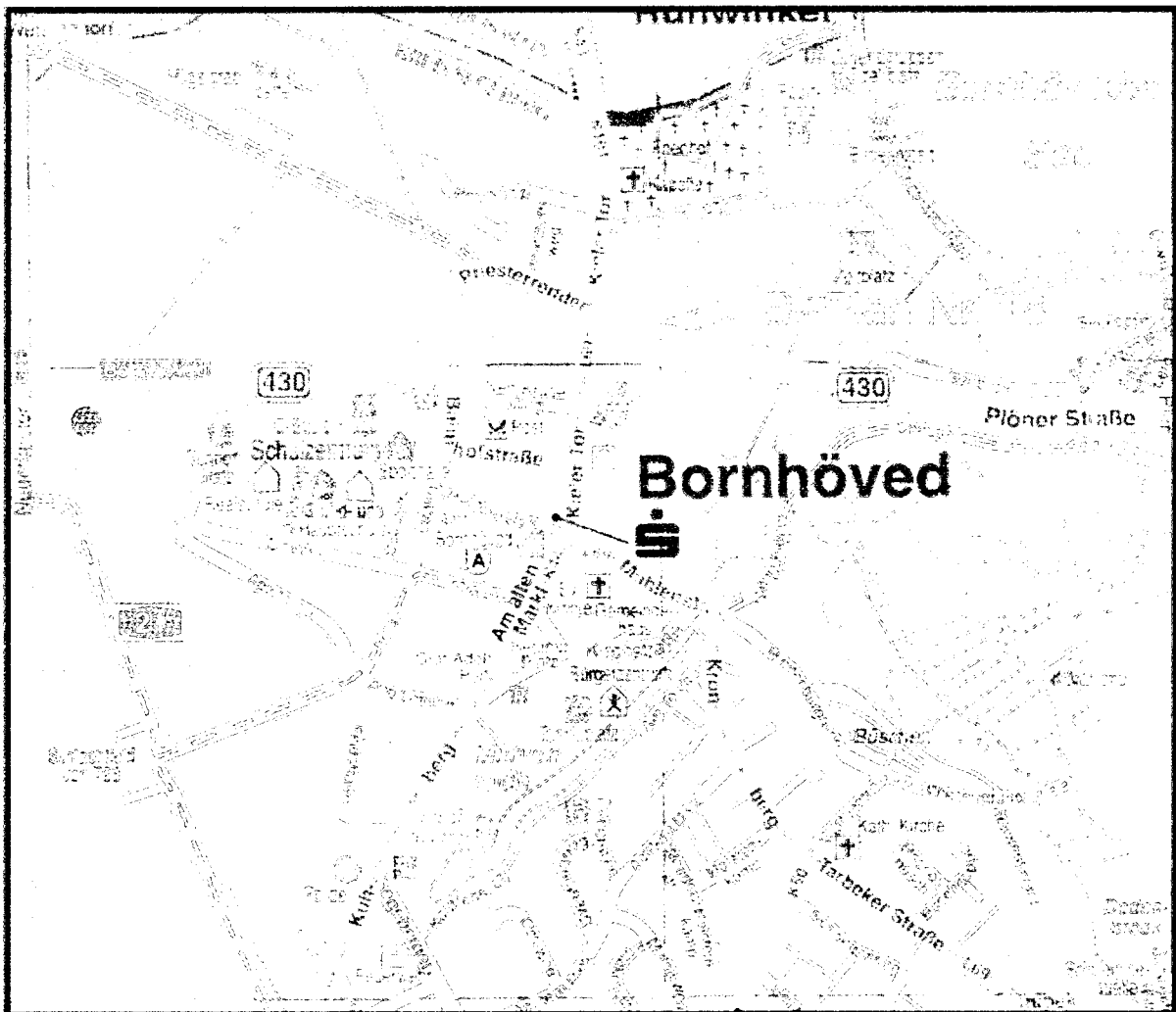


Bebauungsplan Nr. 18

"Mischgebiet östlich des Kieler Tores, südlich des Seeweges und nördlich der B 430"

Begründung



Gemeinde Bornhöved

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan der Gemeinde Bornhöved.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Angaben zum Bestand	4
2.	Anlass und Ziele der Planung	5
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Ziele der Planung	5
3.	Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	6
3.2	Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich	8
3.3	Altlasten	14
3.4	Immissionsschutz	15
3.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	16
3.6	Denkmalpflege	18
3.7	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	18
4.	Flächen und Kosten	18

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, da die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten zulässigen Nutzungen nach ihrer Art und Größe in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in seiner Neufassung vom 05.09.2001 nicht aufgeführt sind. Dieses betrifft sowohl die konkret beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters, dessen Bruttogeschossfläche unterhalb des für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorgesehenen Schwellenwertes von 1.200 m² liegt, als auch die Größe des im bisherigen Außenbereich überplanten Gebietes von ca. 1,16 ha, die sich aus der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Bornhöved über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom 16.01.1981 ergibt.

