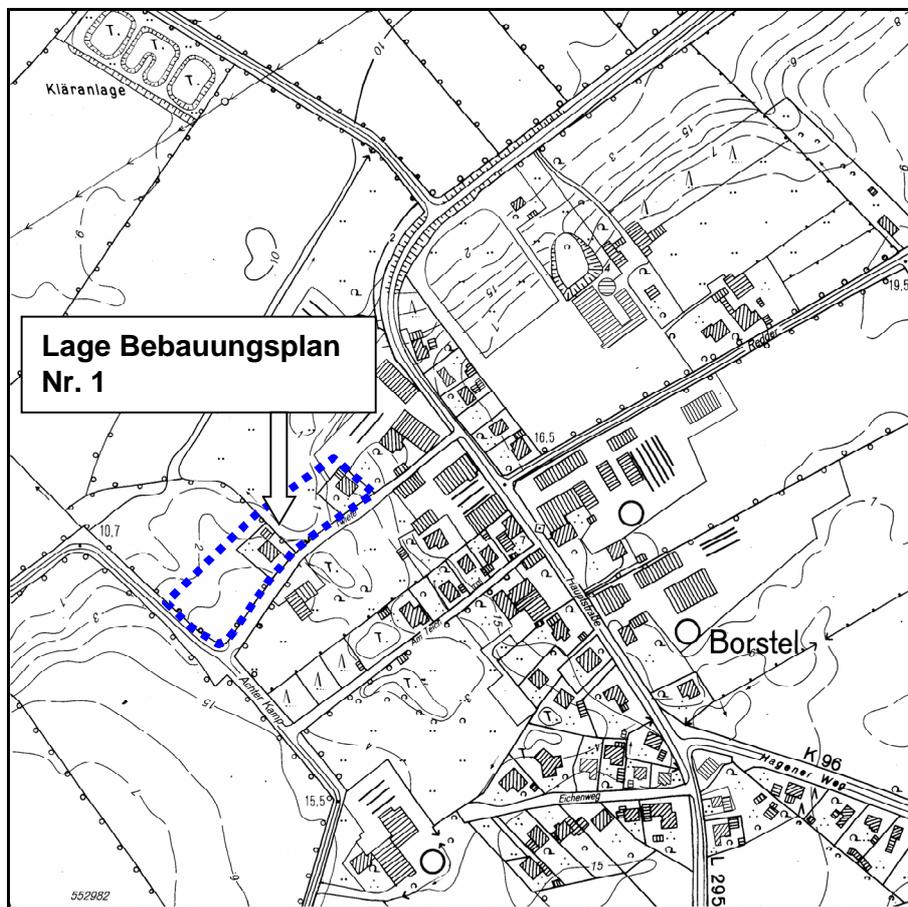


Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet „Nordwestlich der Twiete,
östlich der Straße Achtern Kamp“

Begründung



GEMEINDE BORSTEL

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Angaben zum Bestand	4
2.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Ziele der Planung	5
3.	Inhalte des Bebauungsplans	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Immissionsschutz	6
3.3	Verkehr, Ver- und Entsorgung	6
3.4	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	7
4.	Flächen und Kosten	7
	Umweltbericht	9
1.	Einleitung	9
2.	Umweltprüfung	9
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
4.	Zusätzliche Angaben	16

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), bekannt gemacht in der Neufassung am 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, alle in ihrer derzeit gültigen Fassung.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	05.12.2005
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	29.06.2006
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	03.05.2006
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	10.11.2006
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	07.11.2006
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	04.12.2006 - 12.01.2007
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	30.01.2007

1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Borstel im Kreis Segeberg liegt im Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein (Regionalplan Stand 07/1998). Sie ist aufgrund der Landschaftsstruktur als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Die Gemeinde ist dem Unterzentrum Bad Bramstedt zugeordnet.

