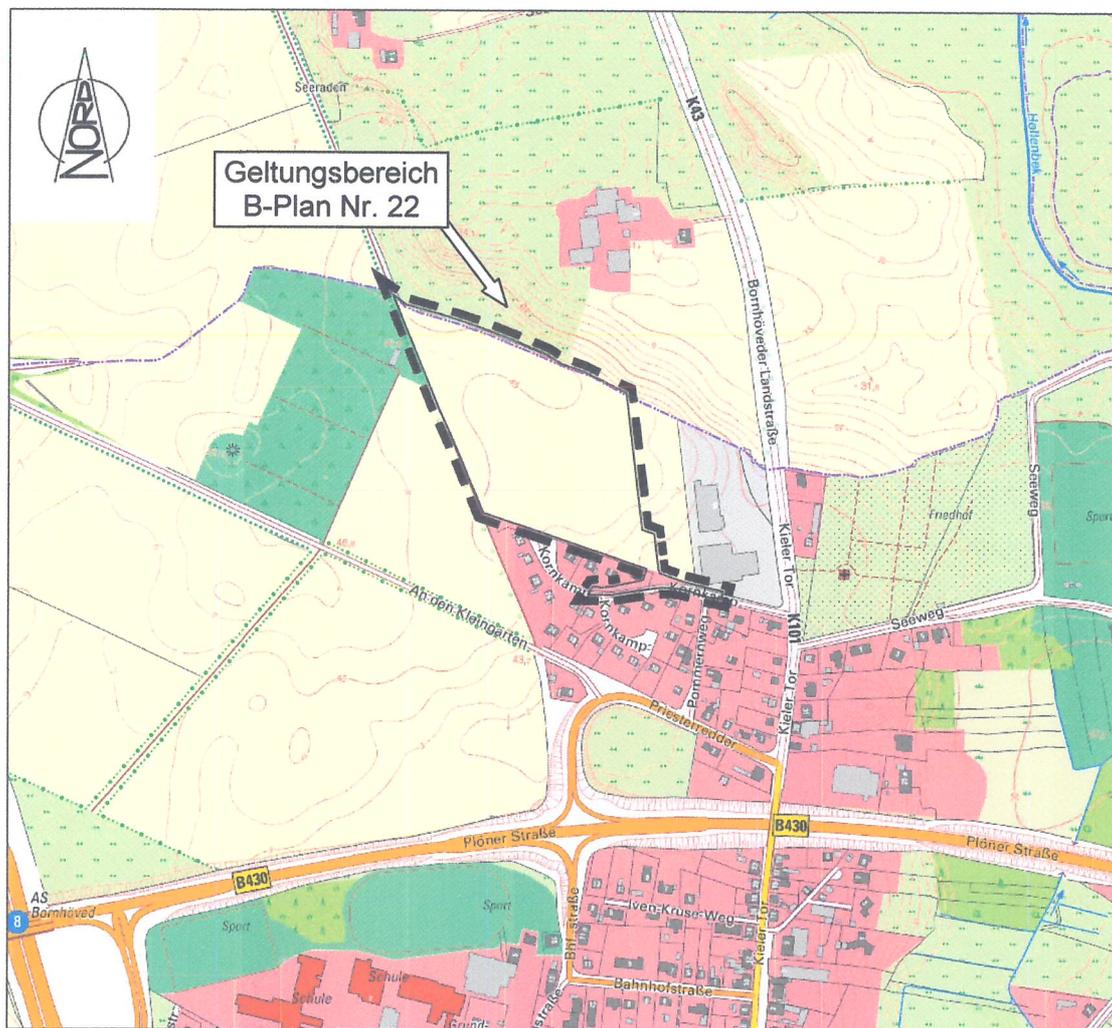


# GEMEINDE BORNHÖVED

## Bebauungsplan Nr. 22

für das Gebiet nördlich 'Kornkamp', westlich des Einkaufszentrums  
am 'Kieler Tor'

### Begründung



**Kreis Segeberg**

Stand: Sitzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.4 Angaben zum Bestand.....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass der Planung .....	6
2.2 Ziele der Planung.....	6
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	9
3.3 Immissionsschutz.....	15
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	17
3.5 Hinweise .....	18
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	20
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>20</b>

# 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

*"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."*

Für die Anwendung von § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gelten demgemäß folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

