

B e g r ü n d u n g

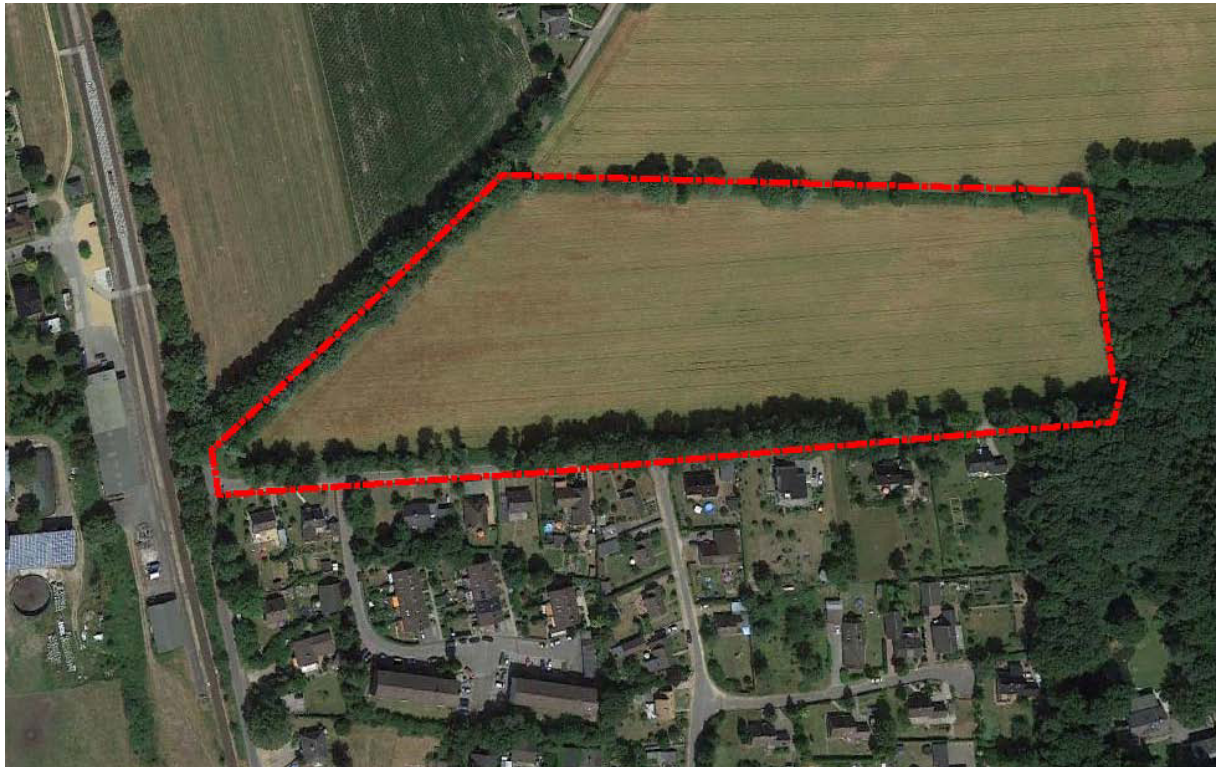
zum Bebauungsplan Nr. 21

der Gemeinde Lentförden

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Hinrichshöh“



Inhaltsübersicht

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.21**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Bodenordnende Maßnahmen**
- 9. Kosten**
- 10. Hinweise**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.21

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lentförhden hat am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) 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 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, daher wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 21 der Flächennutzungsplan geändert. In der notwendigen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich an vorhandene Wohnbebauung anschließt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein sind geregelt im Gesetz über die Grundsätze zur Entwicklung des Landes vom 31.10.1995 (Landesentwicklungsgrundsatzgesetz - LEGG) und im Landesplanungsgesetz vom 10.2.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.4.2012.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Raumordnungsplänen festgesetzt. Raumordnungspläne sind der Landesentwicklungsplan (LEP 2010) sowie 5 Regionalpläne. Raumordnungspläne sind rahmensetzende Leitpläne, an deren Inhalte alle Träger der öffentlichen Verwaltung gebunden sind.

