der Flur 8 in der Gemarkung Borgdorf – Seedorf.

Das Plangebiet grenzt wie folgt an:

im Norden: - landwirtschaftlich genutzte Flächen mit der Flurstücksbezeichnung 41/7 der Flur 9,
- als Gartenland genutzte Flächen mit der Flurstücksbezeichnung 17/10 der Flur 8
- das mit einer historischen Bauernkate, die als Wohnhaus umgenutzt wurde, bebaute Flurstück 17/9 der Flur 8

im Osten: - die Hauptstraße mit der Flurstücksbezeichnung 65/9 der Flur 8
- die als Gartenland genutzte Fläche mit der Flurstücksbezeichnung 17/10 der Flur 8

im Süden: - das mit einem Wohnhaus bestandene Flurstück 132/14 der Flur 8

im Westen: - das mit einem Wohnhaus bestandene Flurstück 1/2 der Flur 8,
als Grünland genutzte Flächen mit der Flurstücksbezeichnung 1/4 der Flur 8
- als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit der Flurstücksbezeichnung 41/7 der Flur 9

im Nord-Westen: - den Eschenweg mit der Flurstücksbezeichnung 40/3 der Flur 9

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Borgdorf – Seedorf.

6. Lage im Raum

Die Gemeinde Borgdorf – Seedorf liegt im Kreis Rendsburg – Eckernförde und gehört zum Amtsbereich Nortorf – Land mit Amtssitz in der Stadt Nortorf.

Zu den Nachbarkommunen gehören: Schülp b. N., Dätgen, Eisendorf, Langewedel und die Stadt Nortorf

Die Gemeinde besteht aus zwei voneinander getrennten Ortsteilen mit der Lage am Borgdorfer See, dem Ortsteil Borgdorf und dem Ortsteil Seedorf.

Der Ortsteil Borgdorf liegt westlich und der Ortsteil Seedorf südlich des Borgdorfer Sees.

Borgdorf – Seedorf ist eine kleine ländliche Gemeinde.

Die Versorgungseinrichtungen mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs findet man in der ca. 1 km entfernten Stadt Nortorf.

Die Hauptstraße dient als Dörferverbindungsstraße. Auf ihr kann man in ca. 20 Min. die Landeshauptstadt Kiel erreichen. Über die Nachbargemeinde Eisendorf gelangt man in ca.

5 Minuten zur Autobahnanschlussstelle Warder der A7 zur Weiterfahrt Richtung Norden oder über Dätgen in ca. 5 Minuten zur Anschlussstelle Bordesholm zur Weiterfahrt Richtung Süden. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Borgdorf zwischen der Hauptstraße und dem Eschenweg. Es befindet sich innerhalb der bebauten Ortschaft. Gegenüber befindet sich die Wohnsiedlung im Kleehof.

7. Ortsbild

Zum Erhalt der charakteristischen Eigenart ländlicher Dörfer ist es wichtig die über Jahrhunderte gewachsene Struktur nicht durch Angliederung untypischer überdimensionierter Neubauwohngebiete zu zerstören.

Ortsprägende Gebäude einschließlich ihrer Kulturlandschaften sollten soweit wie möglich innerhalb der Dörfer erhalten bleiben, um die Geschichte der Dörfer erlebbar zu machen.

Bei der Gemeinde Borgdorf – Seedorf handelt es sich um ein typisches Holsteiner Bauerndorf.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B – Planes Nr. 4 befindet sich ein erhaltenswertes Bauernhaus nach altholsteiner Bauart.

Der dazu passende mit Kopfsteinpflaster befestigte Hofplatz und die Grundstückseinfriedung aus Zyklopenmauerwerk sind bis heute in ihrer ursprünglichen Form erhalten geblieben.

Zusammen mit dem alten Baumbestand und der, zu einem Wohnhaus umgebauten, benachbarten reetgedeckten Kate prägen sie als Ensemble den Ort positiv. Durch die Erhaltung solcher ortsprägenden Elemente innerhalb des Dorfes behalten die Dörfer ihre Identität und unverwechselbare Ausstrahlung. Modernisierungsmaßnahmen die das Erscheinungsbild zeitgemäß ändern, sollten mit der alten Bausubstanz in verträglicher Form durchgeführt werden.

8. Siedlungswachstum

In der Gemeinde Borgdorf – Seedorf leben mit Stand vom 31.03.2002 418 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Borgdorf – Seedorf.

