

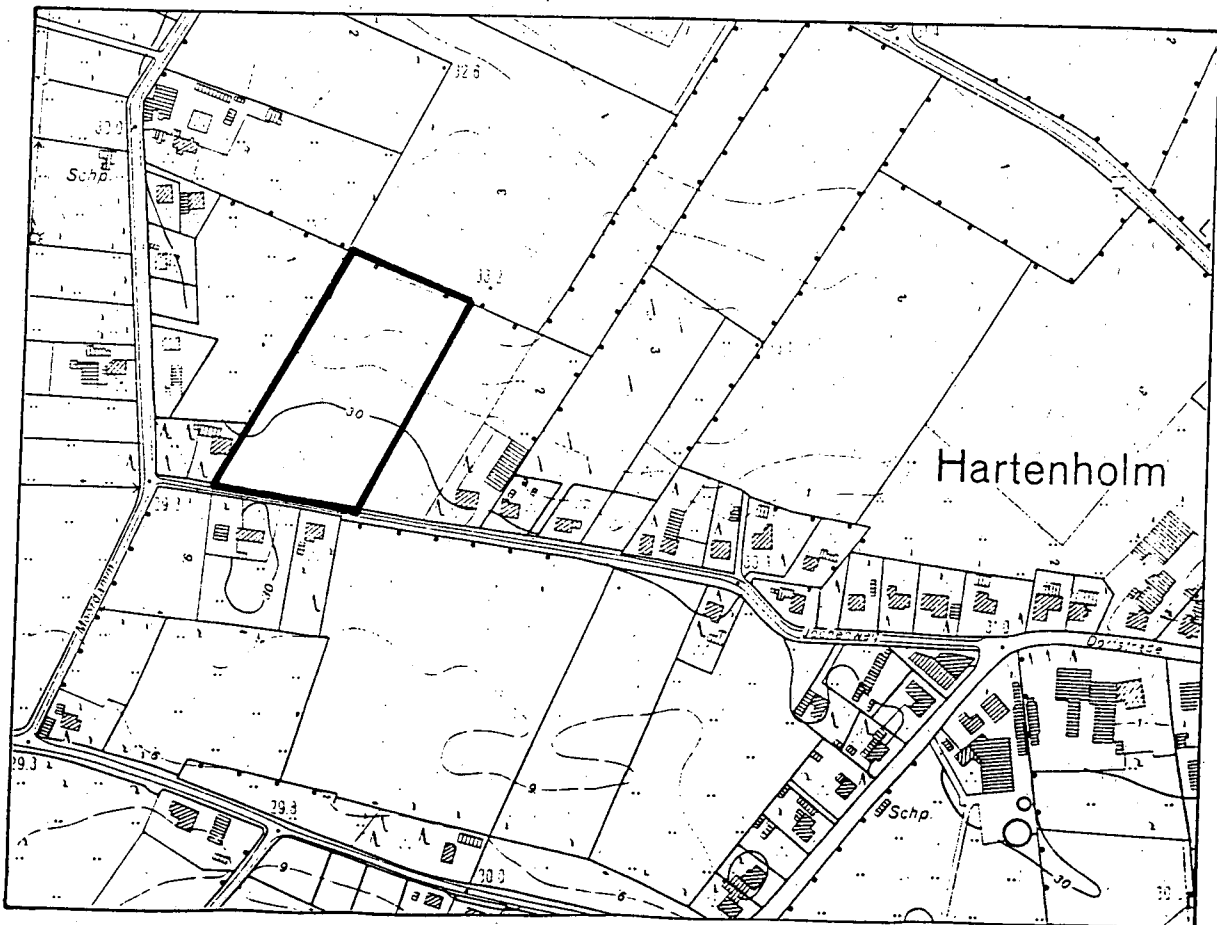
Begründung

zum Bebauungsplan Nr.7
der Gemeinde Hartenholm

Kreis Segeberg

für das Gebiet:

„Jochenweg“



Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

● 4. Inhalt des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung

- Gestalterische Festsetzungen

- Verkehrsflächen

- Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

5. Ver- und Entsorgung

6. Bodenordnende Maßnahmen

● 7. Kosten

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hartenholm hat am 06.12.2000 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplanes Nr. 7 gefaßt.

Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hartenholm ist der Vorhabenbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Zur Zeit betreibt die Gemeinde die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.(die Genehmigung wurde am 12.02.2001 beantragt). Hierbei wird der Vorhabenbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Es handelt sich somit um ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 (3) BauGB.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. S.-H. S. 321).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage unmittelbar am Jochenweg.

Es wird im Osten und Westen durch bereits vorhandene Bebauung begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:25.000.

3. Gründe und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbegrundstücken. Für das Grundstück gibt es bereits einen Bewerber aus der Gemeinde. Vorgesehen ist die Ansiedlung eine Bauunternehmens mit Lagerplatz und Wohnhäusern für die beiden Betriebsinhaber. Mit der vorgesehenen Planung kann diese Nachfrage in guter Zuordnung zu bereits bestehenden befriedigt werden.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der Voraussetzung zum Erhalt und Ausbau der innergemeindlichen Arbeitsplätze.
- Berücksichtigung der Belange der ortsansässigen Wirtschaft.
- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Hartenholm handelt es sich um die Überplanung einer zur Zeit landwirtschaftlich genutzten und somit un bebauten Fläche.

Die Überplanung des Bereiches bietet sich aus städtebaulicher Sicht an, da der Umgebungsbereich bereits durch eine gewerbliche Nutzung geprägt ist und keine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe vorhanden ist.

Der Bereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Gewerbegebiet (GE)
- Ausgleichsflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Bis auf die Einschränkung, daß innerhalb des Baugebietes (s. a. textliche Festsetzung Ziffer Nr. 1.1) keine Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO zulässig sind, und dem festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Nachtzeit (s.a. unter Immissionsschutz), bestehen keine weiteren Restriktionen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Das festgesetzte Baufeld sowie die Grundflächenzahl von 0,5 wurden so gewählt, daß die baulichen Wünsche des sich ansiedelnden Gewerbebetriebes berücksichtigt wurden. Bei der festgesetzten eingeschossigen Bauweise sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden in Anlehnung an den Ursprungsplan textliche Festsetzungen lediglich hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen für erforderlich gehalten. Hierbei wird gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB die maximale Firsthöhe mit 11,00 m und die Traufhöhe mit maximal 9,00 m über dem mittleren Geländeniveau festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt aus Gründen der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

Aus Gründen des Naturschutzes(Wasserhaushalt) wird darüberhinaus festgesetzt, daß Kellerbauten unzulässig sind und das ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen , Plätzen und Trassen auf den Grundstücken unzulässig sind.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung über die direkte Anbindung an den Jochenweg. Der Bau einer neuen Erschließungsstraße ist nicht notwendig. Im Zuge der Realisierung des Baugebietes wird der Moordamm in einer Breite von 5,50 m befestigt, wodurch in Anwendung der EAE (Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen) eine ausreichende Ausbaubreite erreicht wird. Der Ausbau ist mittelfristig vorgesehen.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

1. ALLGEMEINES

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „nördlich des Jochenweges, südlich der Fuhlenrür Straße“ handelt es sich planungsrechtlich um ein dem Außenbereich zuzuordnendes Gebiet, für das bei geplanten Eingriffen eine Ausgleichspflicht besteht.

Der Geltungsbereich des hierfür erforderlichen grünordnerischen Fachbeitrages entspricht den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 7, da hier mit dem geplanten Eingriff und einem Teil des erforderlichen Ausgleiches zu rechnen ist. Der größte Teil des Ausgleiches findet extern statt. Die Größe des Planungsraumes beträgt ca. 1,3 ha.

2. BESTAND

Um Aussagen zu Eingriffsvermeidungs- und zu -minimierungsmaßnahmen sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vornehmen zu können, bedarf es zunächst einer

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im Plangeltungsbe-
reich des Bebauungsplanes Nr. 7. Auf der Datengrundlage des Landschaftsplanes
der Gemeinde Hartenholm sowie einer Ortsbesichtigung werden die einzelnen
Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima / Luft, Arten
und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild untersucht.