Wegen der geringen Anzahl von nur 128 Einwohnern und der ausschließlich zugestandenen Eigenentwicklung besteht kein Erfordernis, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Borstel zu ordnen, zumal weitere planungsrechtlich relevante Vorhaben, die einer Steuerung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander bedürfen, nicht ersichtlich sind.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Borstel. Es handelt sich um den Bereich nordwestlich der Twiete und östlich der Straße Achtern Kamp. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 7/6 und 6 in der Gemarkung Borstel, Flur 3. Das Flurstück 7/2 ist bereits abgetrennt worden. Die Größe beträgt ca. 0,83 ha. Die im Plangeltungsbereich gelegenen Wohngebäude werden hauptsächlich von Familienangehörigen der Grundstückseigentümerin mit deren Kindern bewohnt. Beide Gebäude haben jeweils eine Einliegerwohnung.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Gelände ist nahezu eben. Die mittlere Höhe beträgt ca. 12,00 m über NN. Für die Baulandflächen, die unterhalb der 12-Meter-Höhenlinie und somit auf Ebene des östlich des Plangebietes gelegenen Teiches liegen (Grundstücke zwischen Twiete 2 und Twiete 6), besteht die Gefahr der Überflutung. Ein Hinweis auf die Notwendigkeit baulicher Vorkehrungen ist in der Planzeichnung aufgenommen.

Hinweise darauf, dass es auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches, als auch auf den angrenzenden Flächen außerhalb, artenschutzrechtlich relevante Vorkommen im Sinne des § 10 BNatSchG gibt, liegen nicht vor. Da es im Plangebiet keine besonders und / oder streng geschützte Arten gibt, ist eine Potentialabschätzung der Fläche ausreichend, die im Folgenden vorgenommen wird.

Grundlage der Abschätzung bildet die derzeitige Biotopqualität der Fläche. Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zwei Grundstücke für Einzelhäuser sind bereits abgetrennt und bebaut worden. Für ein weiteres Gebäude liegt ein Bauantrag, gleichfalls von einem Familienangehörigen, vor, für den das vorliegende Bauleitplanverfahren die Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist. Knicks befinden sich an der Twiete (teilweise), an der Straße „Achtern Kamp“ und im mittleren Teil des Plangebietes an einem Vorfluter.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Eigenentwicklung der Gemeinde Borstel erfordert, dass eine begrenzte Anzahl von neuen Wohnbaugrundstücken bereit gestellt werden muss, um den voraussichtlichen Eigenbedarf der kommenden Jahre abdecken zu können und einem Fortzug der in Borstel aufgewachsenen einstigen Kinder entgegen zu wirken. Der Vorgabe des Regionalplanes, dass sich die Siedlungsentwicklung ansonsten auf die zentralen Orte zu konzentrieren habe, wird durch die übersichtliche Anzahl von fünf neuen Baugrundstücken zum Zwecke der Bebauung mit Einzelhäusern nicht widersprochen. Mittel- bzw. langfristig ist denkbar, auf der anderen Straßenseite der Twiete 2 bis 3 weitere Wohngrundstücke zu aktivieren, soweit der Eigenbedarf dies eines Tages erfordern sollte und nicht bis dahin eine landwirtschaftliche Bebauung vorgenommen wird.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfes in der Gemeinde Borstel;
- Bereitstellung von dorftypischen Baugrundstücken mit einer festgesetzten Mindestgröße;
- Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ortslage Borstel ist geprägt von der Durchmischung von landwirtschaftlichen Betrieben und dörflichem Wohnen. Wegen der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen sowie der zu erwartenden Verflechtungen der Landwirtschaftsbetriebe mit den geplanten Baugrundstücken für den Eigenbedarf, wird ein dörfliches Mischgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen, auch wenn in dem eng abgegrenzten Planbereich selbst eine Durchmischung nicht gegeben ist. Von einer Erweiterung des Plangebietes wird aber abgesehen, da in der Ortslage Borstel ansonsten keine weiteren Regelungen zur städtebaulichen Entwicklung erforderlich sind. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Dorfgebiet sind hier insofern gegeben, da hier noch etliche landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind und die Zunahme um 5 Wohneinheiten in einem Dorfgebiet noch nicht zu einer Änderung des Gebietscharakters führt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und seiner Zurückgezogenheit vom Verkehr sind ausschließlich Einzelhäuser für dörfliches Wohnen zulässig. Um bei den Grundstücksgrößen von mindestens 1.100 m² im südlichen und 750 m² im nördlichen Teil des Plangebietes eine dorftypische Bebauung mit hohem Freiflächenanteil zu sichern, wird pro Grundstück eine maximale Grundfläche (GR) von 200 m² festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise, in denen jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Das Plangebiet lässt eine Aufteilung in 7 Baugrundstücke zu, von denen zwei bereits vorhanden sind.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes ist eine Firsthöhe der Gebäude von 10 m über Straßenmitte „Twiete“ und zugleich von 9 m mit dem Bezugspunkt Rohsole Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m bezogen auf die Rohsole Erdgeschossfußboden betragen. Von weiteren Festsetzungen wird abgesehen, um ansonsten einen breiten Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätzen, Carports und Garagen ist in einem Streifen von 3,0 m zu den vorhandenen Knicks unzulässig.

