

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 3

der Gemeinde Groß Rönnau, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Nördlich der Dorfstraße, westlich der Alten Schule“

Aufgestellt:
Im Auftrag der Gemeinde Groß Rönnau

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl. Ing. Eberhard Gebel
Wickelstraße 9
23795 Bad Segeberg

Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen
 1. 1. Rechtsgrundlagen
 1. 2. Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 3. 2. Städtebauliche Daten
 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
 3. 3. 1. Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft
 3. 3. 2. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft
 3. 3. 3. Schutz-, Pflege- und Entwicklung von Natur und Landschaft
 3. 3. 3. 1. Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
 3. 3. 3. 2. Vorschläge für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
 3. 3. 3. 3. Maßnahmen zum Ersatz von Eingriffen
 3. 3. 4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 3. 3. 5. Landschaftsplanerische Vorschläge zur Übernahme in den Bauleitplan
 3. 3. 6. Kostenschätzung
 3. 3. 7. Umsetzungshinweise
 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 3. 5. Immissionsschutz
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Rönnau hat in ihrer Sitzung am ~~29.06.1998~~ 29.06.1998 beschlossen, für das Gebiet „Nördlich der Dorfstraße, westlich der Alten Schule“ den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 erfasst einen Teil des Flurstückes 88/8 der Flur 6 der Gemarkung Groß Rönnau.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Rönnau als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. 7. 1994

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde im Auftrag der Gemeinde Groß Rönnau das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt im Westen der bebauten Ortslage von Groß Rönnau, ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch das sich anschließende Grundstück der Alten Schule (Dorfgemeinschaftshaus)
- im Süden durch die Schulstraße (K44)

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackergrünland landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungsziele

Das zur Zeit als Ackergrünland landwirtschaftlich genutzte Gelände soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird notwendig, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu entsprechen und örtlichen Handwerksbetrieben eine Ansiedlung zu ermöglichen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der westliche Ortsrand von Groß Rönna erweitert und abgerundet.

Dabei sollen in dem Plangebiet in Dorfgebieten (MD) zulässige Gebäude wie Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohngebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe nebst Folgemaßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr sowie grünordnerische Maßnahmen realisiert werden.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Das bebaubare Gebiet wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung von Einzelhäusern in offener, eingeschossiger Bauweise.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erreichen.

Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch die ebenfalls festgesetzte offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl wird eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Bezogen auf die ortstypischen Dachformen sind für das neue Baugebiet ausbaufähige Sattel- und Walmdächer vorgesehen und festgesetzt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude auf 1 Wohneinheit festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, daß durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Außerdem ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

Die vorhandenen landschaftsprägenden Knicks am westlichen und östlichen Rand des B-Plangebietes sowie die Hecke am südlichen Plangebietsrand bleiben erhalten.

Durch die Neuanlage eines Knicks im östlichen Bereich des Plangebietes und sich an diesen und die vorhandenen Knicks im Westen und anschließenden 1 - 3 m breite Knickschutzstreifen wird ein Teil des Eingriffs ausgeglichen. Der vollständige Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer Sukzessionsfläche im Süden, einer Streuobstwiese im Norden und Baumneuanpflanzungen.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,03 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Dorfgebiet	ca. 0, 46 ha
• Verkehrsfläche (incl. Zuwegung, Stellplätze, Straßenseitenstreifen, Lärmschutzwand)	ca. 0, 19 ha
• Grünfläche (incl. Knicks, Knickschutzstreifen, Sukzessionsfläche, Streuobstwiese)	ca. 0, 38 ha
<hr/>	
	ca. 1, 03 ha

3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

3. 3. 1. Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft (Karte 1 - Anlage)

Um Entscheidungen zur Vermeidung, Minimierung, zum Ausgleich oder Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet. Hierzu werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild untersucht. Eine detaillierte Floren- und Faunenerfassung erfolgt nicht. Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im Januar 1999.

◆ **Schutzgut Boden** (Bodenkundliches Gutachten NEUMANN- Bauvorhaben Nr. 402/635/98 - Anlage)

- Geologischer Untergrund: Grundmoräne (Geschiebelehm, Geschiebemergel), Schluff, tonig, sandig, kiesig (Quelle: LP 1997, Karte 2)
- Bodentyp: Braunerde-Podsol über Lehm
- Bodenart: Sand (Reichsbodenschätzung)

- **Schichtenabfolge:** „Durch die im Untersuchungsgebiet abgeteufte Kleinbohrungen wurde im Bebauungsgebiet zunächst eine 0,4 m mächtige Deckschicht aus **Mutterboden** aufgeschlossen. Hierunter folgen in allen Aufschlüssen mittelschwer zu bohrende **Sande**. Hierbei handelt es sich überwiegend um feinsandige, schwach grobsandige Mittelsande, die in der Mitte und im Norden des Planungsraumes nicht durchteuft worden sind. Im südlichen Teil sind **Geschiebelehm/-mergel** in die Sande eingelagert in einer Tiefe zwischen 0,9 m bis 4,2 m“ (NEUMANN, 1998)
- Bewertung:**
- **Versickerungsfähigkeit:** Die Versickerung von Oberflächenwässern von Dach-, Wege- und Terrassenflächen ist auf den einzelnen Grundstücken aufgrund der Bodenverhältnisse möglich. Es handelt sich um naturraumtypische, gegen Verdichtung relativ unempfindliche, nährstoffarme Böden mit relativ guter Oberflächendurchlässigkeit und guter mechanischer Filterwirkung für versickerndes Oberflächenwasser. „Möglich sind Flächenversickerung, Muldenversickerung, Rohr- bzw. Rigolversickerung“ (NEUMANN; 1998)
 - **Ökologie:** Standort mit allgemeinem Entwicklungspotential für Flora und Fauna.
Seltene und schützenswerte Bodenformen kommen nicht vor.
 - **Ökonomie:** Es handelt sich um mittlere Ackerböden.

Der Boden im Eingriffs - Planungsraum ist bisher nach guter fachlicher Praxis als Acker und nach Auskunft des Eigentümers seit ca. 4 Jahren als Grünland genutzt worden.

◆ **Schutzgut Wasser**

Grundwasser

Ein oberflächennaher Grundwasserstand (0 - 1 m unter Flur) wurde nicht festgestellt. Nach örtlichen Probebohrungen liegt der 1. Grundwasserleiter im nördlichen Teil des Planungsraumes bei ca. 3,25 m unter Flur. Aufgrund der teilweise anstehenden bindigen Böden können Stauwasserbildungen in einer geringeren Tiefe als 3,25 m im südlicheren Teil des Planungsraumes nicht ausgeschlossen werden (NEUMANN 1998)

Altlasten

Ein Altlastenvorkommen im Planungsraum ist nicht bekannt.