Schutzgut Boden

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Geologischer Untergrund</i>: Sander, (Sand, untergeordnet Kies) • <i>Gem. Reichsbodenschätzung</i>: Sand (S); Bodenzahl 15-19 (= Hauptbodenart in der Gemeinde) 	<p>Bodenfunktionen gem. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. 3. 1998:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensraumfunktion - abhängig von Hemerobie und regionaler Seltenheit: gering - Filter- und Pufferfunktion - chemisch: gering mechanisch: hoch, sofern nicht zu stark podsoliert - potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion - abhängig von der Bodenzahl -: Acker gering, Grünland mittel bis gering (- reale Nutzung: Grünland'-) - Baugrund für Gebäude: gut geeignet - Erosionsgefahr - Wind -:hoch - Verdichtungsgefahr: gering

Schutzgut Wasser

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Oberflächengewässer</i>: keine vorhanden • <i>Grundwasser</i>: feuchte Zeit: 0,5 - 1,0 m unter Flur, trockene Zeit: 1,0 - 2, 0 m unter Flur¹, keine Nässezeiger vorhanden <p><i>gesetzlicher Schutzstatus</i>: keiner vorhanden</p> <p><i>Altlasten</i>: gemäß LANDSCHAFTSPLAN 1998: keine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserneubildungsgebiet durch den hohen Anteil Sand (S), der eine große Versickerungsleistung besitzt - Standort für Kellerbauten: kritisch, da potentiell Eingriff in oberflächennahen Grundwasserleiter

¹ Gemäß BODENKARTE S.-H.1994

Schutzgut Klima / Luft

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lokalklima</i>: überwiegend - Grünland - Knick - Klima • <i>Lufthygiene</i>: keine plangebietsrelevanten Emittenten vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - durch Kalt- und Frischluftproduktion besitzt die siedlungsnahen Freifläche klimatische Ausgleichsfunktion - durch vorhandenen lückigen Knick im Norden geringe Windbremsung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sowie Absenkung der Temperatur durch Verdunstung über die Blattmasse

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>artenarmes trockenes Intensivgrünland gemäß LP</i>. <i>Schutzstatus</i>: nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - ökologisch wenig bedeutend = Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Knick</i> an der Nordgrenze des Planungsraumes; vorrangig Stieleiche, Brombeere, Weißdorn; flacher Wall mit lückigem Bewuchs <i>Schutzstatus</i>: § 15 b LNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> - ökologisch bedeutend, jedoch stark degradiert = Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Wegrain am Jochenweg</i> trockene Grasflur (Knautgras, Spitzwegewich, Drahtschmiele u.a.) mit vereinzelt Gebüsch aus vorrangig Stieleiche sowie Weißdorn, Vogelbeere <i>Schutzstatus</i>: nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - ökologisch bedeutend = Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
<p><i>Rote Liste Arten</i>: keine vorhanden <i>Fläche des Biotopverbundes</i>: keine</p>	

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand)	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsnahen landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, Wohngebäude im Süden und Westen, im Osten ein gewerbliches Gebäude, im Norden höherliegende Acker- und Grünlandflächen, von lückigem Knick gegliedert, der Planungsraum selbst steigt von Süden nach Norden um ca. 2 m an, weiter östlich Nadelwaldparzelle vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - mittel, Südhälfte des Planungsraumes besser für Bebauung geeignet als die höherliegende Nordhälfte, Landschaftsraum von allgemeiner Bedeutung für die Naherholung

3. EINGRIFF (siehe Karte)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Hartenholm wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Es sind mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a (2) Nr. 2 BauGB durch Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll auszugleichen sind.

Schutzgut Boden / Wasser

Über die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner und besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden nach *dem Gemeinsamen Rund-erlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MNU) vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31* unter anderem regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betrifft der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung meist beide Bereiche. Aus diesem Grund werden hier beide Schutzgüter zusammen betrachtet.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind im vorliegenden Fall der Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenhorizontdurchmischungen, Bodenverdichtungen während der Bauphase sowie einer dauerhaften Bodenversiegelung nach Abschluß der Bauphase.

Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung gehen im Bereich des Schutzgutes Wassers mit dem geplanten Eingriff einher.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung möglicher Eingriffsfolgen werden vorgeschlagen bzw. sind vorgesehen:

- Festsetzung einer für Gewerbegebiete möglichst niedrigen Grundflächenzahl (GRZ 0,5), um die Bodenversiegelung zu minimieren
- Verzicht von Kellerbauten, um Störungen des oberflächennahen Grundwasserleiters bzw. Verschmutzungen des Grundwassers zu vermeiden
- Vollversiegelung der gemäß GRZ zulässigen Gewerbefläche zum Schutz des oberflächennahen Grundwassers vor möglichen Schadstoffeinträgen aus gewerblicher Nutzung
- Entsorgung des Oberflächenwassers durch Versickerung vor Ort, sofern die untere Wasserbehörde zustimmt. Gemäß den Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation - Bekanntmachung des Ministers für Natur und Umwelt vom 25. November 1992- ist gemäß Ziffer 5.2 normal verschmutztes Niederschlagswasser mindestens in Regenklärbecken zu behandeln.