Der Kreis Segeberg und damit auch die Gemeinde Lentförden liegen im Planungsraum I, für den ein geltender Regionalplan aus dem Jahr 1998 besteht. Nach den Darstellungen des Regionalplans liegt die Gemeinde im Ordnungsraum. Der Gemeinde ist eine Wohnfunktion als Bedarfsabdeckung im Einfamilienhausbau im Zusammenhang mit der Stadt Kaltenkirchen zugewiesen. **Die Stadt Kaltenkirchen hat im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.**

Der LEP 2010 legt für Gemeinden im Ordnungsraum fest, dass „...bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung gilt: In Gemeinden, die dem Ordnungsraum zuzuordnen sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnun-

gen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden..¹ . Als landesplanerischer Entwicklungsrahmen stehen der Gemeinde noch 52 Wohneinheiten (Stand 31.12.2012) bis zum Jahre 2025 zur Verfügung. Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht nach wie vor die Fläche nördlich des Querweges von ca. 0,8 ha - als Wohnbaufläche- vor. Der Bereich wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und wird auch mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Da es sich aber um eine sowohl aus städtebauliche als auch aus landschaftspflegerischen Gründen um eine sinnvolle arrondierte Fläche handelt, wird die Gemeinde an der Darstellung festhalten, auch wenn eine Umsetzung derzeit nicht realisierbar ist. Auf dieser Fläche könnten, unter Integration des notwendigen Ausgleiches und der verkehrlichen Erschließung, ca. 5 Bauplätze entstehen.

Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Planung wurde seitens der Gemeinde eine Baulückenkartierung erstellt. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass in der Gemeinde zur Zeit 30 Baulücken bestehen, die alles bereits seit Jahren bestehen und sich alle in privater Hand befinden. Diese befinden sich sowohl im Innenbereich als auch innerhalb bestehender rechtskräftiger B-Pläne. Eine zukünftige Bebauung ist teilweise noch nicht möglich, da als Voraussetzung beispielsweise noch aktive landwirtschaftliche Betriebe die Produktion einstellen müssen, um eine Bebauung zu ermöglichen. Basierend auf einer Befragung durch die Gemeinde stehen von den bestehenden Baulücken mittelfristig maximal 10 Baulücken zur Verfügung. Alle Baulücken bestehen schon seit mehreren Jahren.

Hierbei wurden sowohl die B-Pläne, unbebaute Flächen mit Bauflächendarstellung im F-Plan, ortsbildprägende Grünflächen, Gewerbeflächen gem. § 34 (2) BauGB i. V. mit § 8 BauNVO und Flächen die noch langfristig der Landwirtschaft dienen kenntlich gemacht. Die Kartierung wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Festzustellen ist, dass die Gemeinde über die notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Kleinkinderbetreuung und Einkauf- und Dienstleistungsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger, Frisör und Bank) verfügt, und die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz mit der gebenden Nähe zu den Zentren und die bestehende Schienenanbindung (Bahnhof der AKN) die hohe Attraktivität der Gemeinde ausmacht. Aus diesem Grunde sind selbst in den älteren Baugebieten zum jetzigen Zeitpunkt keine Leerstände zu verzeichnen.

¹ LEP 2010, Ziff. 2.5.2 Abs. 4

Die Gemeinde Lentförden hat sich baulich in den letzten Jahren moderat aber kontinuierlich weiterentwickelt. Der jährliche Zuwachs an Wohneinheiten betrug in den letzten 10 Jahren (2002-868 WE -2011 vor Zensus 924 nach Zensus 965 und 2012-993 WE) 8,4 Wohneinheiten pro Jahr.

Zurzeit besteht nach wie vor ein starker Bedarf innerhalb der Gemeinde, auch wenn davon ausgegangen werden muss, dass der Zuwachs an Wohneinheiten in den nächsten Jahren abnehmen wird.

Durch die Aufstellung der vorliegenden Planung werden ca. 40 neue Bauplätze vorbereitet werden.

Mit der Planung wird der Bedarf für die nächsten sieben Jahre bei einem angenommenen Zuwachs von 7 Wohneinheiten pro Jahr gedeckt werden können; dies in Verbindung mit den zur Verfügung stehenden Baulücken.

Im Rahmen der Abwägung hat sich die Gemeinde entschieden das Baugebiet in einem Abschnitt zu realisieren, da dies sowohl aus wirtschaftlichen Gründen als auch zum Schutz der Anwohner der Straße Hinrichshöh (hier soll keine Anbindung erfolgen, um die Straße nicht noch stärker zu belasten). Die Anbindung an den Saarenweg in Verbindung mit der gewählten Erschließungsart, lässt nur eine Erschließung in einem Abschnitt zu.