Oberflächenwasser

Offene Still- und Fließgewässer sowie verrohrte Verbandsgewässer befinden sich nicht im Planungsraum. Eine unterirdische Trinkwasserleitung verläuft im Süden des Planungsraumes vom Brunnen im Westen zum Wasserwerk an der Alten Schule. Niederschläge versickern weitgehend auf der Fläche.

Bewertung:

- Sensible Bereiche aus Sicht des Grundwasserschutzes mit einem Grundwasserleiter unter tiefgründigem, gut durchlässigen Sandboden kommen im Planungsraum zum Teil vor.
- Die unversiegelten Böden im Planungsraum haben eine mittlere Bedeutung für die oberflächennahe Grundwasserneubildung und Oberflächenwasserfilterung im Gemeindegebiet.

◆ Schutzgut Klima/Luft

Die Gemeinde Groß Rönnau liegt im Bereich der typisch atlantisch geprägten Großwetterlage mit ausgeglichenen Temperaturen, relativ hohen Niederschlagsmengen und vorwiegend westlichen Winden. Informationen von möglichen Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor und sind aufgrund der Lage des Plangebietes am westlichen Ortsrand im relativ dünnbesiedelten Landschaftsraum und der vorherrschenden Hauptwindrichtung nicht zu erwarten.

Der Planungsraum wurde so gewählt, daß Geruchs-Emissionen von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben überwiegend zu keinen erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes führen. Nur im Südosten ragt eine Isolinie in den Planungsraum hinein.

Kleinklimatisch positiv wirken insbesondere die am westlichen und östlichen Planungsraum vorhandenen Knicks mit Überhängen durch Pufferung von Windgeschwindigkeiten und Temperaturextremen, Staubbindung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

Bewertung: Ortsklimatisch positive Funktionen (Schaffung eines als angenehm empfundenen Wohnklimas) erfüllt der am Westrand verlaufende Nord - Süd - Knick. Der Planungsraum ist aufgrund der flachen Geländegestalt nicht windexponiert. Landschaftsräume mit herausragenden örtlichen klimatischen Funktionen wie z.B. Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen werden nicht berührt.

◆ Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**Grünland**

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp "Grünland", mesophil, mit intensiver Nutzung nach guter fachlicher Praxis.

Das intensiv beweidete Grünland setzt sich hier aus nur wenigen schnitt- und fraßverträglichen Grasarten (Weidelgras, Wiesen-Rispengras, Quecke u.a.) zusammen. An Krautarten kommen potentiell z.B. u.a. Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß, Beifuß und vereinzelt Brennesseltrapps vor.

- **Zufallsbeobachtung planungsrelevanter Fauna:** keine
- **Schutzstatus:** ohne
- **Bewertung:** Die Grünlandfläche ist aufgrund der intensiven Nutzung und der relativ gleichförmigen und artenarmen Vegetationsdecke ökologisch weniger bedeutsam und als Lebensraum in diesem Fall ähnlich wie Ackerland zu bewerten.

Knicks

Die Bewertung des Knicks erfolgt gem. dem ökologischen Knickbewertungsrahmen des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schl.-H., Abt. Naturschutz und Landschaftspflege (Einteilung der Knicks in 3 Bewertungsklassen; I = hochwertig, II = mittlere Wertigkeit, III = weniger wertvoll).

Ost-Knick:

Länge im Planungsraum: ca. 135 m mit einem vorhandenen 4 m breiten Heckloch.

Wallhöhe: ca. 1,0 - 1,2 m.

Wallfußbreite: ca. 3,5 m.

Strauchschicht: Hasel, Schlehe, Traubenkirsche, Eiche, Holunder, Brombeere, Hainbuche und Weißdorn.

Dominant: -

Pflegezustand: Entsprechend den Bestimmungen des § 15 b LNatSchG;

Überhälter: eine Überhälter- Eiche vorhanden, Kronen-/Wurzelraumdurchmesser von ca. 14 m, Stammdurchmesser ca. 0,6 m geschätzt orts- und landschaftsbildfördernd.

Bewertung: hochwertig.

West-Knick:

Länge im Planungsraum: ca. 125 m.

Wallhöhe: ca. 1,0 m.

Wallfußbreite: ca. 3,0 m.

Strauchschicht: Hasel, Traubenkirsche, Eiche, Holunder, Brombeere, Hainbuche und Pfaffenhütchen.

Dominant: Hasel.

Pflegezustand: Entsprechend den Bestimmungen des § 15 b LNatSchG;

Überhälter: eine Überhälter- Eiche vorhanden, Kronen-/Wurzelraumdurchmesser von ca. 12 m, Stammdurchmesser ca 0,5 m geschätzt orts- und landschaftsbildfördernd.

Bewertung: hochwertig.

Schutzstatus:

Knicks gehören zu den gesetzlich geschützten Lebensräumen (§15 b LNatSchG). Die Beseitigung von Knicks ist verboten. Das gleiche gilt für alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen können. Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen und Befreiungen zulassen. Für eine Knickbeseitigung oder -verschiebung ist eine Befreiung erforderlich. Sie kann nur zugelassen werden, wenn

- es das Gemeinwohl erfordert,
- die Befreiung für den Naturschutz eine günstigere Lösung darstellt oder

- die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes zu vereinbaren ist (§ 54 Abs. 2 LNatSchG).

Hecke

Am Südrand grenzt eine geschnittene, ca. 1,0 m hohe Weißdornhecke auf gesamter Länge bis auf eine vorhandene 6 m breite Zufahrt des Planungsraumes zur Straße hin ab.

Bewertung: als historisch typische Dorf- Heckenart zur Pflege des Ortsbildes erhaltenswert.

Schutzstatus: ohne

◆ **Schutzgut Landschaftsbild**

Landschaftsbildbestimmend im Planungsraum ist

- die geomorphologisch bedingte flache, ebene Geländegestalt im Übergangsbereich zur Vorgeest,
- das gut ausgebildete und erhaltene historische Knicknetz in regelmäßiger Nord-Süd Ausrichtung mit einzelnen Überhängern,
- die mit Einzelbäumen und Baumreihen begleitete dörfliche einzeilige Ortsrandbebauung mit prägenden landwirtschaftlichen Gebäuden südlich des Planungsraumes.