Nach den Hinweisen des MNU gilt eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen im Untersuchungsraum als Ausgleichsmaßnahme, die jedoch im vorliegenden Fall nicht anwendbar ist.

Unter Berücksichtigung der bereits genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind für den Ausgleich des Schutzgutes Wasser keine besonderen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Als Ersatz ist nach den Hinweisen des MNU die Entwicklung eines naturnahen Biotops auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung:

	Eingriffsfläche Vollversggl.(m ²)	GRZ +50%	max. Bodenversggl. (m ²)
Gewerbegrundstück	11.850,00	0,75	8.887,50
		Summe	8.887,50
	Eingriffsfläche Teilversggl.(m ²)		
			0,00
		Summe	0,00
	Eingriffsfläche gesamt		8.887,50

Die erforderliche Ersatzflächengröße für das Schutzgut Boden beträgt für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen mindestens 50% und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge mindestens 30% der Eingriffsfläche.

Eingriffsfläche gesamt (m ²)	Faktor	Art der Versiegelung	min. Ersatzfläche (m ²)
8.887,50	0,5	Vollversggl.	4.443,75
0,00	0,3	Teilversggl.	0,00
Gesamtfläche mindestens			4.443,75

Der Faktor erhöht sich, wenn bereits höherwertige Flächen (z.B. extensives Grünland, frisches Grünland) entwickelt werden oder die potentielle Ausgleichsfläche lediglich extensiver genutzt werden soll.

Eingriffsfläche gesamt (m ²)	Faktor	Art der Versiegelung	min. Ersatzfläche (m ²)
8.887,50	1	Vollversggl.	8.887,50
0,00	0,3	Teilversggl.	0,00
Gesamtfläche mindestens			8.887,50

Die erforderliche Ersatzfläche für den Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt je nach Aufwertungsfähigkeit der Ersatzfläche entweder mindestens 4.443,75 m² oder bis ca. 8.887,5 m².

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden dann als ausgeglichen betrachtet werden.

Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein kommt es nach den Hinweisen des MNU im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen- / Standortwahl zur Vermeidung von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft. Besondere Aus-

gleichsmaßnahmen sind daher im Rahmen des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich.

Es empfiehlt sich aber, durch geeignete Laubgehölzanpflanzungen im Planungsraum pauschal eine Kompensation der zu erwartenden örtlichen Luft- und Klimabelastung durch den Bau und Betrieb des Gewerbegebietes zu erwirken.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Aus den Hinweisen des MNU wird ersichtlich, daß bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Intensivgrünland) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Mindestens die Zufahrtsfläche (ca. 20m x 2m = 40 m²) vom Jochenweg zu dem Gewerbegebiet beseitigt einen Teil des Wegraines als Fläche mit besonderer Bedeutung des Naturschutzes. Dieser Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bedarf eines Ausgleiches im Verhältnis 1 : 1, also 40 m² zusätzlich zur Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden.

Durch die Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Sukzessionsflächen- und Gehölzneuanlage bzw. der Baumneupflanzungen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als vollständig ausgeglichen betrachtet werden.

Landschaftsbild

Nach den Hinweisen des MNU führen insbesondere Baugebietsplanungen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in jedem Fall zu erheblichen und damit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind hierbei zu werten:

- Wahl einer geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,5)
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe zwischen 8 m bis max. 11 m für geplante Gewerbebauten
- Errichtung von Gebäuden in der Südhälfte des Planungsraumes, Vermeidung einer Gebäudeerrichtung in der höherliegenden Nordhälfte des Planungsraumes

Unter Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen bzw. Grüngestaltungsmaßnahmen erforderlich.

4. AUSGLEICH (siehe Karte)

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild erforderlich.

Für das **Schutzgut Boden** ist für den vollständigen Ausgleich ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt zunächst bei **4.443,75 m²**.

Hierzu wird ein Knicksaumstreifen im Sinne von § 15 b Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz am Nordrand des Planbereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Größe von ca. **840 m²** vorgeschlagen. Die Sukzessionsfläche sollte durch einen Eichenspaltzaun von der gewerblichen Nutzfläche abgegrenzt werden.