Im Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von ca. 40 zusätzlichen Bauplätzen für den langfristigen örtlichen Wohnraumbedarf.
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung .
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung.
- Nähe zum Bahnhof.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Lentförden handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten zurzeit landwirtschaftlich genutzten Bereichs.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können maximal 40 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser, in zweigeschossiger und offener Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Lediglich im Südöstlichen Bereich sind auch Reihenhäuser zulässig, hier könnte auch Altenbetreutes Wohnen realisiert werden. Je Reihenhausscheibe wird hier festgesetzt, dass nur eine Wohneinheit zulässig ist. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung, welche durch die Aufstellung von Bebauungsplänen mit adäquaten Festsetzungen realisiert wurde. Auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße trägt zu einer Einbindung in die Dorfstruktur bei, wobei in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beigetragen wird eine untypische massive Bebauung zu verhindern. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Regenrückhaltung des Straßenwassers ist ein naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Zur Bedarfsdeckung ist darüber hinaus auch ein Kinderspielplatz geplant.

Sollte ein anderer Standort für das geplante Regenrückhaltebecken –außerhalb des Geltungsbereiches- gefunden werden, so kann der Spielplatz entsprechend vergrößert werden.

Als nachrichtliche Übernahme wurde der Waldschutzstreifen übernommen. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Die Parkanlagen sollen als solche gestaltet und auch genutzt werden und dienen der Durchgrünung bzw. Abgrünung des Baugebietes.

Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei wird insbesondere auf die Kubatur der zukünftigen Gebäude abgestellt. Hierdurch soll ein gestalterisches „Einfügen“ in die umliegende Bebauung gewährleistet werden. Gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Die Traufhöhe darf 6,00 m nicht überschreiten.
- b) Als Dachform sind Sattel, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis zu 50° zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum unter Verhinderung massiv in Erscheinung tretender Baukörper ermöglicht.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über eine verkehrliche Anbindung an die Straße „Saarenweg“. Die neu zu realisierenden Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigt, mit einer Gesamtausbaubreite von 6,00 m ausgebaut werden. Die Verkehrsberuhigung soll durch das vorgesehene Mischprinzip (keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn), Pflasterwechsel und Aufpflasterungen erreicht werden. Die Straßen enden jeweils in einer Wendeanlage mit einem Radius von 10,50 m. Sie sind somit auch für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Grünordnung - Minimierungsmaßnahmen

Zur Durchgrünung des Baugebietes und Minimierung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffes wird folgendes festgesetzt:

1. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wird eine massive Versiegelung vermieden.

2. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.
3. Es wird textlich festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken ganzflächige versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen unzulässig sind.
4. Der bestehende Knick wird durch die Festsetzung eines Knickschutzstreifens geschützt.

5. Umweltbericht

1	Umweltbericht
1.1	Einleitung.....
1.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....
1.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....
1.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....
1.2	Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen.....
1.2.1	Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung.....
1.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
1.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
1.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten
1.3	Zusätzliche Angaben
1.3.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....
1.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....
1.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....

1.1 Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde eine gemeinsame Umweltprüfung vorgenommen und ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

Dieser Umweltbericht entspricht der Bearbeitungstiefe und der Detaillierung der Maßstabsebene eines Bebauungsplanes.

Wird eine Umweltprüfung für ein Plangebiet z. B. - wie hier - in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen liegen bei der 11. Flächennutzungsplanänderung nicht vor. Eine eigenständige oder ergänzende Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

1.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Gemeinde Lentförden hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und sie zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden).

1.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen schaffen.