- die im B-Plan ausgewiesene Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen;
- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden;
- das Plangebiet muss sich an den bebauten Ortszusammenhang anschließen;
- es darf kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorliegen;
- der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- die Erhaltungsziele von FFH- oder Vogelschutzgebieten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis erfüllt der Bebauungsplan Nr. 22 sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen, so dass für das geplante Wohngebiet 'Kornkamp' das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des § 13 a BauGB sowie des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	30.03.2017 / 18.07.2017
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	28.06.2017
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	25.07.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	14.12.2017
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	22.12.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	08.01. - 08.02.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	10.04.2018

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Bornhöved ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 zusammen mit der Gemeinde Trappenkamp als gemeinsames Unterzentrum eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

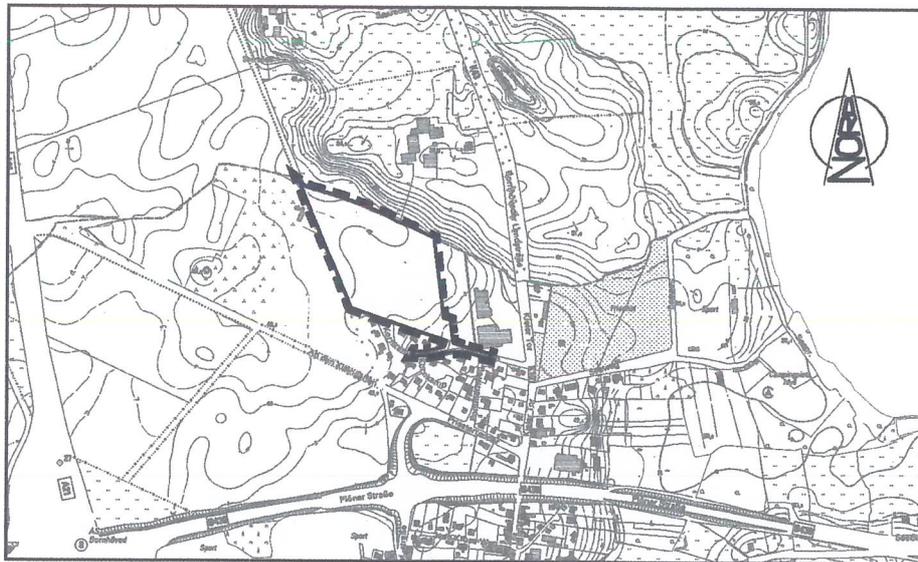
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt aus, dass Unterzentren für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicherstellen. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bornhöved vom 12. November 1999 ist das Plangebiet ohne Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als sog. 'Weißfläche' enthalten. Ursprünglich war bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als 'Wohnbaufläche' (W) vorgesehen. Seinerzeit gab es jedoch einen positiven Bauvorbescheid des Kreises Plön für die Errichtung eines Schweinemaststalls nördlich des Plangebietes auf dem Gebiet der Gemeinde Ruhwinkel. Aufgrund der zu erwartenden Immissions-

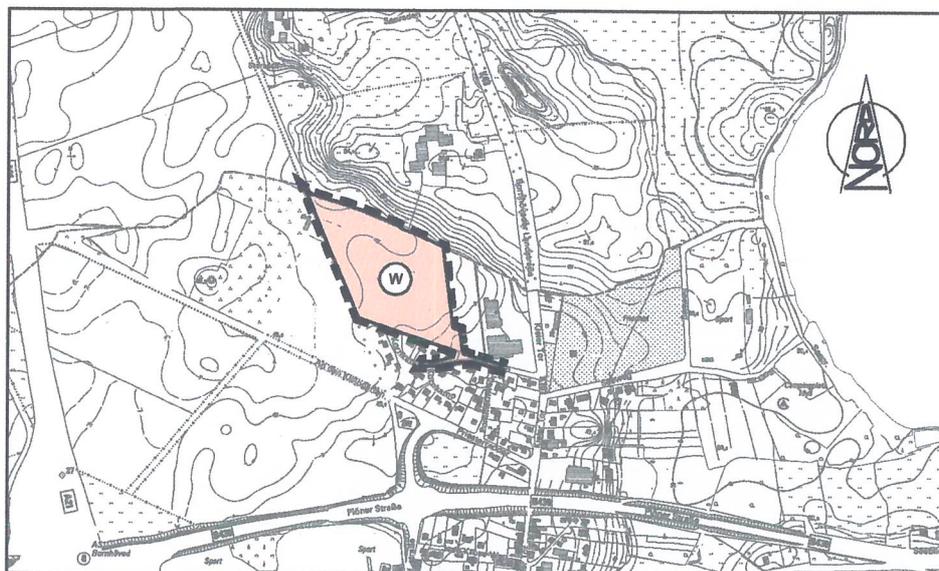
belastungen kam eine Nutzung des Plangebietes zu Wohnbauzwecken nicht in Betracht. Das Innenministerium hat die Darstellung der Wohnbaufläche daher im Genehmigungsverfahren von der Genehmigung ausgenommen. Am Standort des positiv bauvorangefragten Schweinemaststalles ist jedoch Jahre später eine Maschinenhalle errichtet worden und die Immissionsproblematik damit entfallen (siehe dazu auch Punkt 3.3 'Immissionsschutz').