Die Realisierung dieser Fläche erfolgt durch geeignete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Somit verbleibt ein Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden von $4.443,75 \text{ m}^2 - 840 \text{ m}^2 = 3.603,75 \text{ m}^2$.

Diese Ausgleichsfläche sollte nicht inselartig innerhalb des sich zukünftig entwickelnden Gewerbegebietes geplant werden, sondern extern weiter südlich von der Ortslage Hartenholm auf einer Grünlandfläche Flur 12, Flurstück 27. In der Bestandskarte zum Landschaftsplan ist das Flurstück als sonstiges mittelfeuchtes Grünland und in der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan als Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.

Da diese Grünlandfläche ökologisch höher zu bewerten ist als die Grünlandfläche im Eingriffsraum, ist der Ausgleichsflächenbedarf gemäß den Hinweisen des MNU zu erhöhen. Eine Verdoppelung des noch erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfes wird als angemessen erachtet. Es ergibt sich somit auf der vorgesehenen externen Grünlandfläche ein Ausgleichsflächenbedarf von $3.603,75 \text{ m}^2 \times 2 = 7.207,5 \text{ m}^2$. Als Entwicklungsziel soll die natürliche Selbstentwicklung, die zunächst zur mittelfeuchten Gras-, Kraut- und Staudenflur, später möglicherweise zum Röhricht oder zum feuchteren Feldgehölz überleiten wird, festgesetzt werden. Dies bedeutet, daß die bisher durchgeführte landwirtschaftliche Bodennutzung auf Dauer einzustellen ist. Die Fläche ist nicht mehr als Mäh- oder Weidegrünland zu nutzen, nicht mehr zu düngen oder mit Pflanzenschutzmitteln zu behandeln oder durch flächeneigene Drainagen zu entwässern. Nach Ablauf von 5 Jahren nach Nutzungseinstellung beginnt der Schutzstatus des § 15 a Landesnaturschutzgesetz auf der Fläche zu wirken. Die ehemalige Grünlandfläche ist dann ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Für das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** ist noch eine Ausgleichsfläche von 40 m^2 erforderlich, die auf der externen Ausgleichsfläche mit verrechnet wird. Die externe Ausgleichsfläche sollte $7.207,5 \text{ m}^2 + 40 \text{ m}^2 = 7.247,5 \text{ m}^2$ groß sein. Nach Mitteilung des Grundstückseigentümers beträgt die Fläche 7.281 m^2 .

Eine Realisierung der Entwicklungsmaßnahme könnte gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB durch vertragliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundbesitzer bewirkt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme für das **Schutzgut Landschaftsbild** stehen hier:

- Neupflanzung von 6 Laubbäumen am Jochenweg. Die Bäume sollten einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm haben (Realisierung über Festsetzung im Teil A des B.-Planes).
- Laubheckenpflanzungen z.B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*) an der Ost-, Süd- und Westgrenze der gewerblichen Nutzfläche, mit Ausnahme von erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen. Pro m sollten mindestens 3 Gehölze gepflanzt werden (Realisierung über Festsetzung im Textteil B des B.-Planes).

Ergebnis

Die gesetzlichen Anforderungen des § 8 bzw. 8a BNatSchG (Eingriffsregelung) werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

Umsetzung

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen gesichert.

5. KOSTEN

Es ergibt sich folgende ungefähre Kostenermittlung für die Ausgleichsmaßnahmen:

Menge	Maßnahme	EP/DM	GP/DM
	Baustelleneinrichtung pauschal	500,00 DM	500,00 DM
7200	m² Grunderwerb externe Ausgleichsfläche	2,50 DM	18.000,00 DM
6	Stück Laubbäume (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	450,00 DM	2.700,00 DM
350	m Heckenpflanzung (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	15,00 DM	5.250,00 DM
80	m Zaun vor Ausgleichsfläche setzen (Eichenspaltpfahl, 3 Reihen Glattdraht)	15,00 DM	1.200,00 DM
	Summe netto		27.650,00 DM
	MWST	16%	4.424,00 DM
	Summe brutto geschätzt		32.074,00 DM

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Das Plangebiet liegt in einem Umgebungsbereich, der als Mischgebiet mit überwiegend gewerblicher Prägung zu bezeichnen ist.

Aufgrund der angestrebten Nutzung als Baugeschäft mit Lagerfläche sind keine Schallimmissionen zu erwarten, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährden würden.