Falls in den nächsten Jahren ein weiterer Eigenbedarf entstehen wird, ist vorgesehen, durch Erweiterung des Bebauungsplanes weitere Baugrundstücke auf der gegenüberliegenden Seite der „Twiete“ auszuweisen, falls diese nicht für landwirtschaftliche Zwecke benötigt wird.

3.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Borstel ist Teil der Ortslage mit durch landwirtschaftliche Betriebe geprägter Nutzungsstruktur. Daher sind landwirtschaftstypische Immissionen, insbesondere Lärm und Gerüche, nicht zu vermeiden, denen gegenüber anderen Nutzungen eine Vorrangregelung eingeräumt wird. Begründet ist dieses Gebot der vorrangigen einseitigen Rücksichtnahme mit der Standortsicherung und den Entwicklungsmöglichkeiten von Landwirtschaftsbetrieben. Dadurch werden die Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung im Dorfgebiet gegenüber Störungen der landwirtschaftlichen Betriebe eingeschränkt. In den angrenzenden Betrieben wird nur Rinderhaltung betrieben mit Bestandsgrößen im untergeordneten Bereich. Die daraus resultierenden Immissionen sind für die geplanten dörflichen Wohngrundstücke zumutbar.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Erschließung: Die Grundstücke werden von der Twiete aus erschlossen, die in die Landesstraße 295 mündet.

Öffentlicher Personennahverkehr: Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle an der Landesstraße.

Wasserversorgung: Die Gemeinde Borstel wird durch die vorhandenen Anlagen des Wasserbeschaffungsverbandes „Mittleres Störgebiet“ versorgt. Das Leitungsnetz ist in dem Straßenabschnitt Twiete 6 bis zum Einmündungsbereich „Achtern Kamp“ zu erweitern. Somit ist dann ein Ringschluss und eine fachgerechte Wasserversorgung vorhanden.

Vorbeugender Brandschutz: Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Flächen gemäß DIN 14090 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. In diesem Falle wird eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Segeberg empfohlen. Für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ist als Grundschutz ein

Löschwasserbedarf von 96 m³/h bei mittlerer bzw. kleiner Gefahr der Brandausbreitung gemäß den Technischen Regeln des „Arbeitsblattes W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Dieser kann dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung und ergänzend dem östlich der „Twiete“ gelegenen Teich entnommen werden.