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (6. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### Derzeitige Darstellung im F-Plan



### Zukünftige Darstellung im F-Plan (6. Änderung durch Berichtigung)



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 4,1 ha. Es liegt im nördlichen Randbereich des besiedelten Gemeindegebietes, nördlich 'Kornkamp', westlich des Einkaufszentrums am 'Kieler Tor'.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das ca. 4,1 ha große, in topographischer Hinsicht nur leicht bewegte Plangebiet wird zurzeit von einer Ackerfläche eingenommen. Es steigt von Südosten nach Nordosten von ca. 42,00 m ü. NN auf ca. 45,00 m ü. NN an. Die Fläche liegt zwischen dem Wohngebiet an der Straße 'Kornkamp' im Süden und westlich des Einkaufszentrums an der Straße 'Kieler Tor'. Nördlich und zum Teil westlich angrenzend an die Ackerfläche befindet sich ein Knick.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

In der Gemeinde Bornhöved besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken. Diesem Siedlungsdruck will die Gemeinde durch die Ausweisung des Wohngebietes begegnen, das zusammen mit der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH entwickelt und vermarktet werden soll. Dadurch und durch weitere Sicherungsmechanismen soll gewährleistet werden, dass ein Erwerb von Bauland als reiner Kapitalanlage unterbleibt und zeitnah nach dem Vorliegen des Bauplanungsrechts und der Erschließung des Gebietes auch tatsächlich Wohnraum zur Deckung des örtlichen und ergänzenden regionalen Bedarfs geschaffen wird.

### **2.2 Ziele der Planung**

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Deckung eines kurzfristigen Bedarfs an Wohngrundstücken;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;

- Bereitstellung von nahbereichstypischen Baugrundstücken mit einer festgesetzten Mindestgröße.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden zwei **Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die anschließende Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten und ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen. Aus dem gleichen Grund werden die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb des WA 1 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines Spielplatzes für die Kinder des neuen Wohngebietes geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird im gesamten Plangebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser mindestens 600 m<sup>2</sup>, die für Doppelhaushälften mindestens 350 m<sup>2</sup> zu betragen haben. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die privaten Erschließungswege für die Grundstücke Nr. 31 und 33 sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche für die Grundstücke Nr. 1 und 2 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen. Diese Sonderregelung für die vier benannten Grundstücke mit langen Zufahrten beruht darauf, dass ansonsten ein Großteil der zulässigen Versiegelung bereits für die Zufahrten verbraucht werden würde.

Darüber hinaus sind die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Innerhalb der WA ist für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie sind damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten und eine lockere Bebauung zu gewährleisten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

An der Himmelsrichtung ausgerichtete **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind.

Innerhalb des WA 1 sind wahlweise **Einzelhäuser** mit einem Wohngebäude oder **Doppelhäuser** mit zwei Wohngebäuden in der offenen Bauweise zulässig. Innerhalb des WA 2 gilt ebenfalls die offene Bauweise, allerdings wird auf die Vorgabe einer Hausform verzichtet, da in diesem Bereich auch die Möglichkeit bestehen soll, Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzten **Firsthöhen** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO grundstücksbezogen eingetragenen Ist-Geländehöhen über Normal-Null (NN). Die zulässigen maximalen Firsthöhen beziehen sich auf den jeweils dem Bauvorhaben nächst gelegenen Höhenbezugspunkt. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen 9,00 m innerhalb des WA 1 und 10,50 m innerhalb des WA 2.

Um einen für ein am Siedlungsrand gelegenes Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind innerhalb des WA 1 bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern nur eine **Wohnung pro Wohngebäude** zulässig. Innerhalb des WA 2 werden dazu keine Festsetzungen getroffen, um dem Gedanken, hier bedarfsgerechten Wohnraum bereitzustellen zu können, Rechnung zu tragen.