Nichtsdestotrotz wird für den Nachtbereich (22 – 6 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 45 (dB) A festgesetzt, um die obengenannten Anforderungen auch bei einem Firmenwechsel planerisch sicherzustellen.

7. Kosten

Die entstehenden Kosten werden durch städtebaulichen Vertrag auf die späteren Anlieger umgelegt.

8. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

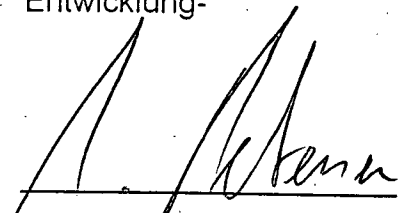
Gemeinde Hartenholm
Der Bürgermeister



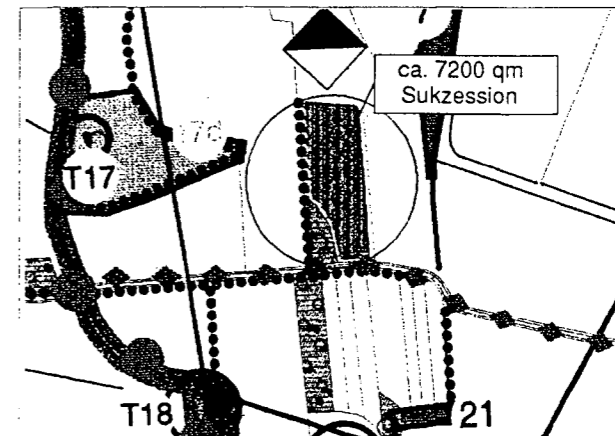
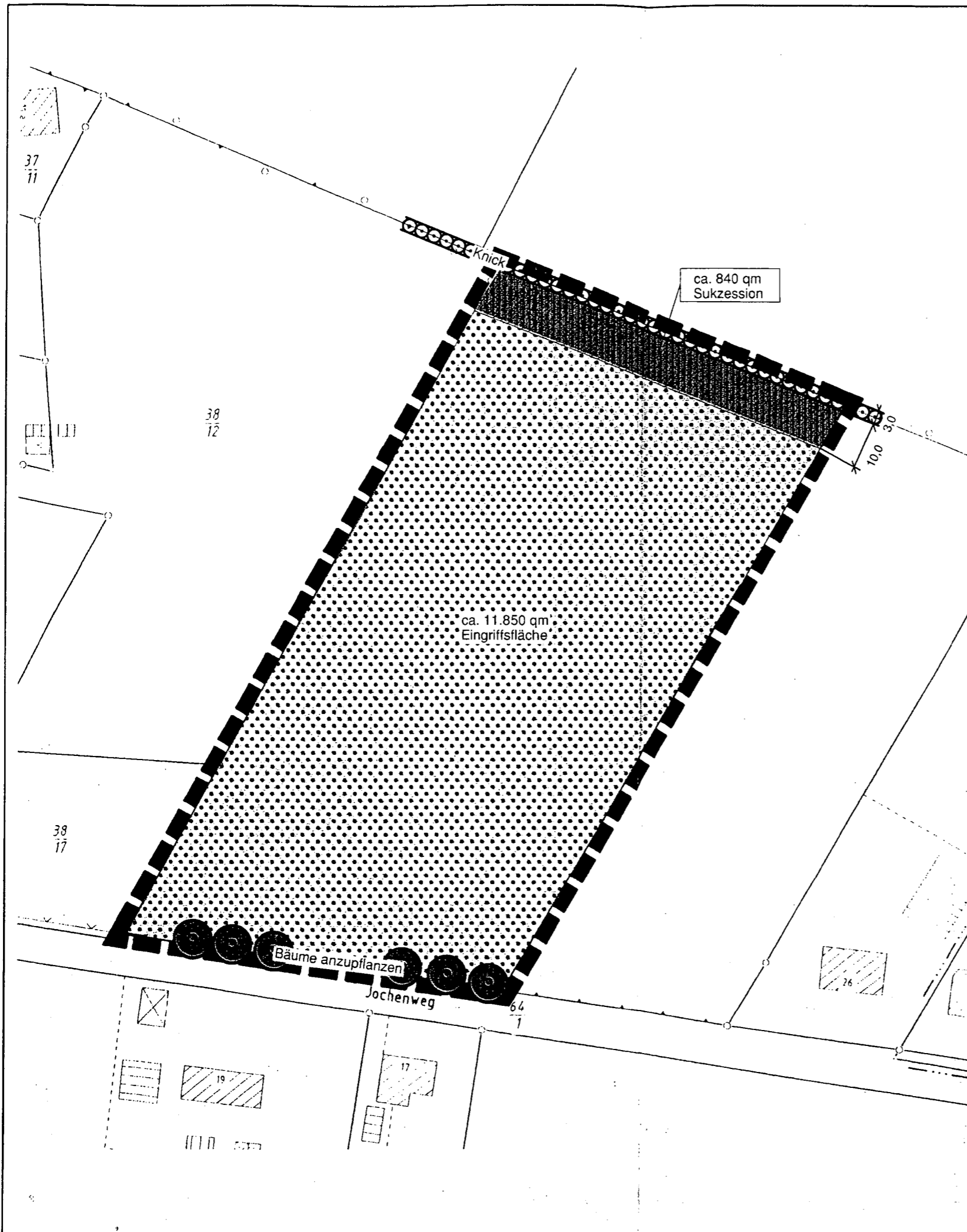