Das Flurstück 17/6 wird in 3 in Aussicht genommene Grundstücke für die Entstehung von Ein- bis Zweifamilienhäuser in Einzelhausbauweise mit insgesamt max. 4 Wohneinheiten geteilt.

Es wird von einer Belegungsziffer je WE von 2,4 Einwohner ausgegangen. Das bedeutet einen Zuwachs der Gemeinde von ca. 10 Einwohnern, wenn die Grundstückskäufer nicht bereits in Borgdorf – Seedorf wohnen.

Nach Auskunft des statistischen Landesamtes Schleswig – Holstein befanden sich am 31.12.1994 126 Wohnungen in Borgdorf – Seedorf.

Daraus ergibt sich folgender wohnbaulicher Entwicklungsrahmen gem. LROPI:

20 % vom Wohnungsbestand 1994	=	26 WE
./. Baufertigstellung von 1995 – 2002	=	34 WE
planerisch verbleibender Spielraum	=	keiner (-8 WE)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
festgesetzten Flächen.

Der Kompensationsbedarf beträgt gemäß Eingriffs- u. Ausgleichsbilanz für:

1. 386 m² Ausgleichsfläche für Bodenversiegelung
Rücknahme der Vollversiegelung = 141,75 m²
Anlage einer Obstbaumfläche = 150,00 m²
Anlage einer Obstwiese = 94,25 m²
(anteilig von insges. 200 m², s. Nr. 3.2)
2. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes = gering, lediglich im Westen und Nordwesten ist eine Abschirmung durch Eingrünung erforderlich.
3. Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren:
 - 3.1. für die Entfernung von 60 m² Gehölzgruppe = 90 m²
(im Bereich des geplanten Grundstückes 3) Heckenpflanzungen
(anteilig von insges. 256 m², s. Nr. 3.2)
 - 3.2 Entfernung von 180 m² Obstgarten = Anlage einer Obstwiese von 104 m²
(anteilig von insges. 200 m², s. Nr. 1)

166 m² Heckenpflanzungen
(anteilig von insges. 256 m², s. Nr. 3.1)
 - 3.3 Entfernung von einem Laubbaum
(Esche, SD 0,6 m) = Pflanzung von 2 großkronigen Laubbäumen

Der Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes geleistet.

Auf den Obstwiesen in den Größen von 1. 150 m² und 2. 200 m² ist die Pflanzung von jeweils 5 Obstbäumen (1 x verpflanzt, regionstypische Obstsorten, St.U. mind. 7 cm) festgesetzt.

Die nicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Bereiche der Maßnahmenfläche sind mit einer Wildblumen-Wiesen-Mischung anzusäen und extensiv zu pflegen (2-schürige Mahd, nicht vor dem 15.07). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 25.11.03 sind seitens der Eigentümer die Festsetzungen innerhalb angemessener Frist umzusetzen und dauerhaft zu berücksichtigen.

Wie dies gewährleistet wird, ist gesetzlich nicht festgelegt. Im vorliegenden Fall können daher die Ausgleichsflächen mit einem Zaun gesichert werden. Zwingend erforderlich ist

dieser jedoch nicht, wenn die Zweckbestimmung „Ausgleich“ auch anders gesichert werden kann. (Nach telefonischer Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin gelten die Flächen gesichert, wenn sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder als Pflanzgebote festgesetzt werden).

Im Hinblick auf eventuelle Eigentümerwechsel / Grundstücksteilungen usw. sollte eine zusätzliche Sicherung der Ausgleichsflächen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit folgendem Wortlaut in das Grundbuch vorgenommen werden:

„Das Grundstück darf nur für Zwecke des Naturschutzes verwendet werden. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung des Gebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, sind untersagt“.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist damit ausgeglichen.

12.1.1 Lage der Obstwiesen

Die 1. Obstbaumwiese mit 5 Obstbäumen in einer Größe von 150 m² ist an der südlichen Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 17/6 der Flur 8 in der Gemarkung Borgdorf-Seedorf im Anschluss an die Nebenanlage (Maschinenunterstand) in einer Länge von 30 m und einer Breite von 5 m geplant.

Die 2. Obstbaumwiese mit 5 Obstbäumen in einer Größe von 200 m² ist an der südwestlichen Grundstücksecke des Flurstückes 17/10 der Flur 8 in der Gemarkung Borgdorf-Seedorf in einer Länge von ca. 14 m und einer Breite von ca. 14,5 m im Anschluss an die geplante Hecke geplant.