Um einer unerwünschten Verdichtung entgegen zu wirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgesetzt. Diese beträgt für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup>.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Stellplätze/Garagen sowie Werbeanlagen.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen innerhalb und in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

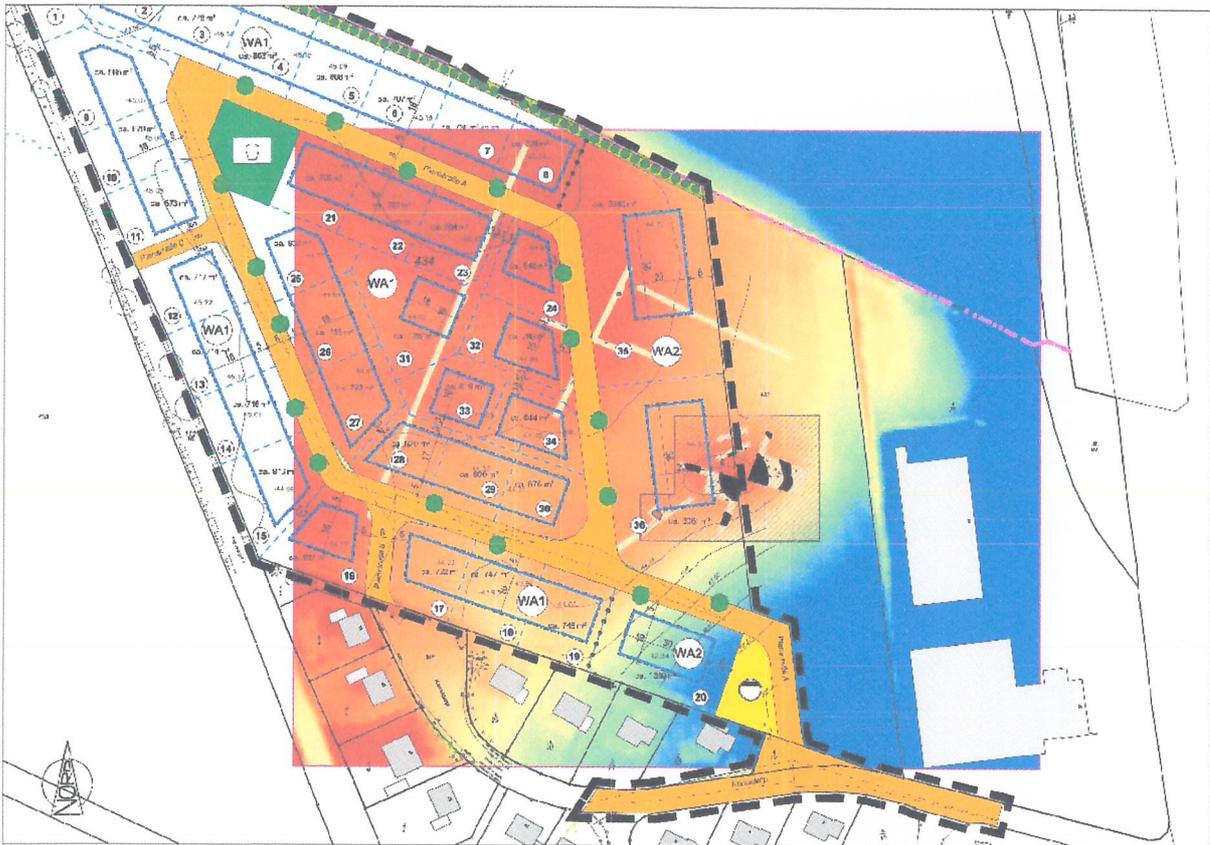
**Werbeanlagen** dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup> zulässig.

### 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a bzw. § 13 b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Laut dem Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1998 bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen. Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 stellt das Plangebiet als Eignungsfläche für weitere Siedlungsentwicklung dar. Zudem wird ein Hügelgrab abgebildet. Das Archäologische Landesamt hat im Rahmen einer im September 2017 durchgeführten archäologischen Voruntersuchung im Bereich des Grundstücks Nr. 36 und östlich davon, außerhalb des Plangebietes, die baulichen Reste eines vorgeschichtlichen Grabhügels mit davor gelagerten Urnenbestattungen der Jüngeren Bronze- bis Eisenzeit nachgewiesen.



Es handelt sich um die schwarz-schraffierte Fläche, die eine Größe von etwa 3.061 m<sup>2</sup> hat. Näheres dazu wird in Kapitel 3.5 'Hinweise' erläutert.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer Ackerfläche. In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich zudem diverse Gehölzstrukturen (Bäume, Gebüsche). Ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützter Knick verläuft im Norden des Plangebietes. Ein weiterer Knick befindet sich im Westen. Er nimmt jedoch nur die südliche Hälfte der westlichen Seite ein. Zudem liegt er außerhalb des Plangebietes.