Verfahrensschritt:	Datum:
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	11. März 2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	06. Mai 2002
TOB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	08. Mai 2002
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	23. April 2002
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	17. Mai - 19. Juni 2002
erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	12. Juli - 26. Juli 2002
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	06. November 2002

1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan der Gemeinde Bornhöved

Der Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, stuft das traditionelle ländliche Zentrum Bornhöved und die gewerblich geprägte Gemeinde Trappenkamp als gemeinsames Unterzentrum ein mit der Maßgabe, sich im ländlichen Raum weiterzuentwickeln. Zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion ist eine abgestimmte Siedlungs- und Infrastrukturplanung erforderlich. Dem trägt der seit dem 12.11.1999 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bornhöved Rechnung. Da die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Trappenkamp durch den angrenzenden Wald und die bestehenden Gemeindegrenzen stark beschränkt ist, ist innerhalb des gemeinsamen Unterzentrums Bornhöved schwerpunktmäßig die Funktion des Wohnens zugeordnet. Gleichzeitig wird im Erläuterungsbericht zur vorbereitenden Bauleitplanung weiter ausgeführt, dass auch die Siedlungsentwicklung des

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

gewerblichen Sektors durch die Bereitstellung von entsprechenden Flächen zu gewährleisten sei.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Ausweisung eines Mischgebietes, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen unter den Emissionsgesichtspunkten Lärm, Staub, Erschütterung nicht wesentlich stören, dient, entspricht somit dem Grundgedanken der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bornhöved, der für den Geltungsbereich bereits eine gemischte Baufläche vorsieht.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst ca. 2,75 ha und liegt im Norden der Gemeinde Bornhöved östlich des Kieler Tores, südlich des Seeweges und nördlich der B 430. Es handelt sich um Wohnbau- mit Gartenland- sowie gewerblich genutzte Flächen, die von den dort angesiedelten Betriebsinhabern gleichzeitig zu Wohnzwecken genutzt werden. Östlich des Geltungsbereiches, hin zum Bornhöveder See, grenzt ein gesetzlich geschütztes Biotop an.

1.4 Angaben zum Bestand

Innerhalb der für das Mischgebiet vorgesehenen Fläche befinden sich ein Gärtnerei-, ein Metallbau- und ein Steinmetzbetrieb, der den gewerblichen Teil seines Grundstücks überwiegend für Ausstellungs- und Verkaufszwecke nutzt. Acht Gebäude, davon ein Mehrfamilienhaus, beinhalten eine ausschließliche Wohnnutzung. Drei nach dem Landesnaturschutzgesetz geschützte Knicks unterschiedlicher Länge (60 m, 65 m, 90 m) gliedern die dem Kieler Tor abgewandten Gartenlandflächen. Das Gelände ist insbesondere in West-Ost-Richtung topographisch bewegt und weist von seinem Hochpunkt in der Mitte des Geltungsbereiches (ca. 42 m über NN) bis zum im Osten angrenzenden Biotop einen Höhenunterschied von bis zu 9 m (ca. 33 m über NN) auf. Im Westen des Geltungsbereiches, entlang der Straße Kieler Tor, treten keine größeren Höhenunterschiede auf.

Die außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Verkehrsflächen bzw. die Böschung zur B 430 sind in der Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die konkreten Investitionsabsichten zur Errichtung eines mischgebietsverträglichen Lebensmittel-Discounters und eines Wohngebäudes mit zwei Einheiten auf dem bisherigen Gärtnergrundstück macht eine funktionale Neuordnung und Umgestaltung eines Teilbereiches des Plangebietes erforderlich. Das Vorhaben wird von der Gemeinde Bornhöved befürwortet, da das Planungskonzept zu einer Verbesserung der Infrastruktur verbunden mit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen führen wird und darüberhinaus auf der Achse zwischen dem in unmittelbarer Ortsrandlage gelegenen Nahversorgungszentrum Kornkamp und dem Ortszentrum liegt. Die Neuordnung dieses Teilbereiches innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 18 in Verbindung mit dem im bisherigen Außenbereich gelegenen vorhandenen Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück bringt die Notwendigkeit, zugleich aber auch Möglichkeit mit sich, eine Klarstellung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der im Arreal liegenden Grundstücke herbeizuführen. Der in den zurückliegenden Jahrzehnten eingetretenen Entwicklungs- und Bedarfssituation nach Grundstücken mit geringerer Tiefe und der Möglichkeit einer verträglichen baulichen Verdichtung ist dabei Rechnung zu tragen. Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung trägt der veränderten Situation und den Zielen des nachhaltigen Städtebaus Rechnung und schafft ein entsprechendes Angebot.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Eindeutige Festlegung der Gebietskategorie als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung;
- Verbesserung der Infrastruktur durch die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters in erreichbarer Entfernung zu den insbesondere südlich und östlich angrenzenden Wohngebieten;
- Mobilisierung einer innerörtlichen Baulandreserve (Innenentwicklung);
- Herstellung eines städtebaulich attraktiven Gebäudes zur Verbesserung des Ortsbildes;
- Erhalt der vorhandenen stadtbildprägenden Grünstrukturen und Verbesserung der Grünordnung, dadurch Verbessern des lokalen Klimas;

Die Mobilisierung vorhandenen Baulandpotentials vermeidet die Inanspruchnahme der freien Landschaft für zur Zeit nicht überplante Baugebiete "auf der grünen Wiese" und dient damit wesentlich den Zielen eines nachhaltigen Städtebaus.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird für den Geltungsbereich dieser Satzung ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Mischgebiete dienen nach ihrer Begriffsdefinition dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen unter den Emissionsgesichtspunkten Lärm, Staub, Erschütterung nicht wesentlich stören.