Bewertung:

Der Planungsraum weist für den Naturraum typische Bilder der ländlich geprägten Siedlungsräume bisher ohne Verstädterungstendenz auf und ist Teil der kulturhistorisch bedeutsamen Knicklandschaft Schleswig-Holsteins.

- Für das Landschaftsbild besonders wertvoll und erhaltenswert sind die vertikalen Grünelemente im Planungsraum, nämlich der Knick und Eichen-Überhänger sowie die Weißdornhecke an der Straße.

3. 3. 2. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Karte 2 - Anlage)

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden folgende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet:

◆ **Schutzgüter Boden/Wasser**

- Bodenversiegelung sowie Bodenauf- und -abtrag bzw. Bodenaustausch durch die Errichtung von Einzelhäusern inklusive Zufahrten und Nebenanlagen sowie Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

- Oberbodenabtrag und Bodenversiegelung durch den Bau der Erschließungsstraße mit öffentlichen Stellflächen.

	Eingriffsfläche Vollversglg.(m ²)	GRZ +50%	max. Bodenversglg. (m ²)
Grundstck. ohne Knickschutzstreifen	4.400,00	0,3	1.320,00
Planstr. 4,75 m Vollversiegelg., Wendekreis	880,00		880,00
		Summe	2.200,00
	Eingriffsfläche Teilversglg.(m ²)		
Zuwegungen, Stellplätze, Straßenseitenstrfn. 2,5 m	520		520,00
		Summe	520,00
	insg. Summe		2.720,00

Eingriffsfolgen (sind erheblich):

Durch die Bodenversiegelung kann die Erdoberfläche folgende Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr optimal erfüllen:

- mechanische Filterwirkung und stoffliche Pufferung für versickerndes Oberflächenwasser (besonders bei sandigen und tonigen Kornfraktionen im Boden),
- Lebensraum für die Bodenfruchtbarkeit fördernden Mikroorganismen und Kleinlebewesen der oberen Bodenhorizonte,
- Biotop- und Standortverlust für Wildpflanzen und Wildtiere, bzw. für Kulturpflanzen und -tiere,
- Reduzierung der oberflächennahen Grundwasserneubildung durch Ableiten der Oberflächenwässer von versiegelten Flächen, damit mögliche Zunahme der stofflichen Fließgewässerbelastungen durch Aufnahme der abgeleiteten Oberflächenwässer.

◆ Schutzgut Klima/Luft

Durch den Betrieb der Wohnhäuser entstehen neben den Emissionen aus dem Kfz-An- und Abfahrverkehr Emissionen (z.B. CO₂, SO₂) aus den Gebäuden insb. in den Wintermonaten während der Heizperiode.

Die Abgase wirken je nach Wahl des Energieträgers (Heizöl EL, Gas, Holz) unterschiedlich luftbelastend.

Gas ist in der Regel als emissionsärmster Brennstoff einzustufen. (REUTER; BAUMÜLLER; HOFFMANN: Luft und Klima als Planungsfaktor im Umweltschutz, expert-Verlag, 1991)

Eingriffsfolgen (sind nicht besonders erheblich):

- Globalklimatischer Beitrag zum Treibhauseffekt (Erwärmung der Erdatmosphäre durch CO₂ - Emissionen).
- Ortsklimatisch relevante Beeinträchtigungen des Klimas sind durch diese Bauleitplanung aufgrund der Lage im ländlichen Raum mit ständigem Luftmassenaustausch vorwiegend in östliche Richtung nicht zu erwarten.

◆ Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere/Pflanzen)

Durch die Errichtung des Baugebietes wird ein häufiger und ökologisch nicht besonders schützenswerter Lebensraumtyp in der Gemeinde (Acker/z.Zt. Intensivgrünland) im relativ geringem Umfang verbraucht.

Die Verlängerung des Dorfgebietes vergrößert auch die Störauswirkungen (Licht-/Geräuschemissionen, verstärkter Naherholungsdruck) in die angrenzende freie Landschaft mit den dort lebenden Wildtierarten.

Das Risiko einer Störung oder Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen der Knickbiotope im und am Planungsraum nimmt durch das Heranrücken der Wohnnutzung zu.

Eingriffsfolgen (sind teilweise erheblich):

- funktionale Biotopabwertung des Ost-Knicks durch teilweise Abtrennung von der freien Landschaft und durch Heranlegung von Verkehrsflächen (Lärm-, Lichtemission), wodurch die relative Ungestörtheit der Knickflora und -fauna reduziert wird. Damit verliert der Lebensraum "Knick" weiter an Bedeutung für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (Knicklänge insg. ca. **85 m**).

Beeinträchtigungen von besonders schutzwürdigen Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten, da entsprechende Vorkommen im /am Planungsraum nicht festgestellt wurden und potentiell nicht zu erwarten sind.

◆ **Schutzgut Landschaftsbild/Erholungslandschaft**

Die Veränderung des Landschaftsbildes/Ortsbildes entsteht insb. durch Errichtung von modernen Einfamilienhäusern auf relativ kleinen, aber heute üblichen Grundstücken am baulich ländlich geprägten und landschaftsgerecht begrünten Ortsrand von Groß Rönnau.

Eingriffsfolgen (sind teilweise erheblich):

- Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind großräumig betrachtet nicht erheblich, da die geplante Bebauung höhenmäßig die vorhandenen Gebäudehöhen der Umgebung nicht wesentlich übersteigen wird und die vorhandenen Knicks das Baugebiet eingrünen.
- Kleinräumig betrachtet kann sich das Neubaugebiet nicht besonders harmonisch in die Umgebung einfügen, weil moderne Einfamilienhäuser in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhandenen sind und sich die geplante Neubebauung rechtwinklig zur Straße entwickelt und damit den westlichen Ortsrand wesentlich verbreitert.

3. 3. 3. Schutz-, Pflege- und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im folgenden werden fachplanerische Empfehlungen entwickelt, wie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. Gemeinsamer Runderlaß vom 3. Juli 1998 bezogen auf den B.-Plan Nr. 3 der Gemeinde Groß Rönnau angewendet werden kann.