12.2 Umwelt

Die Gemeinde Borgdorf – Seedorf befindet sich inmitten einer für Schleswig – Holstein durch Knicks geprägten Landschaft, deren westlich gelegenen Naturräume zur Holsteinischen Geest und die östlichen, um den Borgdorfer See, zum Ostholsteinischen Hügelland gehören.

Die Lage der Gemeinde am Borgdorfer See, steigert die Attraktivität hinsichtlich des Wohnens und Lebens in der Gemeinde.

Längere Fahrzeiten zur Arbeitsstätten in z. B. Kiel oder Rendsburg werden, um in dieser attraktiven Wohnlage zu leben, hingenommen.

Im Umkreis zwischen 100 – 200 m befinden sich 2 landwirtschaftliche Betriebe mit Rinderhaltung.

In der Nähe dieser Höfe befinden sich bereits Wohnhäuser. Gegenseitige Störungen sind bisher nicht aufgetreten und werden auch für das geplante Baugebiet nicht gesehen.

Der bestehende Gebietscharakter des Ortsteils Borgdorf entspricht einem Dorfgebiet. Bewohner im Dorfgebiet müssen die von den hier ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise einhergehenden Störungen und Belästigungen hinnehmen. Dies gilt nicht für Massentierhaltung, deren Belästigung und Störungen auch den Bewohnern eines Dorfgebietes nicht mehr zuzumuten ist.

Im Flächennutzungsplan sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Plangebiet liegt an der Hauptstraße und wird von hier erschlossen. Die Hauptstraße, die L 49 führt über Langwedel und Blumenthal zur Anschlussstelle Blumenthal der BAB 215.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) kam vom Straßenbauamt folgender Hinweis:

„Für die geplante Wohnbebauung ist Lärmsanierung zu Lasten des Landes als Baulastträger der Landesstraße 49 ausgeschlossen und es ist mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und mit erheblich zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen.“

Die Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße beträgt laut Verkehrszählung 2000 des Straßenbauamtes Rendsburg, gemessen an der Zählstelle „Einm. L 298 / Einm. L 48“ 4.389 Kfz (DTV).

Die Lage der Baugrenze auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 1 ist, im Mittel, ca. 25 m von der Hauptstraße entfernt festgesetzt. Dieser Abstand reduziert die vom Verkehr ausgehende Emissionen, die auf das geplante Wohnhaus einwirken.

Für das in Aussicht genommene Grundstück Nr. 1 wird jedoch empfohlen passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 und der VDI – Richtlinie 2719 zu berücksichtigen.

13. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Hauptstraße über einen privaten Wohnweg mit am Ende liegenden Wendehammer für PKW's von 8,00 m unter Verwendung der schon vorhandenen Zufahrt des Flurstückes 17/6 der Flur 8 erschlossen.

Der private Wohnweg wird um das Bauernhaus in seiner Solitärstellung nicht zu stören und Freiraum ungünstig zu zerschneiden hauptsächlich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gelegt.

Die Zuwegung soll unter besonderer Rücksichtnahme auf den alten Baumbestand durch Abstand und Wurzelschutz erfolgen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden unabhängig von der Lage des privaten Weges verlegt. Aus rationellen Gründen werden sie vom vorhandenen Anschlusschacht in der Hauptstraße geradlinig bis zu den rückwärtig anzuschließenden geplanten Grundstücken geführt. Zum Schutz des historischen Baumbestandes wird der Ver- und Entsorgungsraben im Bereich der Bäume an den äußersten Rand des Grundstückes gelegt, um den größtmöglichen Abstand zu den Bäumen halten zu können.

Um Voraussetzungen für die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit in das Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis der Gemeinde zu schaffen, werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen zugunsten der in Aussicht genommenen Grundstücke Nr. 1 – 3 der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger im Bebauungsplan festgesetzt.

Der private Wohnweg wird mit Geh- u. Fahrrechten zugunsten der Flurstücke 17/6 mit den in Aussicht genommenen Grundstücken Nr. 1 - 3 und 17/9, der Gemeinde und der Versorgungsträger belastet.

Der private Wohnweg ist mit einer Fahrbahnbreite von 3,00 m als Mischfläche dimensioniert. Dieser Querschnitt reicht für Feuerwehrfahrzeuge aus.