Laut der Geotechnischen Stellungnahme von der IGB Ingenieurgesellschaft mbH vom 13. Juni 2013 stehen im Plangebiet nach der Mutterbodenüberdeckung überwiegend Geschiebelehme über Sande an. "Die Oberbodendeckenschichten, die über dem Geschiebelehm anstehenden schluffigen Sande sowie die Geschiebelehme selbst sind aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit nur bedingt bzw. nicht für eine Versickerung

geeignet. Die unterhalb der Geschiebelehme anstehenden Sande sind aufgrund der ermittelten Wasserdurchlässigkeiten von  $4,3 \times 10^{-4} \text{ m/s} \leq k_f \leq 8,4 \times 10^{-4} \text{ m/s}$  nach DIN 18130-1 als 'stark durchlässig' zu bewerten und somit für eine Versickerung von Niederschlagswasser gut geeignet."

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Grundwasser wurde laut der Geotechnischen Stellungnahme in keiner Probe festgestellt.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Ackerfläche führen. Durch die Schaffung von Baugrundstücken und den Bau der Planstraßen werden Flächenversiegelungen vorbereitet.

Der Knick im Norden ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Er verbleibt im gemeindlichen Eigentum, erhält einen 3 m breiten Knickschutzstreifen und wird dauerhaft abgezäunt. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann der Erhalt und die Pflege der Knicks "optimal gewährleistet werden, wenn diese im öffentlichen Eigentum stehen bzw. verbleiben." Dies ist vorliegend der Fall. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

Der Knick im Westen - außerhalb des Plangebietes - erhält ebenfalls einen 3 m breiten Knickschutzstreifen. Die Baugrenze befindet sich in einer Entfernung von ca. 9 m zum Knickfuß. Laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Dieser Mindestabstand ist durch den Knickschutzstreifen gewahrt. Zudem hat die Baugrenze einen ausreichenden Abstand von 9 m zum Knick, da innerhalb des daran liegenden WA 1 eine Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt wird. Der Knick kann gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 daher als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich wird demnach nicht erforderlich.

Bei dem Erhalt und der Pflege der Knicks wird ausdrücklich auf den Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 hingewiesen. In diesem ist der Umgang mit den gesetzlich geschützten Biotopen beschrieben und geregelt.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes werden Straßenbäume und eine Hecke im Nordwesten - sich anschließend an den Knick - festgesetzt.

Die im Bereich der Planstraße festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Als kleinkronige Straßenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'		Rotdorn
Sorbus aria 'Lutescens'	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Hecken sind auf den Grundstücken zu pflanzen, die im Nordwesten des Plangebietes liegen (siehe Planzeichnung). Die Hecken dienen der Eingrünung der Grundstücke gegenüber der im Westen angrenzenden Landschaft.

Die Hecken sind zweireihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,00 m. Die Reihen sind versetzt zueinander anzulegen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 m. Zwischen den Reihen und der Grundstücksgrenze (Zaun) beträgt der Abstand 1,00 m. Zum Garten hin ist der Hecke ebenfalls ein Entwicklungstreifen von 1,00 m Breite einzuräumen. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 3,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. Nutzbare Gehölze sind dafür zum Beispiel:

#### **Heister**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen

Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm,
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Die Hecken sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Hierzu wird an der Seite, die an den Wirtschaftsweg angrenzt, ein Maschendrahtzaun (Höhe: mind. 1,80 m) oder ein Wildschutzzaun (Höhe: mind. 1,80 m) empfohlen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die Knicks und deren Überhälter sowie die Gehölzstrukturen entlang der ehemaligen Kleinbahntrasse bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten.

Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Höhlenbrüter und auch Fledermausarten können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da keine Überhälter in nötiger Stärke vorhanden sind.

Die Gehölze werden komplett erhalten, daher ergeben sich keine Beeinträchtigungen für im Gehölz brütende Vogelarten. Sollte es dennoch erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn die genannte Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Ackerflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer Ackerfläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die Knicks im Norden und Südwesten und die Bebauung im Süden und Westen die Eignung der Ackerfläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Ackerfläche als Bruthabitat für diese Art eher ungeeignet ist. Ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* ist demnach nicht zu erwarten.