Abwasserentsorgung: Die Beseitigung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen und Dachflächen erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal. Erforderliche Anpassungen des Rohrquerschnittes bzw. der Rohrlängen werden im Rahmen der Erschließung ermittelt und über den Erschließungsvertrag sicher gestellt. Zur Sicherstellung des Gewässers P 8 des Wasser- und Bodenverbandes Störwiesen/Willenscharen in der Mitte des Plangebietes ist ein Leitungsrecht festgesetzt. Eine Versickerung innerhalb des Baugebietes ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Schmutzwasser wird gleichfalls in den Mischwasserkanal eingeleitet und der Kläranlage zugeführt. Notwendige Ergänzungsleitungen werden im Rahmen der Erschließung ermittelt und über den Erschließungsvertrag sicher gestellt.

Fernmeldeeinrichtungen: Die Gemeinde Borstel ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Erweiterung des vorhandenen Netzes ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

Gas und Elektroenergie: Die Gemeinde Borstel ist an das Erdgasnetz der E.ON Hanse AG angeschlossen. Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht ebenfalls über die E.ON HANSE AG. Die Bauherren haben mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Abfall: Für die Abfallbeseitigung sind die Abfallbestimmungen des Kreises Segeberg maßgeblich.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Der ganz überwiegende Teil des zukünftigen Baugebietes befindet sich im Privatbesitz einer Borsteler Bürgerin. Das sich im Plangeltungsbereich befindende Flurstück 7/2 ist bereits veräußert und bebaut. Mit dem Abverkauf werden auch die übrigen 6 Grundstücke abgetrennt.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Dorfgebiet (MD)	7.858 m ²	94,9%
Knick	418 m ²	5,1%
Gesamtfläche	8.276 m²	100,0 %

Zur Realisierung der Erschließung ist zwischen der Eigentümerin und der Gemeinde Borstel eine vertragliche Regelung getroffen worden. Die Eigentümerin trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen.

Umweltbericht

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 5 neuen - insgesamt 7 - Wohngrundstücken in dorftypischer Einzelhausbebauung zu schaffen, um den örtlichen Bedarf in der Gemeinde Borstel zu decken.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Ziele gemäß § 1 Abs. 1 und das Ausgleichserfordernis gemäß § 8 a **Landesnaturenschutzgesetz** (LNatSchG vom 18.07.2003) werden durch die Umweltprüfung mit Bilanzierung beachtet. Der Eingriffstatbestand entsprechend § 7 des Landesnaturenschutzgesetzes ist gegeben, da die geplanten Bauvorhaben zu einer Veränderung der Nutzung der Grundfläche führen und die ökologische Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden können. Darüber hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die wesentlichen Zielsetzungen lassen sich wie folgt konkretisieren:

- Festsetzen von Einzelhäusern;
- Festsetzen einer niedrigen Grundfläche bei einer großen Grundstücksfläche, um insgesamt einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen;
- Begrenzen der Firsthöhe auf ca. 10 m über Straßenmitte „Twiete“ zum Erhalt des Landschaftsbildes;
- Erhalt und Sichern des landschaftsbildprägenden Knickbestandes;
- Abgrenzen des Plangebietes zur freien Landschaft durch Anpflanzung von 5 Bäumen einheimischer und standortgerechter Art;
- Umsetzung des Ausgleichserfordernisses auf einer externer Fläche.

2. Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen, die sich nicht auf rein naturschutzrechtliche Aspekte beschränkt. Hierzu ist gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Da auf einer vorgelagerten Planungsebene keine Umweltprüfung vorgenommen worden ist, ist eine Abschichtung nicht möglich. Zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine vorzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Im Ergebnis lassen folgende Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erhebliche Umweltauswirkungen des geplanten Eingriffs erwarten:

- Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, auf das Wirkungsgefüge zu vor, auf die Landschaft;
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der nachfolgenden Planungsebene oder einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen:

Die Ausweisung bzw. Überplanung von insgesamt sieben Baugrundstücken erfordert die Flächeninanspruchnahme von insgesamt ca. 0,83 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Dabei handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Acker- und Grünlandfläche). Die Flächen sind kurzfristig ersetzbar. Daher können nur geringe ökologische Risiken prognostiziert werden. Es besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis über das zum Ausgleich der Versiegelung (Schutzgut Boden) hinaus.