Von den in § 6 BauNVO aufgeführten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen für unzulässig erklärt. Hinsichtlich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten soll sichergestellt werden, dass sich im Bereich zwischen Ortszentrum und See, mit seinen gerade im Sommer von Besuchern jeden Alters häufig frequentierten Einrichtungen wie Badestelle, Sportplatz, Veranstaltungswiese und Campingplatz, keinerlei Nutzungen wie Sex-Shops, Sexkinos, Peep- oder Striptease-Shows etablieren. Spielhallen hingegen, die nach der städtebaulichen Begriffsbestimmung auch unter "Vergnügungsstätten" fallen, könnten zwar in einem Mischgebiet grundsätzlich durchaus hingenommen werden. Aufgrund der Nähe zu der gerade von Kindern und Jugendlichen im Sommer gut besuchten Badestelle mit ihren angrenzenden Angeboten für weitere Freizeitaktivitäten ist es aber geboten, vorliegend insofern keinen Ausnahmetatbestand zuzulassen.

Der Ausschluss von Tankstellen liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Shopbetrieb incl. Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von LKW's auszulegen, ist das vorliegende Mischgebiet mit seiner Gesamtgröße von ca. 2,5 ha ungeeignet, ohne dass auf die Problematik von Öffnungszeiten wegen der Rücksichtnahme auf die Wohngebäude innerhalb und außerhalb des Plangebietes weiter eingegangen werden muss.

Im Mischgebiet 1, also der Baufläche für die konkret vorliegende Planung eines Lebensmittel-Discounters, sind Wohngebäude wegen des absehbaren Lärmkonflikts ausgeschlossen. Dieser würde aus der unmittelbar an die Baugrenzen anschließenden Fläche für Stellplätze und der Anliefer-Problematik resultieren.

In den im östlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen Mischgebieten 2, 4, 5 und 6 sind die Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Diese Bauflächen bilden den Abschluss der Bebauung hin zum gesetzlich geschützten Biotop und dem dann anschließenden Sondergebiet "Camping" vor dem Bornhöveder See. Mit Rücksicht auf den Übergang zur freien Landschaft vertragen diese Bauflächen nur eine weniger kundenorientierte Nutzung, zumal kundenintensivere Nutzungsarten direkt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

an der Straße "Kieler Tor" zulässig sind. Der Abstand der Baugrenzen vom geschützten Biotop beträgt mindestens 20 m, von den Knickschutzstreifen 5 m.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für die zum Kieler Tor orientierten Mischgebiete 1 und 3 sowie von 0,4 für die Mischgebiete 2 und 4 - 7 trägt auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der unterschiedlichen landschaftlichen Einbindung Rechnung. Während die Kreisstraße 101 (Kieler Tor) begleitend eine höhere Verdichtung zugelassen wird, gilt für die Bauflächen im Osten und entlang des Seeweges die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Um Ungleichbehandlungen aufgrund festgesetzter Knicks einschließlich Knickschutzstreifen und aufgrund von Flächen für Gehölzanzpflanzungen zu vermeiden, übt die Gemeinde ihr in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumtes Recht in der Weise aus, dass sie für die Berechnung der GRZ die gesamte Grundstücksfläche, und nicht nur das Baugrundstück, als Bemessungsgrundlage zulässt.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes wird das Maß der baulichen Nutzung ferner begrenzt durch die Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen. Diese betragen in den Mischgebieten 1, 3 und 5 - 7 50,50 m über NN, was einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 9 m entspricht, und in den Mischgebieten 2 und 4 47,5 m über NN, was einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 8 m entspricht. Begründet sind diese Festsetzungen in den unterschiedlichen Höhenverhältnissen, die innerhalb des Plangeltungsbereiches anzutreffen sind, und der dann noch möglichen landschaftlichen Einbindung, insbesondere aufgrund der Ortsabschlussbebauung in Richtung Bornhöveder See. Die Baugrenze des Mischgebietes 2 verläuft in einem Abstand von 10 m zur nördlichen Grundstücksgrenze, so dass zum bestehenden Wohngebäude im Mischgebiet 4 ein Abstand von mindestens 17,50 m erreicht wird. Damit wird den zwangsweise eintretenden Höhenverhältnissen Rechnung getragen, da das Mischgebiet 2 über die Stellplatzanlage des Mischgebietes 1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird. Die Stellplatzanlage selbst kann die vorhandene Topographie nicht vollends aufnehmen, um nicht die Gefahr rollender Einkaufswagen in Kauf zu nehmen. Da ein Ausgleich innerhalb des Mischgebietes 2 selbst bei einem höheren Gefälle des Zufahrtbereiches nicht möglich ist, wird ein größerer als nach der Landesbauordnung notwendiger Abstand festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer GRZ und einer max. Gebäudehöhe ist der Rahmen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung für zukünftige Baukörper hinreichend vorgegeben, ohne architektonische oder funktionale Gesichtspunkte zu sehr einzuengen. Von einer Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse wird, auch mit Rücksicht auf das teils terrassierte Gelände, abgesehen, um auch Hangkonstruktionen im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die exponierte Lage des Plangebietes sind örtliche Bauvorschriften zur Einpassung der baulichen Anlagen in das vorhandene Ortsbild aufgenommen worden. So ist bestimmt, dass die Außenwände eines Gebäudes farblich einheitlich zu gestalten sind. Zulässig ist die Verwendung von Klinker- oder Putzmaterial. Auch Fenster- und Türrahmen eines Gebäudes müssen farblich einheitlich gestaltet sein. Die Ausbildung eines farblich abweichenden Spritzwassersockels ist zulässig. Ziel ist

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

es, zum einen den Erfordernissen von Gebäuden mit überwiegend funktionaler Ausrichtung hinsichtlich der Materialwahl Rechnung zu tragen, zum anderen, zu große Diversität in der Farbgestaltung zu vermeiden. Gleiches gilt für die sichtbare Dachfläche, die in ihrer Farbgebung bei jedem Gebäude einheitlich sein muss. Ausnahmen dieser Regelungen bilden Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Solaranlagen, für die die Einheitlichkeit unterbrochen werden darf. Steile Dächer sind für die im Osten liegenden Mischgebiete 2 und 4 - 6 ausgeschlossen, so dass nur Dachformen mit einer Neigung von max. 35° zulässig sind. Für die im Westen liegenden Mischgebiete 1 und 3 sind, in Anpassung an den Bestand, Dachformen mit einer Neigung zwischen 20 und 50° vorzusehen, für das im Norden liegende Mischgebiet 7, aus dem gleichen Grunde, Dachneigungen zwischen 30 - 50°.

Mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Interessen von Gewerbetreibenden, die auf Kundenverkehre angewiesen sind, sind freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der Bauflächen zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 6 m über Fahrbahnmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1 m zum First einhalten. Um die Sicherheit des Verkehrs durch Werbeträger nicht zu beeinträchtigen, ist zusätzlich bestimmt, dass reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht unzulässig sind. Pro Grundstück ist die Gesamtfläche von Werbeanlagen auf 12 m² begrenzt.

Schließlich ist festgelegt, dass Nebenanlagen, soweit es sich nicht um Carports, Müllcontainer oder Boxen für Einkaufswagen handelt, in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen sind.

Die Festsetzung der östlichen Baugrenzen berücksichtigt einen angemessenen Waldabstand zum geschützten Biotop (Bruchwald). Da davon auszugehen ist, dass die Bestockung aufgrund der tieferen Lage und der natürlichen Entwicklung weniger sturmanfällig ist, liegen die vorhandenen und zukünftigen Gebäude bei den vorherrschenden Westwinden nicht im unmittelbaren Gefahrenbereich. Daher wird in Absprache mit der Forstbehörde ein Mindestabstand von 15 m für ausreichend gehalten. Dieser Abstand ist im MI 4 nicht erforderlich, da die vorhandene Gartengestaltung über den Geltungsbereich hinausgeht und Wald nicht direkt angrenzt. Im MI 7 ist eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl ausgeschlossen.

3.2 Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich

Nach § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) haben Städte und Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung die örtlichen Erfordernisse der Ziele des Naturschutzes flächendeckend im Landschaftsplan und für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern, im Grünordnungsplan darzustellen. Dieser hat die Aufgabe, auf Basis von Bestandserhebungen zu erwartende Beeinträchtigungen aufzuzeigen, deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch geeignete Planungen zu

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen in ihren Auswirkungen zu minimieren bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes werden - soweit möglich - direkt in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. in die Begründung eingearbeitet.

Die Gemeinde Bornhöved hat sich im Sinne einer ökologischen und nachhaltigen Gemeindeentwicklung das Ziel gesetzt, Eingriffe in den bestehenden Naturhaushalt vollständig zu kompensieren. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 18 vorbereitet werden, können durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Der Maßstab der Eingriffskompensation ergibt sich aus dem Runderlass zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom 03.07.1998. Danach sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden", "Wasser", "Klima/Luft", "Arten- und Lebensgemeinschaften" sowie "Landschaftsbild" auszugleichen. Insgesamt haben sich aus den Untersuchungen keine Kriterien ergeben, die eine Bebauung im nunmehr vorgegebenen Rahmen grundsätzlich ausschließen würden. Die Intensität der Eingriffe in die definierten Schutzgüter werden im Grünordnungsplan ausführlich behandelt. Im Ergebnis wird der Eingriff wie folgt beurteilt:

Schutzgut "Wasser"

Der Eingriff in das Schutzgut "Wasser" ist weniger erheblich, da eine hohe Versiegelung bereits vorhanden bzw. rechtlich zulässig ist. Der Eingriff wird über das Ausgleichserfordernis für den Eingriff in das Schutzgut "Boden" mit ausgeglichen. Die Versickerungsmulde wird naturnah gestaltet.

Schutzgut "Boden"

Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig. Eine Entsiegelung von Flächen ist im Rahmen des Bauvorhabens nicht möglich. Der Anteil der versiegelbaren Fläche bzw. der zu erwartenden Fläche für Auffüllungen im Aussenbereich ist auszugleichen.

Schutzgut "Klima/Luft"

Der Eingriff in das Schutzgut "Klima/Luft" ist nicht erheblich. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Lokalklimas wird über die Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut "Boden" sowie über Pflanzgebote mit kompensiert. Bezüglich des MI 2 werden entsprechende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften"

Der Eingriff in das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" ist weniger erheblich, da die wesentlichen Landschaftsbestandteile (Knicks, Eichen) erhalten werden. Da es sich bei den Gartenflächen um "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" handelt, wird das Ausgleichserfordernis mit dem für den Eingriff in das Schutzgut "Boden" sowie durch die entsprechenden Pflanzgebote mit abgegolten. Im Grenzbereich zum Feuchtbiotop wird eine 5 m breite Anpflanzung zzgl. eines 3 m breiten Schutzstreifens (Pufferzone) vorgesehen. Die vorhandenen Knicks erhalten ebenfalls einen 3 m breiten Schutzstreifen, der Abstand zur

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

Baugrenze beträgt 5 m vom Knickfuß. Alle Schutzstreifen sind vor Beginn von Baumaßnahmen auf Dauer einzuzäunen.