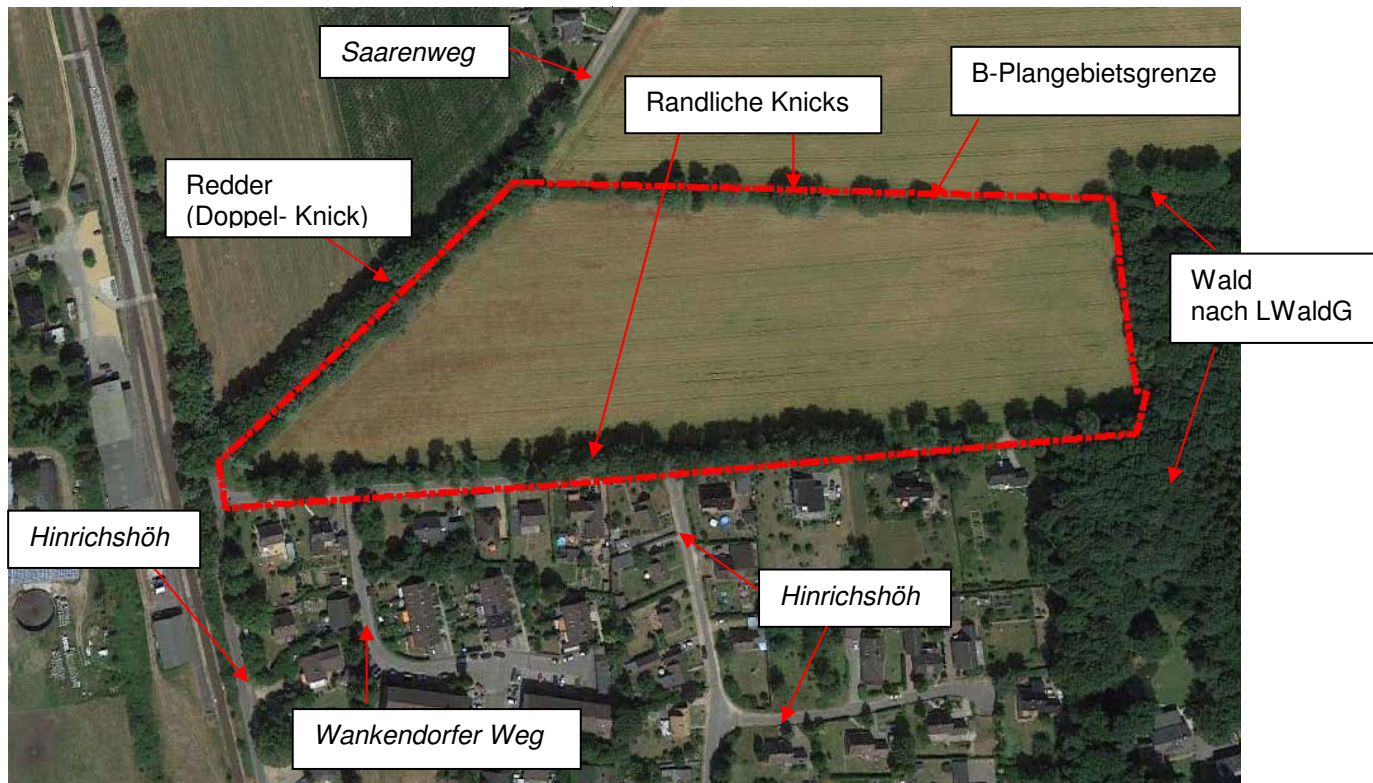
Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind gemäß Begründung zum Bebauungsplan:

- Schaffung von 40 zusätzlichen Bauplätzen für den langfristigen örtlichen Wohnraumbedarf.
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung von vorhandener Bebauung.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung.
- Nähe zum Bahnhof.

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet liegt nordöstlich des Siedlungszentrums, östlich der Straße Hinrichshöh sowie der AKN-Bahnlinie (A 1) Hamburg-Neumünster. Das Gebiet grenzt im Süden an ein vorhandenes Wohngebiet an und wird im Norden und Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten durch Waldflächen begrenzt.

Der Saarenweg grenzt im Nordwesten unmittelbar außerhalb an das Plangebiet an und im Süden bildet die gebietsintern verlaufende Straße Hinrichshöh die südliche Begrenzung. Das Plangebiet selbst wird, mit Ausnahme der Straße, vollständig landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Das Plangebiet wird dreiseitig durch Knicks mit zahlreichen Eichen-Überhältern und nach Osten durch eine sich östlich und südlich fortsetzende Waldfläche mit Laubgehölzen begrenzt.



Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie in einem kleineren Bereich im Südosten mit einer zulässigen Grundfläche von max. 150 qm, als öffentliche Verkehrsfläche und als öffentliche und private Grünfläche vor.