(Bürgermeister)

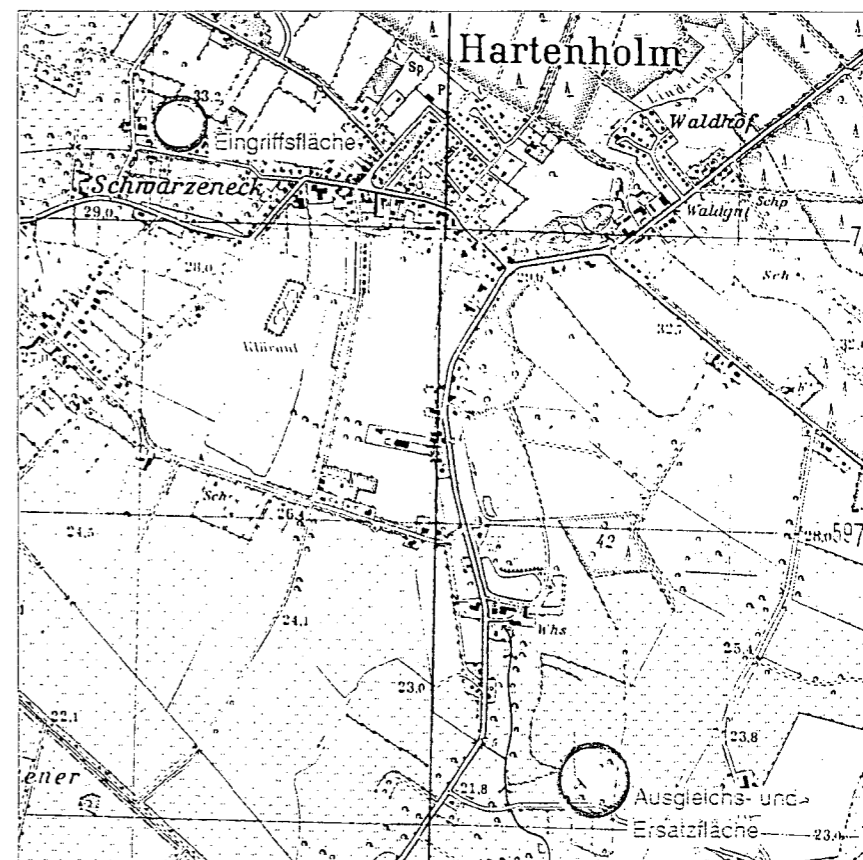
Kreis Segeberg
Der Landrat
-Räumliche Planung und
Entwicklung-



(Stadtplaner)



Ausgleichs- und Ersatzfläche M 1 : 7500



Übersicht M 1 : 25.000

Grünordnerischer Fachbeitrag zum
 Bebauungsplan Nr. 7 "nördlich des Jochenweges, südlich der Fuhlenrürer Straße"

EINGRIFF / AUSGLEICH
 M 1 : 1000

Auftraggeber: Gemeinde Hartenholm
 Planverfasser: Planungsbüro Wichmann, Hamburger Straße 29,
 23795 Bad Segeberg, Tel.: 04551 - 995835
 Fax: 04551 - 995836
 planungsbuero-wichmann@t-online.de

L. Wichmann
 Gez.: K. Mett

3. 2001