3. 3. 3. 1. Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen (§ 8 Abs. 2 BNatSchG)

Um vermeidbare Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter der Natur zu unterlassen und um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, werden folgende Planungsvorschläge entwickelt:

◆ Schutzgüter Boden/Wasser:

- Auswahl eines Baugebiet - Standortes, der keine seltenen oder sehr bedeutsamen Bodentypen berührt sowie nicht in Bereichen mit permanent hohen Grundwasserständen liegt.
- Befestigung von Zuwegungen, Fahrflächen und PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Recyclingschotter, breitfugig verlegtes Pflaster, Rasengitterstein).
- Planung einer möglichst schmalen Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 7,25 m mit gemeinsamer Nutzung von Fußgängern, Fahrrad- und PKW-Fahrern. Eine 100%ige Flächenversiegelung erfolgt nur in einer Breite von 4,75 m. Der Seitenstreifen wird wasser- und luftdurchlässig befestigt, ebenso wie die öffentlichen Stellplätze.
- Möglichst Wiederverwendung des bei der Erschließung anfallenden Bodenmaterials vor Ort oder in der Nähe des Eingriffsraumes, z.B. für Knickwallneuanlagen.
- Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,2) zur Minimierung der Bodenversiegelung und zum Erhalt einer möglichst großen versickerungsfähigen und belebten Bodenoberfläche.
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von privaten Flächen vor Ort auf den Grundstücken. Straßenoberflächenwasser wird über ein naturnahes Regenrückhaltebecken in die Trave entsorgt.

◆ Schutzgut Klima/Luft:

- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl, Erhaltung von Versickerungs- und Verdunstungsflächen zur Regulation von Lufttemperatur und Luftfeuchtigkeit (siehe vorstehende Schutzgüter).
- Erhalt der lokalklimatisch bedeutsamen Strukturen (Knicks und Bäume mit Windschutzfunktion).
- Einrichtung einer Luft und Klima schonenden, emissionsarmen Energieversorgung (z.B. Erdgas),
- Kein Ausschluß von Solaranlagen auf den Dächern.
- Kein Ausschluß von Grasdächern auf Garagen und Carports.

◆ Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

- Auswahl eines Baugebiet - Standortes, der keine Räume mit besonderer Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz (vorrangige Flächen für den Naturschutz) berührt.
- Festsetzung von Pufferzonen zwischen den Neubaugrundstücken und vorhandenen oder geplanten Knicks, die auch mit baugenehmigungsfreien Anlagen nicht bebaut werden dürfen. Die Pufferzonen (Knickschutzstreifen) sollen auch Arbeitsraum für eine dauerhafte Knickpflege gem. § 15 b Abs. 2 LNatSchG) in Verbindg. mit Ziffer 2.2.1 des Knickerlasses sichern.
- Möglichst umfassender Erhalt der aus Artenschutzgründen besonders bedeutsamen Strukturen innerhalb des B. - Plan Gebietes (Knicks). Erhalt einer vorhandenen Zuwegung von 4 m Breite im Bereich des Plangebietes für die benachbarte landwirtschaftliche Flächennutzung, um eine neue Knickrodung im Ost-Knick an anderer Stelle zu vermeiden.

◆ Landschaftsbild/Ortsbild:

- Festsetzung einer max. Sockel, Trauf- und/-oder Firsthöhe, um die Gebäudehöhen der vorhandenen Bebauung anzupassen und um eine Ausstrahlung der geplanten Wohngebäude in den Landschaftsraum zu minimieren.
- Erhalt des West-Knicks, der straßenseitigen Hecke und der Überhälter-Eiche.

3. 3. 3. 2. Vorschläge für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 8 Abs. 2 BNatSchG)

Um Beeinträchtigungen von Teilen des Naturhaushaltes zu kompensieren, werden folgende Vorschläge für Ausgleichsflächen und -maßnahmen entwickelt:

◆ Schutzgut Boden:

Ausgleichsmaßnahmen in Form von **Flächenentsiegelungen** sind im Planungsraum nicht möglich.

Es werden Ersatzmaßnahmen (siehe Punkt 3. 3. 3. 3.) notwendig.

◆ Schutzgut Wasser:

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Schmutzwasser wird über die Kläranlage in Bad Segeberg entsorgt.

Das Niederschlagswasser kann, da nur Wohnhäuser errichtet werden sollen, örtlich ohne Behandlung gem. Arbeitsblatt A 138 der ATV versickert werden.

◆ Schutzgut Klima/Luft:

Die geplanten Laubgehölzneuanpflanzungen im Baugebiet gem. Ziffer 4.2.5 (Knicksträucher, Hecken Bäume) wirken kleinklimatisch und lufthygienisch positiv, so daß weitere Ausgleichsmaßnahmen für dieses Schutzgut nicht erforderlich sind.

- Im Straßenraum können mind. 4 kleinkronige Laubbäume gepflanzt werden.
- Die an Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücksseiten können dort, wo keine Knicks geplant sind, mit Laubhecken bepflanzt werden.

◆ Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

- Ein direkter Eingriff in erhaltenswerte Biotope, z.B. eine Knickrodung, findet nicht statt. Die Biotopfunktion aller im Baugebiet befindlichen Knicks wird aber durch die neue Nutzungsbenachbarung durch Wohn- und Verkehrsflächen gestört werden. Der 85 m lange Ost-Knickabschnitt am Flurstück 96/7 wird vollständig von der freien Landschaft abgeschnitten, so daß hier mindestens im Verhältnis 1 : 1 ein entsprechender Ausgleich stattfinden sollte. Es wird deshalb eine 85 m lange Knickneuanlage am oder im Außenbereich vorgeschlagen.

Nach gemeindlicher Entscheidung soll in diesem Fall eine **Alternative** zu einer Knickneuanlage im Außenbereich gesucht werden. Diese Entscheidung wird wie folgt begründet:

In der Gemeinde ist das ursprüngliche Knicknetz seit der Verkoppelung weitgehend gut erhalten (siehe Landschaftsplan Zif. 2.4.2 Knicks), so daß aus fachlicher Sicht in diesem Fall ein zwingender entsprechender Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften eingeschränkt werden kann. Mangels Flächenverfügbarkeit ist im Außenbereich der Gemeinde eine Knickneuanlage derzeit nicht möglich. Am geplanten Baugebiet sollen neben den unter anderem aus ortsgestalterischer Sicht neu anzulegenden Knicks parallel zur Erschließungsstraße und am Südrand keine weiteren Knicks, z.B. im Norden angelegt werden. Stattdessen favorisiert die Gemeinde hier die Neuentwicklung einer kleinen Obstwiese. Die Knick- und Obstbaumneuanlage im Planungsraum sollte einen ausreichenden Ausgleich für die Reduzierung der Lebensraumfunktion des 85 m langen Ost-Knickabschnittes darstellen.