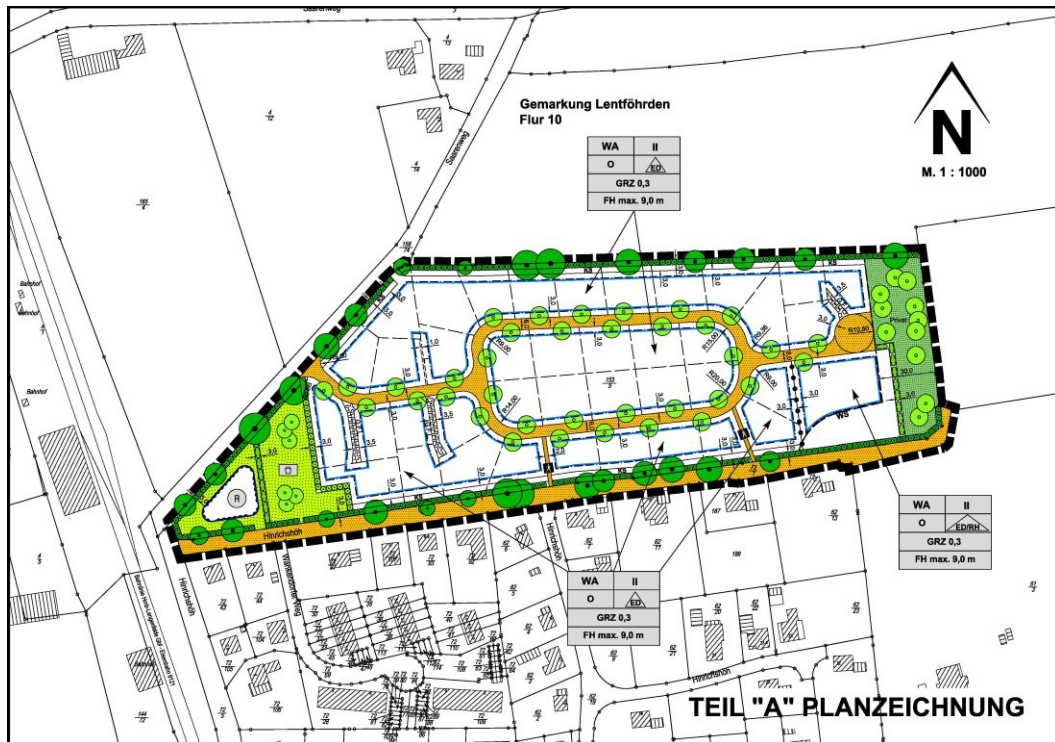
Zur Eingrünung des Gebietes und für den dauerhaften Erhalt der randlich vorhandenen, gesetzlich geschützten Knicks, werden 3,00 m breite Knickerhaltungsflächen festgesetzt. Der 6,00 m breite Bereich zwischen dem zu erhaltenden Knick sowie in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze dient dem Knick als vorgelagerter unversiegelter Knickschutzstreifen. Innerhalb der Knicks werden die ortsbildprägenden und artenschutzrechtlich bedeutsamen Eichen zum Erhalt festgesetzt.

Zur Gliederung und Durchgrünung der Bauflächen werden an zwei Stellen im Gebiet in Nord-Südrichtung verlaufende Heckenneuanlagen auf jeweils 3,00 m breiten Pflanzstreifen festgesetzt. Im Osten und Westen des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die im Westen der Regenrückhaltung und als Spielplatz und im Osten als mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen bepflanzte Wiesenfläche ausgebildet werden.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,6 ha.

Nettobauland (WA)	3,200 ha
Verkehrsflächen	0,710 ha
Grünflächen	0,475 ha
Knick, vorhanden	0,250 ha
Bruttobauland (gesamt)	4,637 ha



1.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.1.3.1 Umweltziele übergeordneter Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein/ Süd.

1.1.3.2 Umweltziele übergeordneter Pläne

Der Regionalplan 1998 (RP) stellt dar, dass das Plangebiet sich nordwestlich, außerhalb der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen befindet. Regionale Freiraumstrukturen sind nicht betroffen.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) 1998 trifft keine landschaftsrelevanten Aussagen für das Plangebiet. Schutzgebiete oder Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen oder mit besonderer Erholungseignung sind nicht betroffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen einer 11. Änderung des F-Planes wird überwiegend die Darstellung

von Wohnbauflächen sowie einer kleinflächigen Grünfläche im Osten des Plangebietes vorgenommen.

Die festgestellte 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes (festgestellt 2002) der Gemeinde Lentförden stellt für die gesamte Ortslage Entwicklungsrichtungen dar und bewertet diese nach ökologischen Kriterien. Das Plangebiet wird in die Kategorie „gut geeignete bauliche Entwicklungsrichtung“ eingeordnet, da es sich um ökologisch wenig bedeutsame Ackerflächen handelt, die sich nicht in einem landschaftsbildbezogenen wertvollen Bereich befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Fall einer Bebauung der geforderte Waldschutzabstand von 30 m einzuhalten ist.