Die Knicks im Südosten und in der Mitte des Plangebietes bleiben erhalten und werden durch eine textliche Festsetzung, wonach in einem 3 m breiten Streifen die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig ist, zum Baufeld hin geschützt. Der Knick an der Twiete wird bis auf die nicht vermeidbaren Grundstückszufahrten ebenfalls erhalten. Knicks sind gemäß § 15 b des Landesnaturschutzgesetzes geschützt. Die hohe Bedeutung von Knicks für den Naturhaushalt besteht in ihrer Funktion als naturnaher Standort von einheimischen Pflanzen (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) und Rückzugslebensraum von Tieren in der Feldflur (Brutplatz, Ansitzwarte, Nahrungsquelle, Versteckmöglichkeit, Schlafplatz). Die Lebensraumqualität von Knicks entspricht der Vielgestaltigkeit eines doppelten Waldrands. Knicks

bieten Kleinlebensräume auf wenig Raum (Schattenseite, Sonnenseite, Schatten im Innern, Wall).

Die Knickdurchbrüche für Zufahrten werden im Verhältnis 1:2 ersetzt.

Berechnung des Knickersatzes: Gesamt 20 m

Länge	Grund für Ausgleich	Ersatz im Verhältnis	Ausgleich Knickneuanlage
10 m	Verlust (2 Zufahrten - Twiete)	1:2	20,0 m

Auswirkungen auf Boden:

Die Bodenbildung hat auf nährstoffarmem, sandigem Ausgangsmaterial stattgefunden. In der Folge haben sich durch Einwirkung von Niederschlags- und Stauwasser Feuchtpodsole gebildet; das sind Bleicherdeböden mit einem dunkel verfärbten Anreicherungshorizont, der als mitteldichte bis sehr dichte Sandschicht in ca. 50 cm Tiefe aus vor allem Humusstoffen, Eisen- und Manganverbindungen in Verbindung mit der Tonverlagerung besteht. Der Grundwasserspiegel liegt tiefer als 1 m unter Flur. Bei den vorhandenen Böden handelt es sich um einen naturraumtypischen und häufig anzutreffenden Bodentyp.

Der Boden wird seit langem landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Bewirtschaftungsdauer sind alle Böden durch Umbruch, Entwässerung, Düngung und Einbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln intensiven Standortregulierungen ausgesetzt worden, die sich generell belastend auf den Boden- und Wasserhaushalt auswirken. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 12,00 m über NN.

Als Folge der Überplanung wird eine landwirtschaftliche Fläche von ca. 0,83 ha in Anspruch genommen. Pro Baugrundstück werden bis zu 300 m² (200 m² + 50 %) versiegelt. Die verbleibenden Freiflächen entsprechen in ihrer naturschutzfachlichen Bewertung den Ausgangsflächen. Aufgrund der geringen Flächengröße wird das ökologische Risiko insgesamt als gering eingeschätzt. Ein Risiko von zusätzlichen Schadstoffeinträgen wird nicht gesehen.

Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ ist erheblich. Das Verhältnis der Ersatzfläche für die wasserundurchlässige Versiegelung des Bodens bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz wird mit dem Faktor 0,5 ermittelt.

Berechnung der maximal versiegelbaren Fläche:

$$5 \text{ Grundstücke} \times 300 \text{ m}^2 \text{ (= Grundfläche von } 200 \text{ m}^2 \text{ zzgl. } 50 \text{ \%)} \\ = 1.500 \text{ m}^2 \text{ Versiegelung}$$

Berechnung des Ausgleichserfordernisses im Verhältnis 1: 0,5:

$$\text{Ausgleichserfordernis: } 1.500 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{750 \text{ m}^2}$$