- Da "Landschaft" nicht vermehrbar ist, kann der Verbrauch und Verlust an unverbauter freier Kulturlandschaft als Lebensraum störepfindlicher wildlebender Tierarten quantitativ (flächenmäßig) nicht ausgeglichen oder ersetzt werden. Die geplanten Ersatzflächen für das Schutzgut Boden werden aber qualitativ ausgleichend auf die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wirken, weil diese Flächen zu einem naturbetonten Lebensraum entwickelt werden können.

◆ **Schutzgut Orts-/Landschaftsbild:**

- Zur Neugestaltung eines landschaftsgerechten Ortsrandes sollten mindestens auf den westlichen Baugrundstücken im Übergangsbereich zur freien Landschaft Laubbäume gepflanzt werden.
- Im Norden des Planungsraumes sollte ebenfalls eine lockere Gehölzanpflanzung (Obstbäume) zur Ortsrandgestaltung geplant werden. Die Gehölze könnten auf der Ersatzfläche für das Schutzgut Boden gepflanzt werden.
- Im Süden und parallel zur Erschließungsstraße sollten zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und zur inneren Durchgrünung Knicks angelegt werden.

3. 3. 3. 3. Maßnahmen zum Ersatz von Eingriffen (§ 8 Abs. 9 BNatSchG)

◆ **Schutzgut Boden:**

Erforderliche Ersatzflächengröße:

- mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 (gem. Ziffer 3. 1. b der Anlage zum Gemeinsamen Runderlaß vom 3. 7. 1998) für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und
- mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.

max. Bodenversiegelung (m ²)	Faktor		min. Ersatzfläche (m ²)
2200	0,5	Vollversglg.	1100
520	0,3	Teilversglg.	156
			1256

Hinweis:

Die Ersatzflächen für den Eingriff in das Schutzgut Boden werden nördlich und südlich im Planungsraum angeordnet. Die Ersatzflächen sollen nicht den Baugrundstücken zugehören, sondern weiterhin dem landwirtschaftlichen Betrieb, der das Bauland verkauft.

Um die Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Boden** planerisch zu kompensieren, wird folgender Vorschlag entwickelt:

1. Festsetzung einer 6 m breiten und ca. 60 m langen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahme "Sukzession" (Selbstenwicklung) am Südrand der Bau(Eingriffs-)grundstücke. Unter der Fläche verläuft eine Wasserversorgungsleitung.

Ersatzfläche 1: 540,0 m².

2. Festsetzung einer 14 m breiten und ca. 53 m langen Fläche zur Anlage einer Obstwiese (Sukzessionsfläche mit 5 Halbstammobstbäumen nördlich der Bau(Eingriffs-)grundstücke

Ersatzfläche 2: 742,0 m².

Ersatzfläche	m ²
1	540,00
2	742,00
Summe	1.282,00

Ersatzeffekt:

- Stoffliche Entlastung des Schutzgutes "Boden" und "Grundwasser" durch dauerhafte Aufgabe landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Nutzungen.
- Entwicklung einer natürlichen Vegetationsdecke zur Förderung bodenbildender Prozesse und des Bodenlebens. Erhalt einer nachhaltigen Puffer- und Filterfunktion des Bodens.

3. 3. 4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. "Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998".

Vorbemerkung:

Die Eingriffsfläche liegt aus landschaftsplanerischer Sicht auf einer Fläche "mit *allgemeiner* Bedeutung für den Naturschutz".

Bilanz

Schutzgüter	<i>vorher</i>	<i>nachher</i>	<i>Verlust(-)/Gewinn(+)</i> an Natur
Boden / Wasser			
Bodennutzungsintensivierung Versiegelung/Abgrabung m ²	0 m ²	2.720,00 m ²	- 1.256,00 m ²
Bodennutzungsintensivierung Sukzession m ²	0 m ²	1.282,00 m ²	+ 1.282,00 m ²
			Bilanz: + 26,00 m²
Klima/Luft			
Die Gehölzanpflanzungen (Knicks, Bäume, Heckensträucher) im B.-Plangebiet wirken durch ihr wachsendes Grünvolumen kleinklimaausgleichend und luftreinigend.			
Arten/Lebensgemeinschaften			
Knick			
materieller Verlust (Rodung)	0 m	0,0 m	
funktionaler Verlust (Bauliche Einengung)	0 m	85,0 m	- 85,0 m
Ausgleich durch neue Knicks im Baugebiet und Obstbäume.	0 m	ca. 149,0 m	+ 149,0 m
			Bilanz: + 64,0 m
Landschaftsbild/Ortsbild			
Die an der Süd- und Ostseite des B.-Plangebietes neu anzulegenden Knicks, die Streuobstwiese im Norden, die Baumpflanzungen an der Westseite und im Straßenraum sowie die Heckenpflanzungen binden das Neubaugebiet landschaftsgerecht in die Umgebung ein, gestalten einen landschaftstypischen neuen Ortsrand und fördern die innere Durchgrünung des Wohngebietes			

Ergebnis:

Die durch den B.-Plan Nr. 3 vorbereiteten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Orts-/Landschaftsbildes könnten aufgrund vorstehender Bilanzierung bei Übernahme der Maßnahmenvorschläge unter Ziffer 3. 3. 3. 2. und 3. 3. 3. 3. in den Bebauungsplan vollständig kompensiert werden.

Hinweis:

Der räumliche **Verbrauch unverbauter freier Kultur-Landschaft** als Lebensraum für Wildtier- und -pflanzenarten, **Erholungslandschaft** für den Menschen und **Produktionsstätte** für Nahrungsmittel ist nicht ausgleichbar oder ersetzbar.

3. 3. 5. Landschaftsplanerische Vorschläge zur Übernahme in den Bauleitplan

Die zur Übernahme geeigneten Inhalte der Grünordnungspläne (Fachbeiträge) können als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierüber entscheidet die Gemeinde im Rahmen der Abwägung.

Hinweis: Textvorschläge werden aus grünplanerischer Sicht formuliert. Inwieweit diese Vorschläge durch das Baugesetzbuch mitgetragen werden können, bleibt der städteplanerischen Prüfung vorbehalten.