1.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

1.2.1 Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung

1.2.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Lärm/ Abgase/ Gerüche

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, die randlichen Straßen werden überwiegend nur durch Anliegerverkehr genutzt. In ca. 50 m bis 200 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die AKN-Bahnlinie A 1 (Hamburg-Neumünster) mit dem Bahnhof Lentförden.

Es liegen keine Informationen zu Lärmimmissionen vor; diesbezügliche Hinweise wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ebenfalls nicht geäußert.

Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe wurde seitens der Gemeinde ein Geruchsschutzgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde soweit planungsrechtlich möglich in den Bebauungsplan übernommen. Aus diesem Grunde wurde auch auf die Bebaubarkeit zweier im Westen gelegenen, ursprünglich geplanten Grundstücke verzichtet. Die frei gewordenen Flächenanteile wurden dem geplanten Spielplatz zugeschlagen.

Der nunmehr aktuelle Planentwurf berücksichtigt die Ergebnisse des als Anlage beigefügten Gutachtens. Bei allen zukünftig bebaubaren Grundstücken kommt es zu Wahrnehmungshäufigkeiten hinsichtlich des Geruches von unter 10% der Jahresstunden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden demnach eingehalten.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen zeitlich begrenzte Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) auf das Plangebiet einwirken können, die zu einer Vorbelastung der geplanten Wohngrundstücke führen. Diese sind aber mit der geplanten Nutzung vereinbar.

Bewertung

Nach den vorliegenden Informationen sind durch die Ausweisungen des B-Planes keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet dient überwiegend nicht der Erholungsnutzung. Der angrenzende Wald mit seinen Trampelpfaden und die randlich vorhandenen Verkehrsflächen können aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens als Fuß- und Radwegeverbindung der innerörtlichen Erholungsnutzung dienen.

Bewertung

Durch die Bebauungsplanung sind keine Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu erwarten. Durch die Schaffung neuer Grünflächen und Wegeverbindungen kann die Erholungsnutzung erweitert werden.

1.2.1.2 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion (Frischlufthproduktion und Ausgleichsfunktion) des Bebauungsplangebietes ist aufgrund des derzeit unversiegelten, landwirtschaftlich als Acker genutztem Boden, mittelwertig.

Bewertung

Aufgrund der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen mit einer GRZ von 0,25 sowie eines kleineren Bereiches mit einer max. zulässigen Grundfläche von 150 qm ergibt sich im Zusammenhang mit den Verkehrsflächen eine insgesamt maximal 35 %-ige Versiegelung. Aufgrund der relativ geringen Plangebietsgröße im Zusammenhang mit der geringen Versiegelungsrate sind durch die Baugebietsausweisung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten

1.2.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die mit der B-Planaufstellung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten führen. Dies ist nach § 44 (1) BNatSchG verboten und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, minimieren oder auszugleichen.

Durch die im B-Plan getroffene Festsetzung zum Erhalt der Knicks sowie sämtlicher darin befindlicher großer Laubbäume werden die Lebensstätten potenziell sowie tatsächlich im Plangebiet vorkommenden europarechtlich geschützten Arten erhalten. Durch den Erhalt der großen Eichen wird das Verbot der Tötung und Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten beachtet.

Eine Betroffenheit für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie ist damit nicht gegeben.

Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Acker (z.Zt. Mais-Acker) dar.

Randlich der landwirtschaftlichen Nutzfläche befinden sich gut ausgebildete Knicks mit zahlreichen Eichen-Überhälterbäumen und Sträuchern (u.a. Holunder, Hasel, Schlehe, Weißdorn) überwiegend auf einem Knickwall. Zur Straße *Hinrichshöh* und zum westlich angrenzenden Saarenweg besitzen die Knicks jeweils ca. 10 m breite Lücken, die als landwirtschaftliche Zufahrten genutzt werden bzw. wurden.

Nach Osten und im Südosten grenzt eine im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet als Laubwald ausgebildete Fläche mit großen Buchen, Eichen und Ahorn an; weiter nach Osten/Südosten sind größere Nadelwaldflächen vorhanden.