Der Ausgleich erfolgt extern auf dem Flurstück 3, Flur 1, Gemarkung Borstel (siehe Anlage 1). Hier ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,126 ha ein 210 m langer Knick mit einer Breite von 3 m vorgesehen, der zur östlich und nördlich gelegenen Ackerfläche durch einen 3 m breiten Schutzstreifen abgegrenzt wird. Es ist geplant, diesen durch einen Zaun gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche zu sichern. Am Anfang und Ende des Knicks ist jeweils in einer Breite von 8 m eine Zufahrtsmöglichkeit vorzusehen. Knick und Knickschutzstreifen werden anteilig in einer Länge von 162 m angerechnet und zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahmen:

1.	Schutzstreifen (extensives Grünland)	486 m ²
	<u>abzgl. Ausgleichserfordernis Versiegelung</u>	<u>- 750 m²</u>
	restl. Ausgleichserfordernis	- 264 m ²
2.	Knickneuanlage - Gesamtlänge	162 m
	<u>abzgl. Ausgleichserfordernis Knick</u>	<u>- 20 m</u>
	verbleibende Knickneuanlage	+ 142 m
3.	Knickneuanlage - Restfläche (142 x 3)	426 m ²
	<u>abzgl. restl. Ausgleichserfordernis Versiegelung</u>	<u>- 264 m²</u>
	verbleibende Knickfläche	+ 162 m ²

Es entsteht ein Plus von 162 m² Knickfläche. Dies entspricht 54 m laufendem Knick. Das Plus liegt darin begründet, dass in der Wachstumsphase der ersten Jahre noch nicht die volle Knickfunktion erreicht sein wird.

Die Ausgleichsfläche wird angrenzend an die Biotopfläche Brantmoor ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein Feuchtbiotop, dass im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme des Kiesbauunternehmens Ernst Krebs, Neumünster, angelegt wurde.

Die Knickanlage geschieht als Wall mit einer Fußbreite von 3 m und einer Höhe von 1,0 m. Als Wallkern sind zur Standfestigkeit insbesondere Feldsteine, aber auch Holzreste und Grabenaushub zu verwenden. Die Ummantelung erfolgt aus humosem Bodenmaterial. Auf der Wallkrone ist eine Pflanzenmulde vorzusehen. An den seitlichen Böschungen können Soden - nach innen verlegt - verwendet werden. Die Neuanpflanzungen sollen nur im Herbst durchgeführt werden. Sie sind gegen Wildverbiss zu sichern und in den ersten zwei Jahren im Sommer regelmäßig zu wässern. Die Anpflanzung mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen erfolgt in zwei Reihen, Abstand der Reihen und in der Reihe 1,0 m. Als Mindestpflanzgröße ist Baumschulware von 60-100 cm Höhe zu verwenden.

Pflanzenauswahlliste:

Acer campestre	-	Feldahorn
Corylus avellana	-	Hasel

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide

Ziel dieser Maßnahme ist es, die bestehende Biotopfläche weiter zu qualifizieren. Der Knick fungiert dabei als Schutzwall für das Gewässer und die dort lebenden Amphibien und Wasservögel gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Darüber hinaus wird den Knicks eine wesentliche Bedeutung wegen ihrer windschützenden und windgeschwindigkeitsmindernden sowie temperatur- und feuchtigkeitsregulierenden Wirkung für das Lokalklima beigemessen. Als Lebensraum für Insekten und Kleinstlebewesen birgt der Knick weitere naturschutzrelevante Potentiale.

Für den Schutzstreifen ist eine max. zweimalige Mahd/Jahr einschl. Abfuhr notwendig, um ein Verbuschen der Fläche zu verhindern. Als Pflegemaßnahme für den Knick wird auferlegt, dass dieser alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen ist, einzelne Überbehälter sind dabei stehen zu lassen.

Der Verzicht auf den räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich begründet sich in der geringen Flächengröße des neu überplanten Areals.

Die Flächen und Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion werden zugeordnet und durch städtebaulichen Vertrag auf Dauer gesichert. Die Umsetzungsverpflichtung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegt beim Investor. Sie ist in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme zu realisieren.