Eine Art, die ebenfalls zu den Offenlandbrütern zählt, aber weniger empfindlich auf hohe Gehölzstrukturen reagiert, ist die *Schafstelze*. Diese Art ist ein potentieller Brutvogel auf der Fläche. Die *Schafstelze* weist einen günstigen Erhaltungszustand auf. Da im Umfeld des Plangebietes zahlreiche Ackerflächen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass für die *Schafstelze* ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die Besetzung eines neuen Brutplatzes bestehen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist somit nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Um gegebenenfalls bodenbrütende Vogelarten zu schützen, ist die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit in dem Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Sollten die genannten Fristen nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich durch das Vorhaben artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Knicks könnten potentielle Lebensräume für die Haselmaus darstellen. In der Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein ist die Haselmaus als 'stark gefährdet' eingestuft (RL SH 2) und hat nur ein geringes Vorkommen in ihrem Hauptverbreitungsgebiet. Der Erhaltungszustand wird als 'ungünstig' bewertet.

Laut der Karte der Stiftung Naturschutz 'Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen in Schleswig-Holstein' ist das Vorkommen der Haselmaus in der Gemeinde Bornhöved als 'gering wahrscheinlich' einzustufen. Da die Knickgehölze zudem erhalten bleiben, ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

### 3.3 Immissionsschutz

Ca. 45 m östlich des Plangebietes befindet sich das Grundstück des Nahversorgungszentrums, das durch Kunden- und Anlieferungsverkehr Lärmemissionen verursacht. Die Gebäude und die Anlieferbereiche sind allerdings so angeordnet, dass sie zum Plangebiet wie ein Riegel wirken und das zukünftige Wohngebiet wirksam abschirmen.

Der Edeka-Markt als Bestandteil des Nahversorgungszentrums beabsichtigt eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche. Die daraus resultierenden Lärmbelästigungen sind Gegenstand der Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21. Dort geht es um die Schaffung von Planungsrecht für diese Erweiterungsabsicht. Diesbezüglich liegt bereits ein Gutachten der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 24. Oktober 2014 unter Berücksichtigung des mit dem B-Plan Nr. 22 vorbereiteten Wohngebietes vor. Aufgrund einer Überplanung der Grundriss-Gestaltung für das Erweiterungsvorhaben (die Anlieferung ist nunmehr auf der dem Wohngebiet abgewandten Gebäudeseite vorgesehen) bedarf dieses Gutachten noch einer Überarbeitung. Dieses wird unter Berücksichtigung des Wohngebietes (B-Plan Nr. 22) beauftragt, wenn die Einzelheiten der Planung zwischen den Beteiligten abgestimmt sind. Ein weiteres Gutachten wurde bereits im November 2010 durch die LAIRM Consult GmbH im Zuge der Erweiterung des Aldi-Marktes erstellt. Die Emissionen aus der Einzelhandelsnutzung werden somit umfassend im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 berücksichtigt.

Aufgrund der Nähe des geplanten Wohngebietes mit erhöhten Schutzansprüchen gegenüber landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen zum nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb in der Gemeinde Ruhwinkel, ist eine Immissionsprognose durch die öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Frau Dr. Dorothee Holste, Ottendorf, erarbeitet worden. Die Ausarbeitung vom 01. Dezember 2017 gelangt zu dem folgenden, zusammenfassenden Ergebnis:

'Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Bornhöved war zu ermitteln, inwieweit diese Fläche hinsichtlich der dort zu erwartenden Geruchsimmissionen für Wohnbebauung geeignet ist. Als einzige Emissionsquelle war ein Rinderhaltungsbetrieb zu berücksichtigen, der ca. 100 m nördlich des Plangebietes liegt.

Nach Betreiberangabe beabsichtigt der Betrieb mittelfristig eine Erweiterung auf 150 Milchkühe mit Nachzucht. Diese betriebliche Erweiterung wurde im vorliegenden Gutachten berücksichtigt, weil das hier betrachtete Plangebiet für diesen Betrieb die nächstgelegene Bebauung in Bornhöved darstellt und damit als begrenzender Faktor für die betriebliche Entwicklung wirkt. Somit ist dafür Sorge getragen, dass die geplante Entwicklung des Betriebes nicht durch das Wohngebiet behindert wird.