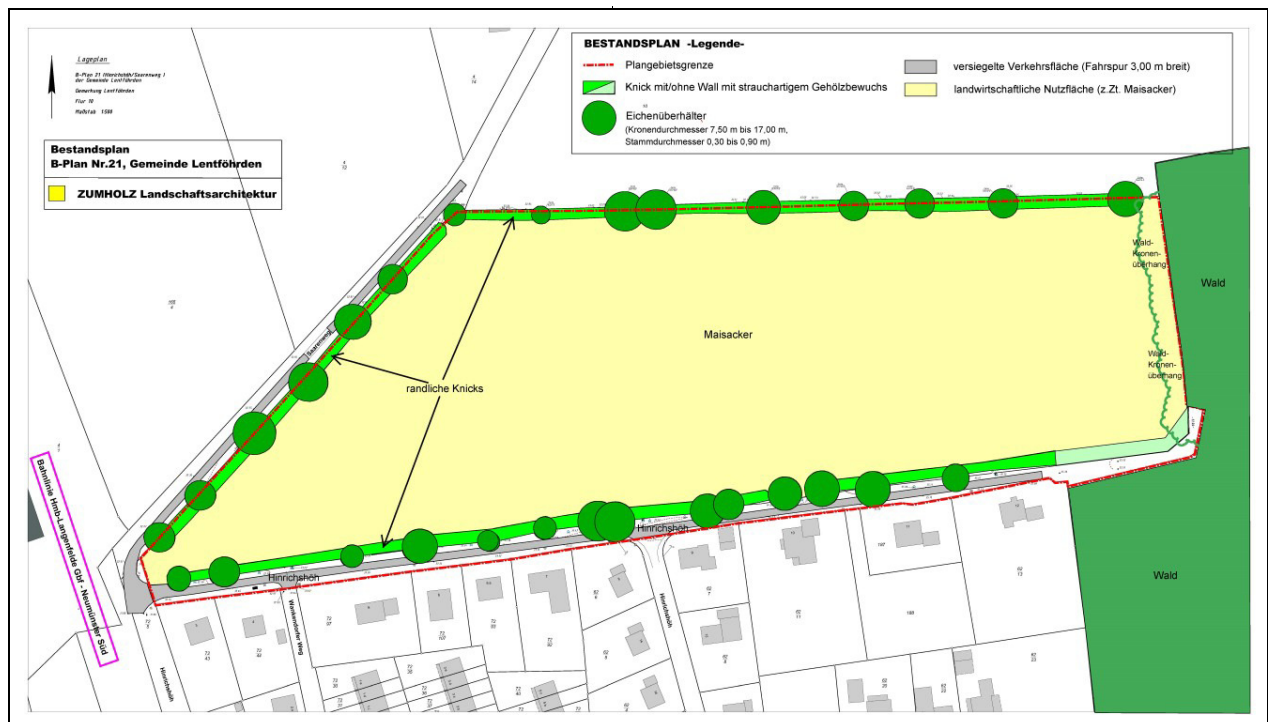


Abb.: B-Plangebiet Nr.21, Bestandsplan (im Anhang als Din A4 –Plan)

Innerhalb der Knicks befinden sich 29 überwiegend große Eichen mit Stammdurchmessern von 0,30 m bis 0,90 m und Kronendurchmessern von 7,50 m bis 17,00 m.

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der ca. 3,00 m breiten asphaltierten Fahrspur in der Straße *Hinrichshöh*, unversiegelt und überwiegend vegetationsbestimmt und kann damit nahezu vollständig als Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden.

Fauna/ Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG und EU-Recht

Das Artenschutzrecht besitzt in der Fassung des BNatSchG von September 2009 eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bauleitplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abriss-erlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-

Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse).

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten setzen sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich aus Fledermäusen (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich geschützt) sowie Brutvögeln (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt) zusammen. Eine faunistische Potenzialabschätzung durch einen Fachgutachter (Dipl. Biologen) bzw. gezielte faunistische Erfassungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde das Potenzial für europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) ermittelt und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG benannt.

Fledermäuse

Alte Lebensraumressourcen wie etwa die großen Eichen können bedeutende Lebensraumbestandteile von streng und europäisch geschützten Tierarten sein.

Da ältere Bäume oft Höhlen und Spalten besitzen, können sie eine Funktion als Sommerquartier für sog. Baumfledermäuse oder spaltenbewohnende Fledermäuse übernehmen.

Die Baumreihen dienen Fledermäusen potenziell als Leitlinie für ihre Flüge zwischen den verschiedenen Lebensraumbestandteilen wie Tagesverstecke, Wochenstuben und Nahrungshabitate und besitzen damit, als sogenannte Flugstraßen, eine hohe artenschutzrechtliche Bedeutung im Tages- bzw. Lebenszyklus der Fledermäuse.