Schutzgut "Landschaftsbild"

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Festsetzungen zum Erhalt landschaftsbildbestimmender Grünstrukturen sowie durch Pflanzgebote minimiert. Im Weiteren wird der Ausgleich durch das Ausgleichsfordernis zum Eingriff in das Schutzgut "Boden" mit kompensiert.

Bilanzierung

Die Maßnahmen zum Ausgleich in das Schutzgut "Boden" kompensieren gleichzeitig auch die Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter. Für die im Rahmen den BBP Nr. 18 neu überplanten Flächen im Aussenbereich ergibt sich differenziert nach den Mischgebiets-Grundstücken:

MI 1

Kieler Tor Nr. 25 (Lebensmittel-Discounter)

Gesamtgröße: 6.335 m², davon 2.062 m² im Außenbereich

Gegenüber der vorgefundenen Situation ist eine Versiegelung von neu 1.384 m² möglich. Für den ganzen Bereich sind Bodenauffüllungen zu erwarten, so dass die gesamte Fläche von 1.742 m² auszugleichen ist. Da es sich um "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" handelt, ist der Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 herzustellen. Für das MI 1 sind 871 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

MI 2

Kieler Tor Nr. 25 (Wohnhaus)

Gesamtgröße: 4.187 m² im Außenbereich

Gegenüber der vorgefundenen Situation ist eine Versiegelung von neu 2.512 m² möglich. Die zu erwartenden Aufschüttungen zur Angleichung an das MI 1 sind im näheren Umkreis des Baufeldes zu erwarten. Aufschüttungen im östlichen Bereich sind unwahrscheinlich. Es wird davon ausgegangen, dass die Aufschüttungen maximal zwei Drittel der Grundstücksfläche (= 2.791 m²) betreffen. Da es sich um "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" handelt, ist die Fläche im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Der Anteil der naturnahen Gehölzpflanzung wird angerechnet. Für das MI 2 sind 1.288 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

MI 3

Kieler Tor Nr. 27-33 (Straßenbereich)

Gesamtgröße: 3.864 m² im Innenbereich: kein Ausgleich erforderlich

MI 4

Kieler Tor Nr. 27 (rückwärtiger Bereich)

Gesamtgröße: 2.295 m², davon 1.952 m² im Außenbereich

Gegenüber der vorgefundenen Situation ist eine Versiegelung von neu 328 m² möglich. Da es sich um "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" handelt, ist die Fläche im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Der Anteil der naturnahen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

Gehölzpflanzung wird angerechnet. Für das MI 4 sind 97 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

MI 5

Kieler Tor Nr. 31 (rückwärtiger Bereich)

Gesamtgröße: 4.015 m², davon 1.865 m² im Außenbereich

Gegenüber der vorgefundenen Situation ist eine Versiegelung von neu 845 m² möglich. Da es sich um "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" handelt, ist die Fläche im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Der Anteil der naturnahen Gehölzpflanzung wird angerechnet. Für das MI 5 sind 229 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

MI 6

Kieler Tor Nr. 33 (rückwärtiger Bereich)

Gesamtgröße: 3.643 m², davon 1.561 m² im Außenbereich

Gegenüber der vorgefundenen Situation ist eine Versiegelung von neu 779 m² möglich. Da es sich um "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" handelt, ist die Fläche im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Der Anteil der naturnahen Gehölzpflanzung wird angerechnet. Für das MI 6 sind 266 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

MI 7

Seeweg (Straßenbereich)

Gesamtgröße: 5.094 m² im Innenbereich: kein Ausgleich erforderlich

Zusammenfassung:

Baufläche	Bedarf an Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches
MI 1 Kieler Tor Nr. 25 (Lebensmittel-Discounter)	871 m ²
MI 2 Kieler Tor Nr. 25 (Wohnhaus)	1.288 m ²
MI 3 Kieler Tor Nr. 27-33 (Straßenbereich)	-----
MI 4 Kieler Tor Nr. 27 (rückwärtiger Bereich)	97 m ²
MI 5 Kieler Tor Nr. 31 (rückwärtiger Bereich)	229 m ²
MI 6 Kieler Tor Nr. 33 (rückwärtiger Bereich)	266 m ²
MI 7 Seeweg	-----
Gesamt	2.751 m²

Insgesamt sind für die geplanten Eingriffe 2.751 m² Ausgleichsfläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorzuhalten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Geltungsbereich werden für Ausgleichs- bzw. als Grünordnungsmaßnahmen folgende Festsetzungen getroffen:

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- a) Anpflanzen einer 5 m breiten naturnahen Gehölzfläche aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen als Pufferzone zum Feuchtgebiet;
Abstand der Reihen und in der Reihe: 1 m;
Sträucher/Heister mind. 2 x verpflanzt 60-100 cm

Vorschlagliste

Acer campestre	-	Feldahorn	5%
Corylus avellana	-	Hasel	5%
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	5%
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche	10%
Prunus spinosa	-	Schlehe	10%
Rhamnus frangula	-	Faulbaum	5%
Rosa canina	-	Hundsrose	10%
Salix aurita	-	Öhrchenweide	10%
Salix caprea	-	Salweide	5%
Salix purpurea	-	Purpurweide	10%
Viburnum opulus	-	Schneeball	25%

- b) Anpflanzen eines Gehölzstreifens an der Straßenseite des Grundstücks Kieler Tor Nr. 25 (Lebensmittel-Discounter) in 2,5 m Breite

Vorschlagliste (4 Bäume bis ca. 15 m Höhe)