Daher wurde für die Emissionen dieses Betriebes ein Emissionskataster auf Grundlage des angestrebten Tierbestandes aufgestellt und eine

Ausbreitungsrechnung ... durchgeführt. Die Berechnungen wurden dabei mit Wetterdaten der Station Itzehoe für ein im langjährigen Mittel repräsentatives Jahr (2013/2014) durchgeführt. Diese Station ist ausweislich einer qualifizierten Prüfung durch den Deutschen Wetterdienst aus dem Jahre 2014 auf den Standort Ruhwinkel übertragbar. Die so ermittelte Geruchsbelastung im Plangebiet wurde abschließend mit Bezug zur Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) bewertet.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung zeigen, dass unter den vorgenannten Randbedingungen im Plangebiet die belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung maximal 0,06 beträgt. Damit wird der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohngebiete von 0,10 im Plangebiet eingehalten. Da der Betrieb auch einen Immissionsanteil von 60 % dieses Wertes nicht überschreitet, ist die unterstellte Erweiterung voraussichtlich auch nach der bevorstehenden Novellierung der TA Luft noch möglich.'

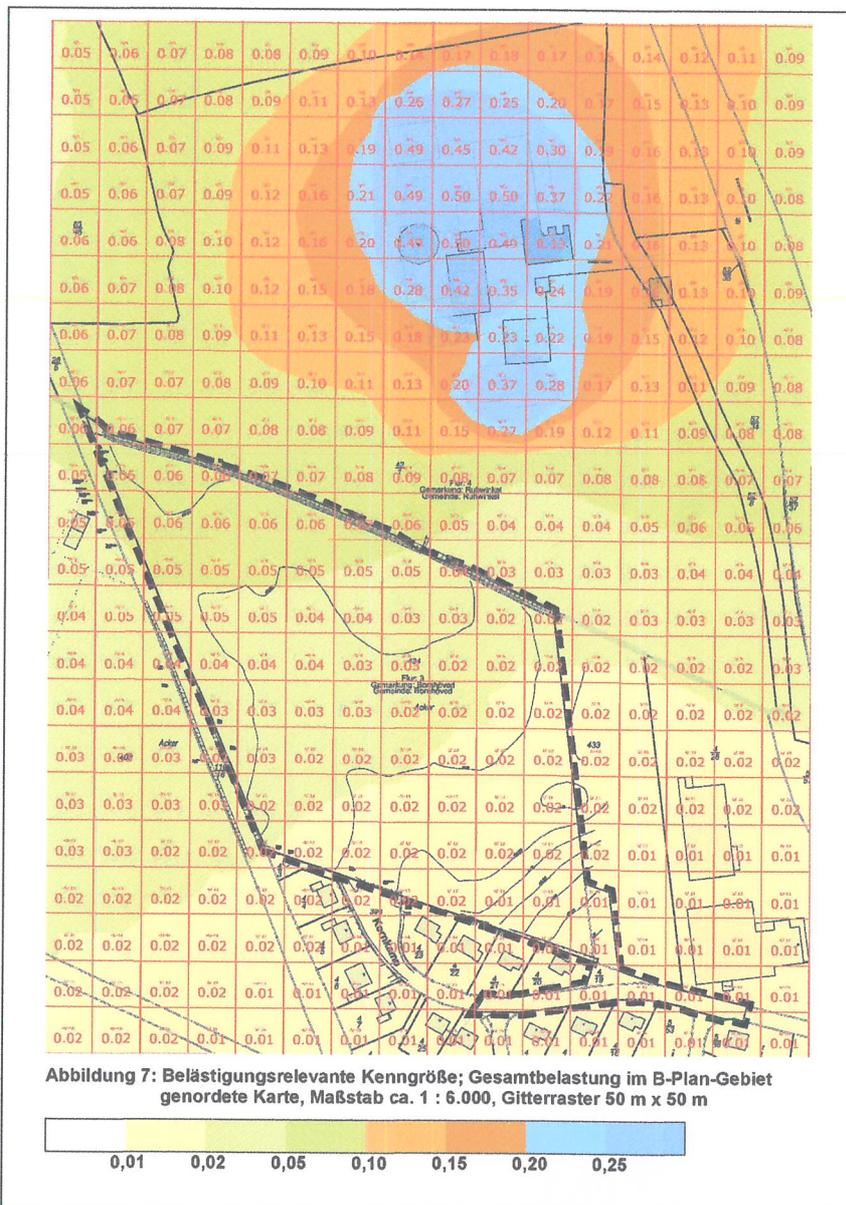


Abbildung: Geruchsimmisionen im Plangebiet aus der Immissionsprognose zu Geruchsimmisionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Bornhöved von Dr. Dorothee Holste