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

- 1. Laubbäume:** Die gem. Pflanzgebot zu setzenden Bäume müssen mind. 14 - 16 cm Stammumfang in 3x verschulter Baumschulqualität haben. Es dürfen nur heimische Laubbaumarten verwendet werden. Der unversiegelte Wurzelraum der Neupflanzung muß mind. 12 m² betragen.
- 2. Obstbäume:** Die Obstgehölze sind als Kern- oder Steinobstsorten, mind. als Halbstamm, Stammumfang mind. 8 -10 cm, Pflanzabstand ca. 6 m, fachgerecht zu pflanzen.
- 3. Knicksträucher:** Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Feldahorn (*Acer campestre*) in 2x verschulter Qualität und einer Höhe von 60 - 80 cm, 2 - reihig, Reihenabstand 0,8 - 1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m, zu verwenden. Der Knickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,0 m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen. Kronenbreite: ca. 1,0 m , Wallsohlbreite: ca. 3,0 m.
- 4. sonstige Bepflanzungen (Hecken):** Als straßenseitige Einfriedigung sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen z.B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*), 3 Pflanzen pro lfdm, fachgerecht zu pflanzen. Die Errichtung von Mauern oder Sichtschutzwänden anstelle der Hecke ist unzulässig.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (**K**) ist auch die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der LBO Schl.-H. i. d. Fassung v. 11.07.1994 unzulässig.
2. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (**S**) ist eine gärtnerische oder landwirtschaftliche Bodennutzung oder Gestaltung zu unterlassen. Die Flächen sind der natürlichen Selbstentwicklung zu überlassen. Das Aufbringen von mineralischen oder organischen Düngern oder chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Eine Mahd pro Jahr kann erfolgen.

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1. Fahrflächen, Zuwegungen und PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.
2. Öffentliche Parkplatzflächen und ein 2,5 m breiter Streifen der Erschließungsstraße sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.
3. Gering verschmutztes Niederschlagswasser (Dach-, Terrassen- und Wegeflächen) wird nach Maßgabe der ATV A 138 örtlich versickert.

Sonstiges

1. Der Einbau von Solaranlagen auf den Dachflächen wird nicht ausgeschlossen.
2. Dachbegrünungen von Garagen und Carports werden nicht ausgeschlossen.

3. 3. 6. Kostenschätzung

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ohne Erdmassenbewegungen und Grunderwerbskosten voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

Menge	Maßnahme	EP/DM	GP/DM
	Baustelleneinrichtung pauschal	500,00 DM	500,00 DM
149	m Knick (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	70,00 DM	10.430,00 DM
8	Stück Laubbäume (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	450,00 DM	3.600,00 DM
16	Stück Obstbäume, (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	150,00 DM	2.400,00 DM
	Summe netto		16.930,00 DM
	MWST	16%	2.708,80 DM
	Summe brutto geschätzt		19.638,80 DM

3. 3. 7. Umsetzungshinweise

- Die Ausgleichsflächen für das Schutzgut Boden sollen im Eigentum des bisherigen Flächeneigentümers verbleiben.
- **Maßnahmendurchführung**
 1. Die Pflanzmaßnahmen sollten fachgerecht in der folgenden Vegetationsperiode (Frühjahr/Herbst) nach Herstellung der Erschließungsmaßnahmen ausgeführt werden.
 2. Der Knickwall sollte im Zuge der Erschließungsmaßnahmen aus örtlich anstehenden, z.B bei der Herstellung des Straßenkörpers anfallenden Bodenaushub hergestellt werden.

3. **Pflanzgebot:** Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. (BauGB § 178)

- **Pflege der Kompensations- und sonstiger ökologisch bedeutsamer Flächen Knicks**

Die Knickpflege richtet sich nach § 15 b Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz. Danach soll der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Knicks im Rahmen seiner Eigenverantwortlichkeit den Knick möglichst alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock setzen (knicken); er darf ihn jedoch nicht in kürzeren Abständen als 10 Jahren knicken. Beim Knicken sollen Überhälter stehen gelassen werden; diese können gefällt werden, wenn für das Nachwachsen neuer Überhälter gesorgt ist.

Weitere Erläuterungen und Hinweise für die Behandlung von Knicks und Bäumen können im Knickerlaß nachgelesen werden.

Knickschutzstreifen

Die Knickschutzstreifen, die auch den Raumbedarf beim Knicken der Knicks langfristig gewährleisten sollen, können in die Gartennutzung einbezogen werden, mit Ausnahme der Errichtung bestimmter baulicher Anlagen, wozu auch Aufschüttungen und Abgrabungen zählen. Es ist aber auch besonders empfehlenswert, die Knickschutzstreifen nicht intensiv zu nutzen, nicht zu düngen, nicht mit chemischen Stoffen zu behandeln und die Entwicklung von Gras-/Krautsäumen zuzulassen. Durch diese Randstreifen können die Knicks in ihrer ökologischen Bedeutung sogar verbessert werden.

Sukzessionsfläche

Auf dieser Fläche sollen keine Ablagerungen, Einsaaten, Anpflanzungen, Pflanzenbehandlungsmittel oder insb. Nährstoffe aller Art aufgebracht werden.

Die Sukzessionsfläche (Streuobstwiese) sollte gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche örtlich erkennbar abgegrenzt werden (z.B. durch Eichenspaltpfähle). Die natürliche Selbstentwicklung zur Gras-/Krautflur kann durch jährliche Mahd ab Ende Juli unterbrochen werden. Das Mahdgut sollte möglichst von der Fläche entfernt werden, um Nährstoffanreicherungen zu vermeiden.

Bäume

Die Baumpflanzflächen im öffentlichen Straßenraum sollten nicht mit niederwüchsigen Ziergehölzen bepflanzt und nicht angesät werden. Es sollte die natürliche Selbstbegrünung mit den heimischen Wildpflanzenarten zugelassen werden. Die Baumpflanzflächen sollten so wenig wie möglich gemäht werden.

3.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch einen von der Schulstraße (K44) abzweigenden Wohnweg. Dieser ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Wohnstraße) dargestellt.

Der Wohnweg mündet in einen Wendepplatz, der mit einem Durchmesser von 22 m festgesetzt ist.

Der Regelquerschnitt des versiegelten Straßenbereiches beträgt 4,75 m. Hinzu kommt ein einseitiger 2,5 m breiter wasser- und luftdurchlässig versiegelter Seitenstreifen, so daß die gesamte Straßenbreite bei 7,25 m liegt.

Für die geplante Einmündung der Erschließungsstraße in die K44 sind Schleppkurven für ein 3-achsiges Bemessungsfahrzeug nachzuweisen. Ein entsprechendes Sichtdreieck ist in der Planzeichnung eingetragen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden im Bereich des Wendekreises mit einer ebenfalls wasser- und luftdurchlässigen Versiegelung angelegt und mit Grünstreifen sowie Baumanpflanzungen versehen.