Acer platanoides i. S.	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Mindestpflanzgröße 3 x verplanzter Hochstamm mit durchgehendem Stamm, Stammumfang 16-18 cm

in Verbindung mit einer Unterpflanzung:

Vorschlagliste

Potentilla Goldfinger	-	Fingerkraut
Ligustrum vulgare Lodense	-	Liguster

Mindestpflanzgröße 30-40 cm, 5 Stck/m²

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

- c) Anpflanzen von standortgerechten und einheimischen Hochstämmen auf den Stellplatzanlagen (ab 10 Stellplätzen), ein Baum pro angefangene 20 Stellplätze, mit einer offenen Mindestbaumscheibe von 12 m²

Vorschlagliste (Bäume bis ca. 15 m)

Acer platanoides i. S. - Spitzahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzter Hochstamm mit durchgehendem Stamm, Stammumfang 16-18 cm

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- d) Baumgruppe im rückwärtigen Bereich des Gärtnereigrundstücks
- e) drei Knicks
- f) 4 landschaftsbildprägende Altbäume (Eichen)
- g) 2 Altbäume (Kastanien) am Seeweg
- h) Baumgruppe (5 Kopflinden) am Kieler Tor

Grünflächen (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Ruderalfläche

Diese den Gehölzflächen und den Knicks vorgelagerte Ruderalfläche hat die Funktion eines Schutzstreifens und ist extensiv zu pflegen, d. h. ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, um Gehölzaufwuchs zu verhindern. Die Flächen sind vor Beginn von Baumaßnahmen auf Dauer einzuzäunen.

Zugeordnet wird weiter eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches: Teilstück des Flurstücks 18/2 der Flur 12 in der Gemarkung Bornhöved. Es handelt sich dabei um einen 18 m breiten und 280 m langen Geländestreifen (insgesamt 5.040 m²) als Teil einer Ackerfläche, östlich der B 404 und südlich des Wasserwerkes. Er grenzt im Osten direkt an eine Waldfläche. Im Norden, zwischen Wasserwerk und B 404, liegt eine weitere Waldfläche. Die Gemeinde hat dieses Trennstück erworben, um dort auf zwei Teilflächen (zu je 100 m²) jeweils einen Brunnen anzulegen, die mit einer Leitung an das nördlich gelegene Wasserwerk angeschlossen werden. Die Leitungstrasse von 5 m Breite muß bei Bedarf befahrbar sein und sollte daher nur mit Schotterrasen befestigt werden. Für Ausgleichsmaßnahmen verbleiben somit 3.440 m², davon werden 2.751 m² zugeordnet, 689 m² verbleiben als Guthaben auf dem Ökokonto für späteren Bedarf.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

Es ist vorgesehen, den nicht für Zwecke der Trinkwassergewinnung benötigten Flächenanteil zukünftig der natürlichen Sukzession zu überlassen, um langfristig einen naturnahen Gebüschsaum zum angrenzenden Wald zu erhalten (Waldmantel). Dazu ist es erforderlich, dass jegliche Nutzung und jegliche Pflegeeingriffe unterbleiben, damit über eine anfangs gehölzfreie Wildgrasflur langfristig mit zunehmendem Gehölzanflug ein vielgestaltiger Gehölzstreifen entsteht. Aufgrund der engen Benachbarung zu Waldflächen ist eine Anbindung an ökologisch höherwertige Strukturen gegeben. Nachteilig wirkt sich die enge Benachbarung zur verbleibenden Ackernutzung aus. Es wird daher empfohlen, die gesamte Ackerfläche zukünftig für weitere Ausgleichsmaßnahmen zu sichern, und den nun geplanten Waldrandstreifen in das dann zu erstellende Gesamtkonzept zu integrieren. Weiter wird empfohlen, die Leitungstrasse extensiv zu pflegen mit dem Ziel, Gehölzaufwuchs zu verhindern.

Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung gilt das Ergebnis der vorgenannten Bilanzierung, die die sieben Mischgebiete getrennt berechnet. Die Umsetzung erfolgt in einem Zuge durch die Gemeinde Bornhöved im Zusammenhang mit den zur Zeit geplanten Bauvorhaben im MI 1 und 2.

3.3 Altlasten

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bornhöved sind die Grundstücke Kieler Tor 27 und 29 wegen der Art der betrieblichen Nutzung - Eisen- und Metallverarbeitung, Maschinenbau - als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Ob tatsächlich Altlasten vorliegen, wurde jedoch nicht geprüft. Die abschließende Prüfung wurde auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert, da konkrete Anhaltspunkte, über die der Art der betrieblichen Nutzung hinaus, nicht vorliegen. Der Altlastenerlass des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom 05. März 2001 fordert nun, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Altlastenproblematik nachzugehen, sobald Grundstücke durch einen Bebauungsplan überplant werden. Da durch den Bebauungsplan Nr. 18 hinsichtlich des Betriebsgrundstückes keinerlei Erweiterungen oder Nutzungsänderungen präjudiziert werden und es sich auch absehbar um die Fortführung eines laufenden Betriebes handelt, hat sich an der Ausgangssituation nichts verändert. Aus diesem Grunde wird eine konkrete Prüfung für erforderlich gehalten, sobald auf dem Betriebsgrundstück Erdarbeiten durchgeführt werden sollen oder bauantragsrelevante Eingriffe beabsichtigt sind. Mit der unteren Wasserbehörde beim Kreis Segeberg wäre dann der Untersuchungsrahmen abzustecken, um eine Gefährdungsabschätzung vornehmen zu können.