### **3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird zukünftig über die Straße 'Kornkamp' erschlossen, die in das Plangebiet hinein verlängert wird (Planstraße A). Der 'Kornkamp' mündet im Osten auf die Straße 'Kieler Tor', von der aus die Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsbezüge erfolgt. Eine Erschließung über den östlich des Plangebietes gelegenen Wirtschaftsweg (ehemalige Kleinbahntrasse) ist nicht beabsichtigt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich beidseitig an der Straße 'Kieler Tor' direkt östlich des sonstigen Sondergebietes 'Großflächiger Einzelhandel', dessen Erweiterung mit dem Bebauungsplan Nr. 21 planerisch vorbereitet wird, derzeit aber ruht.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante 'Kornkamp' und 'Planstraße A' dauernd freizuhalten.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Straße 'Kornkamp', das in das Plangebiet hinein verlängert wird, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sichergestellt ist. Betreiber ist die Gemeinde Bornhöved.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die zukünftigen Wohnhäuser, jeweils für jedes Wohnhaus einzeln betrachtet, zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen der Einsatzstelle, z. B. einem brennenden Gebäude, und dem Hydranten maximal 75 m Luftlinie beträgt. Dies entspricht einer 80 bis 120 m langen Druckschlauchleitung, die zwischen dem Hydranten und der Einsatzstelle zu verlegen ist. Um die vorgenannten Vorgaben einhalten zu können und eine Rettung von Menschen nach Maßgabe des § 15 LBO jederzeit gewährleisten zu können, ist es erforderlich, dass mindestens drei Hydranten innerhalb des Plangebietes gesetzt werden.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in einem Versickerungsbecken versickert werden. Die vorhandene Vorflutleitung in der Straße Kornkamp über Kieler Tor und Seeweg ist für die zusätzliche Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet nicht ausreichend hydraulisch dimensioniert. Schon jetzt kommt es bei Starkregenereignissen zu Überlastungen. Es ist daher vorgesehen, für die Regenwasserbehandlung eine rd. 460 m<sup>2</sup> große Fläche im südöstlichen Bereich am Kornkamp anzulegen. Eine überschlägige Berechnung hat ergeben, dass die vorgesehene Fläche für die Versickerung ausreichend dimensioniert ist, wenn ein technisches Bauwerk hergestellt wird. Das bedeutet, es wird ein Erdbecken mit einer Tiefe von rd. 2,0 m hergestellt. Die Tiefe ergibt sich aus der Mächtigkeit der aus Geschiebelehm bestehenden, wasserundurchlässigen Bodenschicht. Unterhalb dieser Schicht stehen gut versickerungsfähige Sande an. Zusätzlich zur Versickerung soll ein Notüberlauf an den Kanal im 'Kornkamp' angelegt werden.

#### b) Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Kanal in der Straße 'Kornkamp' zuzuführen, über den die Ableitung zur gemeindlichen Kläranlage erfolgt.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Bornhöved ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

#### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Bornhöved ist an das Erdgas- und Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen. Die Bauherren haben mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

#### Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg maßgeblich.

### **3.5 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Anlässlich einer im September 2017 durchgeführten archäologischen Voruntersuchung wurden im Bereich des Grundstücks Nr. 36 und östlich davon, außerhalb des Plangebietes, die baulichen Reste eines vorgeschichtlichen Grabhügels mit davor gelagerten Urnenbestattungen der Jüngerer Bronze- bis Eisenzeit nachgewiesen. Die Funde sind gut erhalten, so dass vor der Bebauung des Grundstücks eine archäologische Hauptuntersuchung durchgeführt werden muss. Nach dem Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrages verpflichtet sich das Archäologische Landesamt, die erforderlichen Arbeiten in der Weise durchzuführen und abzuschließen, dass die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen planmäßig begonnen und

durchgeführt werden können. Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Vertragsentwurfes ist auch die Kostenübernahme durch die Gemeinde gemäß der Projektkalkulation des Archäologischen Landesamtes vom 27. September 2017.

Unabhängig davon ist § 15 DSchG zu beachten. 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.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. In dieser Zeit ist die Baufeldräumung ebenso unzulässig. Sollte eine oder beide der genannten Fristen nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

#### Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

### 3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

## 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozent
Allgemeine Wohngebiete (WA)	32.444	78,4
Verkehrsflächen	6.947	16,8
Grünflächen/Gehölzflächen	1.538	3,7
Fläche für Versorgungsanlagen	460	1,1
<b>Gesamtfläche</b>	<b>41.389</b>	<b>100,0</b>

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 06. Februar 2017 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 10. April 2017 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bornhöved hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 in ihrer Sitzung am 10. April 2018 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Bornhöved, den 02. 05. 2018.....

  
**Dietrich Schwarz**  
**(Bürgermeister)**