Da die alte Grundstückszufahrt beibehalten wird, ist eine Verschwenkung der Erschließungsstraße notwendig, um den Freiraum, der zum alten Bauernhaus gehört, nicht zu zerschneiden.

Der Bewegungsspielraum innerhalb der Verschwenkungen reicht bei einem Querschnitt von 3,00 m für eine Befahrbarkeit von LKW's, z.B. Möbelfahrzeugen, nicht aus.

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung und der Größe des Plangebietes ist davon auszugehen, dass der private Erschließungsweg nur geringfügig von LKW's befahren wird. Der Erschließungsweg wurde, um Kosten zu sparen, nicht entsprechend breiter geplant, da im Falle der Befahrbarkeit von LKW's ein Überfahren der Wegeränder möglich ist. Es sind keine Hochborde geplant.

Die vorhandene Einfriedigung aus Zyklopenmauerwerk fällt im Bereich des Erschließungsweges weg.

Die Überfahrbarkeit ist im Notfall im Bereich der Verschwenkung auf der linken Seite des Erschließungsweges gesichert, da hier keine Einfriedigung oder andere Hindernisse vorgesehen sind.

Da am Ende kein Wendehammer für Müllfahrzeuge angeordnet ist, wird die Müllabholung nicht direkt von den in Aussicht genommenen Grundstücken Nrn. 2 u. 3 erfolgen. Zur Müllabholung müssen der Restmüllbehälter, die Biotonne und die Wertstoffsäcke an die Hauptstraße gebracht werden. Zum Abstellen der Abfallbehälter ist im privaten Bereich, am Rand der Hauptstraße, ein Standplatz einzurichten. Dabei sollte Rücksicht auf die historische Grundstückseinfassung aus Zyklopenmauerwerk genommen werden.

Durch ein Sichtdreieck gemäß EAE 85/98 wurde am Knotenpunkt Zufahrt / Hauptstraße (L 49) geprüft, ob die Einsehbarkeit, wenn man vom privaten Wohnweg in die Hauptstraße einbiegen will, ausreicht. Es wird an dieser Stelle mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h gerechnet.

Die vorhandenen Bäume befinden sich außerhalb des Sichtdreiecks. Die Grundstückseinfriedigung aus Zyklopenmauerwerk ist unten 70 cm hoch. Die Einsicht in die übergeordneten Straßenverhältnissen einschließlich des kreuzenden Fuß- u. Radweges ist gewährleistet.

Folgender Hinweis der Unteren Wasserbehörde (Gewässeraufsicht) ist im Zuge der Genehmigungsplanung vom Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu berücksichtigen:

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt nach Wasserrecht einen erlaubnispflichtigen Tatbestand dar.

Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über

Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen.

Grundsätzlich wird empfohlen, bei hochanstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

14. Bodenordnung

Das Flurstück 17/6 der Flur 8 in der Gemarkung Borgdorf – Seedorf befindet sich in privatem Eigentum.

Die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer (Investor) geregelt.

Der Eigentümer beabsichtigt die geplanten Baugrundstücke nach Bedarf selbst zu veräußern, bzw. selbst zu nutzen.

15. Ver- und Entsorgung

15.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene zentrale System der Gemeinde Borgdorf - Seedorf.

15.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz der E.ON Hanse AG Rendsburg.

15.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch Anschluss an das Erdgasnetz der E.ON Hanse AG möglich.

15.4 Entwässerung

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt gemäß Abwassersatzung der Gemeinde durch Anschluss an die betriebene Ortsentwässerungsanlage der Gemeinde Borgdorf - Seedorf. Eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser ist in der Satzung nicht vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die im Trennsystem betriebene Ortsentwässerungsanlage der Gemeinde Borgdorf - Seedorf.

15.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

15.6 Fernmeldewesen

Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

15.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde.

16. Erschließungskosten

Die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen für die Erschließung des Mischgebietes ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

17. Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bodenbearbeitung, Vorbereiten der Vegetationsflächen,
Obstbäume, Großbäume, Gehölze, Wildblumen-Wiesen-Mischung säen.

zusammen brutto ca. € 6.000,00

Die Kosten übernehmen die Anlieger.

Borgdorf - Seedorf, den.....

.....
Der Bürgermeister
(Achim Trede)

Stand: 07.10.03/23.10.03/02.12.03/04.03.04