Zusätzlich zu dieser Ausgleichsmaßnahme wird auf den fünf neu entstehenden Baugrundstücken zwischen der nordwestlichen Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze die Anpflanzung von je einem einheimischen und standortgerechten Laub- oder Obstbaum (Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich) festgesetzt, um die Einbindung in das Landschaftsbild, hin zur freien Landschaft, zu gewährleisten. Insgesamt 5 Bäume. Vorschlag: Feldahorn, Apfel, Birne Kirsche, Eberesche. Den zukünftigen Eigentümern der fünf noch unbebauten Grundstücke wird die Verpflichtung im Rahmen der notariellen Kaufverträge übertragen. Hierzu wird sich die derzeitige Grundstückseigentümerin gegenüber der Gemeinde durch städtebaulichen Vertrag verpflichten.

Durchführungshinweise:

Alle Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung (auch bei Teilabschnitten) folgenden Pflanzperiode im Herbst herzustellen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll mindestens zwei Jahre betragen. Sommerliche Bewässerung ist vorzusehen.

Kosten

Maßnahme	Kosten in Euro
162 m Knick (anteilig) à 50 € / m	8.100
972 m ² Grunderwerb (anteilig) á 1,00 €/m ²	972
154 m Zaun à 30 € / m	4.620
5 Bäume StU 16-18 cm à 500,00 €	2.500
Gesamtkosten	16.192

Im Zusammenhang mit dem Ausgleichserfordernis entstehen Kosten in Höhe von ca. 16.192,00 €.

Rechtlich gesichert wird die Kompensationsmaßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag der Gemeinde Borstel mit der Grundstückseigentümerin.

Auswirkungen auf Wasser:

Ein Eingriff in den Wasserhaushalt ist aufgrund der Versiegelung gegeben. Der Grundwasserstand von mehr als 1 m unter Flur sowie der Anschluss an das örtliche Vorflutsystem lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts erwarten. Aufgrund der relativ geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung gering und eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht ausreichend möglich. Das Risiko von Schadstoffeinträgen wird als gering angesehen. Die Anschlussmöglichkeit an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist ebenso wie die Trinkwasserversorgung über zentrale Wasserversorgungsanlagen gesichert bzw. deren notwendige Ergänzung wird über den Erschließungsvertrag sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist über den Teich südöstlich der Twiete gesichert. Das anfallende gering bis normal verschmutzte Oberflächenwasser kann ohne Rückhaltung in den Vorfluter eingeleitet werden. Da eine wesentliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts nicht gegeben ist, ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu vor:

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

Auswirkungen auf die Landschaft:

Aufgrund der Festsetzung einer maximalen ortstypischen Firsthöhe sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Eine wirkungsvolle Einbindung der 5 Gebäude ist durch die weitgehende Erhaltung der bestehenden Knicks sowie der neu anzupflanzenden Bäume zur freien Landschaft hin gewährleistet. In der Staffelung erzeugen sie räumliche Tiefe und steigern so den Erlebniswert der Landschaft. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit:

Das Plangebiet am Rande des Dorfes ist derzeit nur durch landwirtschaftstypische Geräusche und Gerüche belastet. Um den Bestand und etwaige Erweiterungsabsichten der benachbarten Betriebe nicht zu gefährden, ist eine gutachterliche Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eingeholt worden. Danach bestehen gegenüber einer Bebauung im Rahmen eines Dorfgebietes außerhalb der ermittelten Abstandsbereiche der landwirtschaftlichen Betriebe in der Hauptstraße 2 und Hauptstraße 4, letzterer untersucht mit 2 separaten Betriebsteilen, keine Bedenken. Für die beiden Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes, die in Teilen innerhalb der Grenze des Geruchswertes liegen, sind nur solche Nutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betrieben stehen oder durch deren Angehörige erfolgen.

Verkehrslärmemissionen bestehen außer dem für ein Dorfgebiet typischen landwirtschaftlichen Verkehr nicht und sind aufgrund der Ausweisung von fünf neuen Baugrundstücken auch nicht zu erwarten. Das zu erwartende Abfallaufkommen ist nicht mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden.