Die Zuwegungen auf den einzelnen Grundstücken sind in gleicher Art und Weise zu befestigen.

In der Wendeanlage werden die erforderlichen Freihaltezonen gemäß „EAE 85/95“ eingehalten.

3. 5. Immissionsschutz (Schallschutzgutachten Nr. 98LM 241/2 und 99LM033 siehe Anlage)

Das B-Plangebiet liegt an der Kreisstraße K44, die nur schwach befahren ist. Nach dem Immissionsgutachten überschreiten die Geräuschimmissionen in diesem Bereich keine Grenzwerte.

Dagegen sind aufgrund der Überschreitung der Richtwerte durch Geräuschimmissionen vom Grundstück der Alten Schule (Dorfgemeinschaftshaus) kommend, Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

An der Grenze zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Parkplatz des Dorfgemeinschaftshauses ist daher eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Desweiteren dürfen in den Häusern der Grundstücke 1 und 3 des Plangebietes im Dachgeschoß keine Fenster von Wohnräumen angeordnet werden.

Weiterhin wird daraufhingewiesen, daß die Fenster des Veranstaltungsraumes bei Fest- und sonstigen Musikveranstaltungen ab 20⁰⁰ Uhr geschlossen gehalten werden und die Besucher von Veranstaltungen ein auffällig lautes Verhalten außerhalb des Gebäudes unterbinden sollten.

Ebenfalls wird angeraten, daß die Eingangstür nur kurzzeitig für den Ein- und Austritt der Gäste geöffnet werden sollte, um so den Einbau einer Schallschleuse zu vermeiden.

Die in der Planzeichnung eingetragene Isolinie beschreibt die äußere Grenze der Immission durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung in der Ortslage von Groß Rönnau. Der Bereich des Planungsgebietes, der innerhalb des Immissionsbereiches liegt, ist von Wohnbebauung freizuhalten.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Der Raum des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im Besitz der Gemeinde Groß Rönnau.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

Parallel zur K44 im Süden des Plangebietes verläuft eine Wasserversorgungsleitung. Ein entsprechender Eintrag liegt in der Planzeichnung vor.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch Anschluß an die zentrale Anlage des Zweckverbandes Mittelzentrum.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straße wird vor Ort über die belebte Bodenzone versickert.

D. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswag.

E. Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zu versickern. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

F. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

Die weitergehende Entsorgung durch Recyclingbehälter/Container ist durch vorhandene Wertstoffentsorgungsstandplätze sichergestellt.

Die Restabfall- und Bioabfallgefäße der rückwärtigen Grundstücke müssen am Abfuhrtag in der Wendeanlage bzw. an der Planstraße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

G. Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, Ressort SuN, Postfach 1200, 24100 Kiel, Tel.: (0431) 5459-781, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

H. Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über Hydranten

Vermerk:

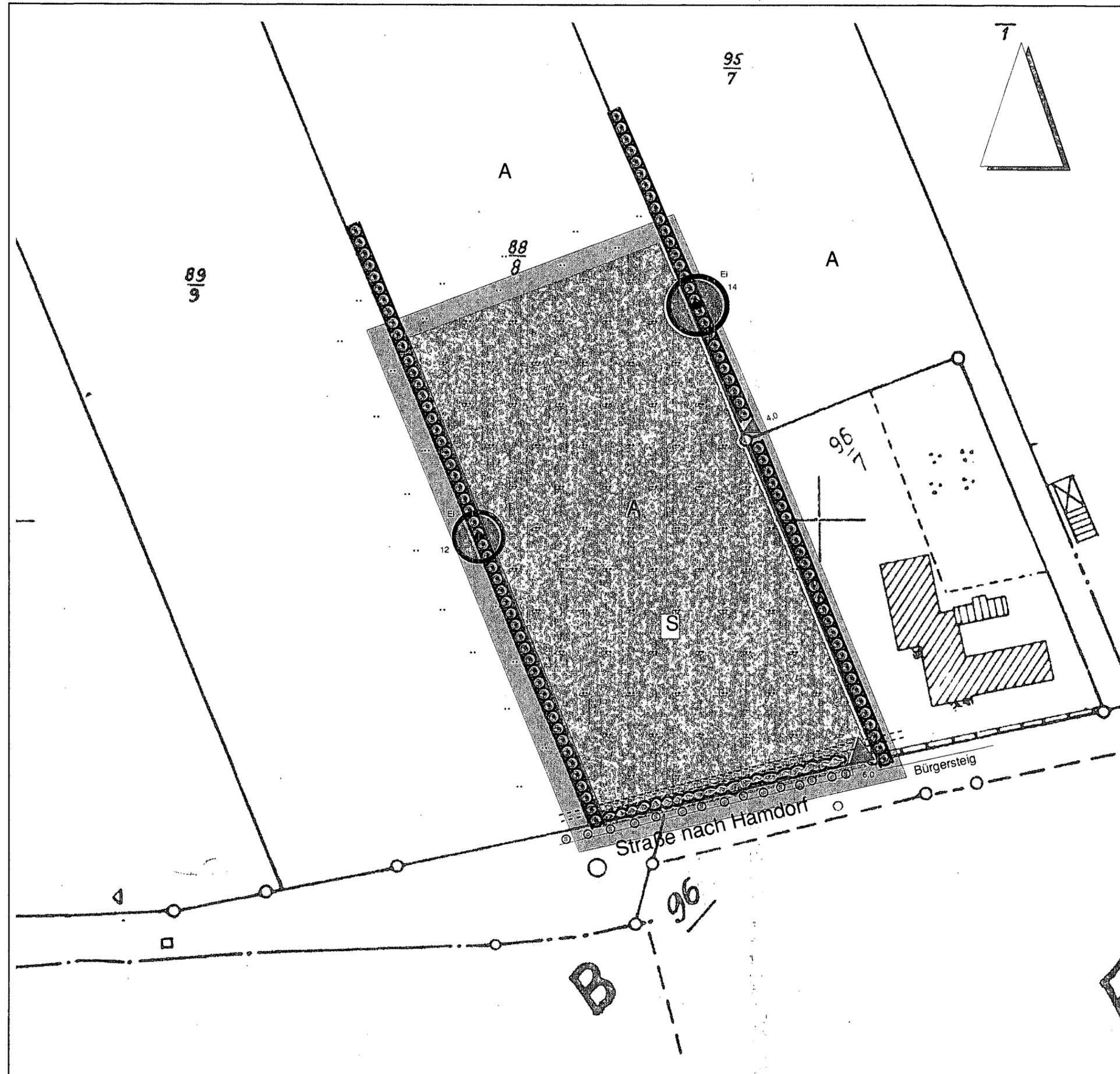
Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Groß Rönnau wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Rönnau in ihrer Sitzung am ~~23.11.1999~~ gebilligt.