Für das im Mischgebiet 1 gelegene Gärtnereigrundstück ist aufgrund der beabsichtigten Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters eine bautechnische Bodenuntersuchung durchgeführt worden. Das Geologische Büro Hempel kommt in seinem Gutachten vom Dezember 2001 hinsichtlich des Punktes "Altlasten" zum Ergebnis, dass aufgrund sensorischer Begutachtung des Bohrgutes keine Hinweise

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

auf umweltgefährdende Bodenverunreinigungen festgestellt werden konnten. Mit Bezug auf die bisherige Nutzung bestehe grundsätzlich gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz kein Altlastenverdacht. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bornhöved weist die Fläche ebenfalls nicht als altlastenverdächtig aus. Die Angaben einer im April 2002 durchgeführten Erhebung altlastenverdächtigter Flächen der Branche "Gartenbaubetriebe" lassen ebenfalls keine Anhaltspunkte erkennen, die Rückschlüsse auf etwaige Bodenverunreinigungen zulassen.

3.4 Immissionsschutz

Die vorgesehene Nutzung des Lebensmittel-Discounters stellt eine Lärmquelle dar, die auf die Umgebung einwirkt. Zur Klärung der Frage, ob diese am ausgewiesenen Standort nicht nur planungsrechtlich zulässig ist, sondern auch immissionsschutzrechtlich genehmigungsfähig sein wird, sind die Kriterien der TA Lärm in der Fassung von 1998 heranzuziehen. Eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner mbH vom April 2002 ging dieser Problemstellung nach. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass sich die pegelbestimmenden Lärmanteile tagsüber hauptsächlich aus dem Kundenparkplatz, dem Fahrweg der Liefer-LKW sowie der Entladegeräusche der Warenanlieferung ergeben. Nach den Berechnungsergebnissen werden die Immissionsrichtwerte tags an keinem Immissionsort überschritten. Die Beurteilungspegel an dem am meisten betroffenen Gebäude Kieler Tor 27, Süd- und Ostseite, verbleiben mit 60 dB(A) bzw. 58 dB(A) noch innerhalb bzw. unter den Richtwerten. Alle anderen Immissionsorte liegen mit ihren Lärmpegeln um 5 - 11 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte. Für die Prüfung, ob eine Warenfrühanlieferung vor 6.00 Uhr morgens aus schalltechnischer Sicht schadlos erfolgen kann, wurde der Maximalpegel einer kurzzeitigen Geräuschspitze (Entlüftung der Betriebsbremse LKW) für die nahegelegensten Immissionsorte berechnet. Im Ergebnis zeigt sich dort, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Gebäude Kieler Tor 27, Südseite, um bis zu 34 dB(A) überschritten werden und auch am Gebäude Kieler Tor 28 die Überschreitung noch bei 25 dB(A) liegt. Solche kurzzeitigen Geräuschspitzen sollen aber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts um nicht mehr als 20 dB(A) übersteigen. Im Ergebnis ist eine Warenanlieferung in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auszuschließen.

Da eine derartige Festsetzung nicht im Bebauungsplan aufgenommen werden kann - der Katalog des § 9 BauGB ist abschließend und sieht unter Abs. 1 Nr. 24 nur Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder bauliche und sonstige technische Vorkehrungen vor -, ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB oder anlässlich des konkreten Baugenehmigungsverfahrens dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung Rechnung zu tragen.

Der Frage eines etwaigen Konfliktes zwischen dem auf der B 430 anfallenden Verkehrslärm zur am dichtesten gelegenen möglichen Wohnbebauung innerhalb des

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

Mischgebietes 2, ist der Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt mit einer schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2002 nachgegangen. Anhand des Prognosehorizontes für das Jahr 2015 kommt er zum Ergebnis, dass an den Seitenfronten tags die Beurteilungspegel deutlich unter dem Orientierungswert von 60 dB(A) liegen. Für die der B 430 unmittelbar zugewandte Erdgeschoss-Südfront berechnet sich tags ein Beurteilungspegel von 60,3 dB(A). Die rechnerische Überschreitung ist sehr gering und kann nach Ansicht des Gutachters vernachlässigt werden. Somit liegen für alle gebäudenahen Außenwohnbereiche, auch für etwaige nach Süden ausgerichtete Terrassen, gesunde Wohnverhältnisse vor.

Oberhalb des Erdgeschosses der Südfront wird der Immissionsrichtwert tags überschritten. Der Orientierungswert von 50 dB(A) für den Nachtzeitraum wird im Erdgeschoss überall, oberhalb des Erdgeschosses nur an der Nordfront eingehalten.

Da die Immissionsrichtwerte teilweise überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall unverhältnismäßig. Mit vertretbaren Wall- bzw. Wandhöhen ließe sich oberhalb des Erdgeschosses kein ausreichender Schutz erreichen. Ersatzweise werden deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume sowie schalldämpfte Lüftungsanlagen für Schlafräume und Kinderzimmer vorgeschlagen.

3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird über die bestehenden Erschließungsstraßen Kieler Tor und Seeweg abgewickelt. Der OD-Stein befindet sich ca. 200 m nördlich des Plangeltungsbereiches, so dass sämtliche Grundstücke innerhalb der Ortsdurchfahrt gelegen sind.

Die Grundstückszufahrt für den geplanten Lebensmittel-Discounter im Mischgebiet 1 wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit in der Achse zur gegenüber in die Kreisstraße 101 einmündenden Straße Priesterredder angelegt. Die verbleibende Straßenfront auf dem Grundstück ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Das Mischgebiet 2 wird ebenfalls über diese Grundstückszufahrt erschlossen. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist festgesetzt.