Auswirkungen auf Klima / Luft

Das Lokalklima wird durch die ausgedehnten, offenen landwirtschaftlichen Flächen und die ebene bis leicht wellige Geländeoberfläche bestimmt. Die Hauptwindrichtungen sind West bis Südwest. Eine wesentliche Bedeutung für das Lokalklima kommt den Knicks wegen ihrer windschützenden und windgeschwindigkeitsmindernden sowie temperatur- und feuchtigkeitsregulierenden Wirkung zu. Im unmittelbaren knickangrenzenden Bereich sind als Folge der Beschattung Auswirkungen auf das Kleinklima durch einen veränderten Temperatur- und Feuchtigkeitshaushalt vorhanden. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs ist von keiner wesentlichen Bedeutung der Eingriffsfläche für das Lokalklima auszugehen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands: Der Umweltzustand der landwirtschaftlichen Flächen ist durch die intensive Nutzung beeinträchtigt. Randeinflüsse wie Lärm- oder Geruchsimmissionen bestehen von Seiten der landwirtschaftlichen Betriebe im Ort.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung: Der Eingriff wird als ausgleichbar bewertet, da die beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz relativ schnell wiederherstellbar bzw. durch

andere Ausgleichsmaßnahmen ersetzbar sind. Der Verzicht auf den Eingriff würde einen Eingriff an anderer Stelle in der Ortslage Borstel erfordern, wodurch zumindest ein gleichgroßes Ausgleichserfordernis entstehen würde. Je nach Lage der Alternativflächen sind zusätzliche Konflikte mit Waldflächen, Verkehrslärm oder Geruchsemissionen zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen: Die Erheblichkeit des Eingriffs wurde in der Umweltprüfung ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund des sparsamen Flächenverbrauchs - durch Festlegung von maximalen Grundflächen und Nutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße - sowie der grünordnerischen Einbindung ausreichende Maßnahmen getroffen worden sind. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches realisiert.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten: Weitere Möglichkeiten, fünf Bauplätze zusammenhängend an einer vorhandenen Erschließung innerhalb der Gemeinde auszuweisen, dazu mit der Option einer späteren Erweiterungsfläche - hier auf der gegenüberliegenden Straßenseite - bestehen nicht. Bbauungen an der Straße „Am Teich“ z. B. sind wegen der Waldflächen und Teiche nur eingeschränkt möglich bzw. ausgeschlossen. Eine weitere Möglichkeit im Nordosten beidseitig des Redders scheidet aus, weil die angrenzenden Hofflächen mit umfangreichen Wirtschaftgebäuden für eine Parzellierung nicht zur Verfügung stehen.

4. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse: Für die Problemstellungen beim Arten- und Biotopschutz fehlen Grenzwerte zur Bewertung, wie sie z. B. beim Lärm bestehen. Hier kann nur eine verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung stattfinden. Die Bewertung der Auswirkungen über einen langen Zeitraum bleibt immer mit Restrisiken behaftet.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt: Es liegen zur Zeit keine Hinweise vor, dass mit der Durchführung des Bauleitplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein könnten. Daher werden keine Maßnahmen zur Überwachung aufgeführt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung: Als Folge der Ausweisung von insgesamt sieben Baugrundstücken sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die vorgefundenen Qualitäten der Schutzgüter lassen den geplanten Eingriff als ausgleichbar bewerten. Die Komplexität der Beeinträchtigungen ist gering. Insgesamt wird der Eingriff so flächensparend wie möglich vorgesehen. Die anlagenbezogenen Neuverkehre

verursachen keine neuen Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Geruchs- und Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Eine Kumulierung von Vorhaben besteht nicht. Ausgleichmaßnahmen werden auf einer externen Fläche festgesetzt.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Borstel, den

**Eckhart Kohn
(Bürgermeister)**