Groß Rönnau, den 08.02.2000

Siegel




.....
Bürgermeister



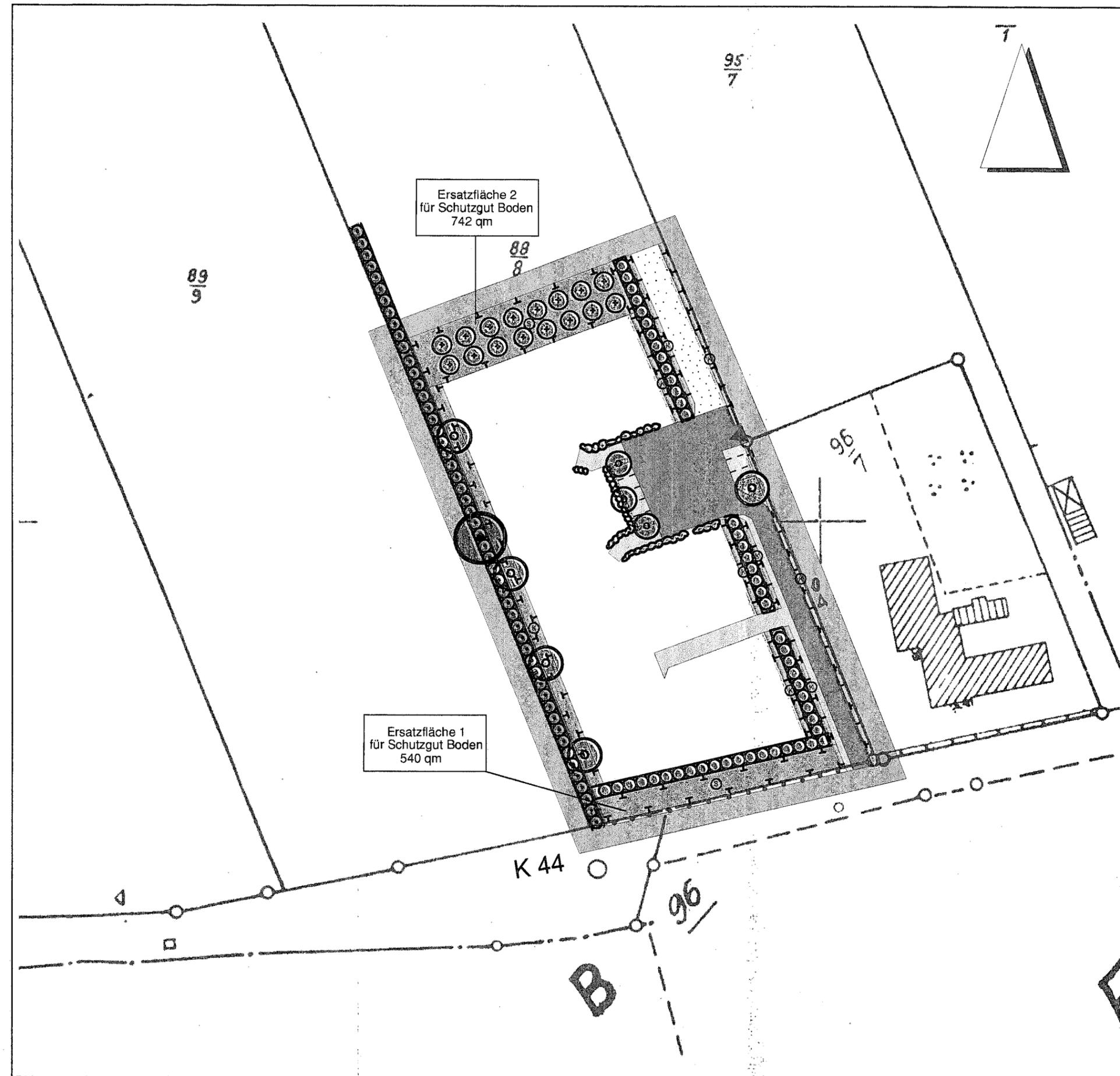
ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Fachbeitrages
-  Knickwall
-  Hecke
-  Zufahrt mit Breitenangabe
-  Laubbaum mit Kronendurchmesser
-  Bodenart Sand (nach Reichsbodenschätzung)
-  Ackerland, z. Zt. als Grünland bewirtschaftet
-  Ackerland
-  Grünland
-  Wasserversorgungsleitung
-  Sukzessionsstreifen

Naturschutzfachbeitrag zum
 Bebauungsplan Nr. 3 "Nördlich der
 Dorfstraße / westl. d. Alten Schule"

BESTANDSPLAN KARTE 1
 M 1 : 1000

Auftraggeber: Gemeinde Groß Rönnau
 Planverfasser: Planungsbüro Wichmann, Dorfstraße 31,
 23815 Strukdorf, Tel./Fax: 04553 - 1216/15274
 Gez.:KM 27.1.1999



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Fachbeitrages
-  Knick zu erhalten (naturschutzrechtliche Bindung gem. §15b LNatSchG)
-  Hecke anzupflanzen (Lage z. Zt. nicht festlegbar)
-  Zufahrt
-  Baum zu erhalten
-  Baum zu pflanzen
-  Obstbaum zu pflanzen
-  Knick anzulegen
-  Knickschutzstreifen
-  Sukzession
-  Fläche unversiegelt
-  Fläche wasser- und luftdurchlässig versiegelt
-  Fläche versiegelt
-  Sonstige Bepflanzung (Hecke) zu erhalten
-  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Naturschutzfachbeitrag zum
 Bebauungsplan Nr. 3 "Nördlich der
 Dorfstraße / westl. d. Alten Schule"

MABNAHMENPLAN KARTE 2

M 1 : 1000

Auftraggeber: Gemeinde Groß Rönnau
 Planverfasser: Planungsbüro Wichmann, Dorfstraße 31,
 23815 Strukdorf, Tel./Fax: 04553 - 1216/15274
 Gez.:KM 3.2.1999