Das bestehende Wohnhaus innerhalb des Mischgebietes 4 wird über die Betriebszufahrt des im Mischgebiet 3 gelegenen Metallbaubetriebes erschlossen. Aufgrund der Einheitlichkeit der Eigentumsverhältnisse und der zur Zeit nicht vorhandenen Absicht, diesbezüglich Änderungen vorzunehmen, bedarf es insofern keiner weitergehenden Regelung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Im Falle einer späteren Grundstücksteilung steht die grundbuchliche Möglichkeit in Form einer notwendigen Dienstbarkeit ebenso zur Verfügung wie die Option, das Mischgebiet 4 mit einer dazugehörigen Zufahrt bis hin zum Kieler Tor abzutrennen (sog. "Pfeifengrundstück").

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

Gleichermaßen verhält es sich mit den Mischgebieten 5 und 6. Auch hier liegen einheitliche Eigentumsverhältnisse mit den im Mischgebiet 3 gelegenen Wohngebäuden vor ohne eine derzeit vorhandene Absicht, hieran etwas zu ändern. Insofern gilt das zuvor zum Mischgebiet 4 Gesagte.

Die Grundstücke innerhalb der Mischgebiete 3 und 7 liegen direkt an den öffentlichen Erschließungsstraßen Kieler Tor und Seeweg.

Die Ver- und Entsorgung des gesamten Mischgebietes erfolgt über die vorhandenen Anlagen im öffentlichen Verkehrsraum.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Bornhöved ist Betreiber einer leistungsfähigen zentralen Versorgung. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVWG - W 405 und Erlass des IM vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Die Standorte der nächstgelegenen Überflurhydranten sind der Gehweg im Einmündungsbereich Priesterredder / Kieler Tor, der Gehweg vor dem Haus Kieler Tor 34 sowie der Seeweg gegenüber Hausnummer 5.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 wird über ein Leitungssystem einer im Süden des Plangeltungsbereiches zu errichtenden Versickerungsmulde - in naturnaher Gestaltung - zugeleitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist zu beantragen. Für die übrigen Mischgebiete besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Versickerung oder der Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal. Das anfallende Schmutzwasser wird in das Kanalnetz des Kieler Tores bzw. des Seeweges eingespeist.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Bornhöved ist an das Netz der Telekom angeschlossen, so dass eine Neuverkabelung bzw. Erweiterung des vorhandenen Netzes innerhalb des gesamten Plangebietes problemlos erfolgen kann.

Gas und Elektroenergie

Die Versorgung mit Gas erfolgt über Hein Gas, mit elektrischer Energie über die Schleswig AG. Die jeweiligen Bauherren haben mit den Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen. Falls neben der vorhandenen Trafostation im Seeweg die Errichtung einer weiteren erforderlich wird, sind im Plangebiet hierfür ausreichend Möglichkeiten vorhanden.

Abfall

Für die Abfallbeseitigung sind die Abfallbestimmungen des Wegezweckverbandes des Kreises Segeberg maßgeblich.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

3.6 Denkmalpflege

Durch die Planung werden denkmalrechtliche Belange berührt. Der Geltungsbereich liegt im Umgebungsschutz des Friedhofes und der Friedhofskapelle, die gemäß § 1 Abs. 2 DSchG unter Denkmalschutz steht. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird. Dies betrifft insbesondere den Bereich des MI 7, da dieser in unmittelbarer Nachbarschaft liegt. Sämtliche Vorhaben wie Abriss, Neubau und Umgestaltung vorhandener Bausubstanz müssen sich bezüglich ihres äusseren Erscheinungsbildes dem Friedhof und der Kapelle unterordnen. Dabei sollen sich Material-, Form- und Farbgebung zurückhaltend in das Ortsbild und das historische Umfeld einfügen. Der Umgebungsschutz dient zur Sicherung der Ausstrahlungen, die von einem Kulturdenkmal aus ästhetischen und historischen Gründen ausgehen.

3.7 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Über die Fläche des Mischgebietes 1 ist ein Grundstückskaufvertrag zwischen dem bisherigen Eigentümer und einem Lebensmittel-Discounter abgeschlossen worden, der das Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten des Mischgebietes 2 berücksichtigt. Weiterer Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden bedarf es nicht, zumal auch die nach dem Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Knicks im Privateigentum verbleiben können. Durch Darstellung einer künftig fortfallenden Flurstücksgrenze wird gegenüber der Eigentümerin der Flurstücke 84/3 und 86/1 der Flur 3 Gemarkung Bornhöved angeregt, eine Verschmelzung herbeizuführen, da die gemeinsame Flurstücksgrenze durch das Mischgebiet 4 und das bestehende Wohnhaus verläuft.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Mischgebiet	24.169 m ²	88,0 %
Knick/naturnahes Feldgehölz	1.325 m ²	4,8 %
Grünfläche (privat) Ruderalfläche	1.967 m ²	7,2 %
Gesamtfläche	27.461 m²	100,0 %

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bornhöved

Die Gemeinde Bornhöved trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes und des dazugehörigen Grünordnungsplanes auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Im Innenverhältnis ist eine anteilige Kostenerstattung mit dem Investor des Lebensmittel-Discounters innerhalb des Mischgebietes 1 vereinbart. Der Wert der bereitgestellten zugeordneten Ausgleichsmaßfläche außerhalb des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 8.300 Euro.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bornhöved, den 18. DEZ. 2002



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nils Oden', is written over the official seal.

Bürgermeister