Durch die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der Eichen werden die Lebensstätten der potenziell sowie tatsächlich im Plangebiet vorkommenden europarechtlich geschützten Fledermäuse erhalten, ein Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) BNatSchG ist auszuschließen.

Für die Schaffung einer Gebietszufahrt vom Saarenweg aus sowie fußläufige Verbindungen von der Straße Hinrichshöh aus werden zur Minimierung von Eingriffen in Knicks bzw. den Altbaumbestand Knick-Bereiche ohne Überhälter-Bäume ausgewählt.

Eine Betroffenheit ist damit für Fledermäuse nicht gegeben.

Vögel

Die Vogelgemeinschaft des Plangebiets setzt sich potenziell überwiegend aus Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrütern zusammen.

Insgesamt ist die Vogelwelt des Plangebietes als ungefährdet und typisch einzustufen, die insgesamt als relativ wenig störungsanfällig gelten können. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist nahezu ausgeschlossen.

Neben den Bäumen können auch die Knicksträucher Vögeln als Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten dienen.

Durch die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der Knicks sowie aller Bäume in den Knicks werden die Lebensstätten aller potenziell sowie tatsächlich im Plangebiet vorkommenden europarechtlich geschützten Vogelarten erhalten, ein Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) BNatSchG ist auszuschließen.

Für notwendige Gehölzentfernungen (Sträucher) im Bereich der zukünftigen Zufahrten werden zur Vermeidung eines Eingriffs Ausschlusszeiten festgelegt.

Eine Betroffenheit ist damit für Vögel nicht gegeben.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) für das zu beurteilende Vorhaben nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten und der heimischen Fledermausarten führen könnten (Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen, die nicht zum Erhalt festgesetzt sind), außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitäten (u.a. Wochenstubenzeit) der Fledermäuse, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur dauerhaften Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen zu den angrenzenden Bauflächen kann ein Schutz der Knicks und Knickschutzstreifen vor einer gärtnerischen Nutzung/ Überformung erreicht werden.

Durch Erhaltungsfestsetzungen für alle Knicks und sowie die Bäume in den Knicks werden Eingriffe in wertvolle Lebensräume vermieden.

Knick

Für notwendige Knicküberplanungen im Bereich von zwei geplanten Fußwegeanbindungen sowie einer Gebietszufahrt für das neue Wohngebiet werden Knicks auf einer Länge von insgesamt ca. 25 m überplant. Bei einem notwendigen Ausgleich im Verhältnis von 1 : 2 müssen auf einer geeigneten Fläche auf einer Länge von 50 m Knick-Neuanlagen geschaffen werden.

Durch das Schließen mehrerer kleinerer Knicklücken sowie die Verbesserung der vorhandenen Knicks durch abschnittsweise Ergänzung der erodierten Knickwälle und der durchgängigen Nachpflanzung mit knicktypischen Gehölzen kann der Eingriff in die Knicks für Durchbrüche ausgeglichen werden.

1.2.1.4 Schutzgut Boden

Relief

Das Plangebiet fällt in der Tendenz von Südosten (35,50 m ü.NN) in alle Richtungen um 2 m bis 3,50 m ab; nach Nordosten um 2 m, nach Nordwesten um 2,50 und nach Südwesten um etwa 3,50 m auf 32,00 m ü.NN.

Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt, die Böden sind unversiegelt.

Der **Boden** ist gemäß großräumiger Darstellung in der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein durch Sande und Kiese im oberflächennahen Bereich gekennzeichnet.

Eine durchgeführte Bohrung kommt zu dem Ergebnis, dass die Versickerungsfähigkeit sehr gut ist.

Altablagerungen

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich derzeit nicht bekannt.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden‘

Durch die geplante Baugebietsausweisung findet durch Versiegelung ein ausgleichender Eingriff in das Schutzgut ‚Boden‘ statt.

Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan² bilanziert wird.

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die Wohngebiete überwiegend aus der zulässigen GRZ von 0,3 Zuzüglich einer zulässigen 50 %-igen Überschreitung ergibt sich so eine Versiegelung von 37,5 %.

Bei der vorhandenen Verkehrsfläche Hinrichshöh ist von einer Erhöhung der versiegelten Fläche um ca. 50 %, d.h. von einer Verbreiterung der Fahrspur von 3 m auf 4,50 m auszugehen, bei den neuen internen Erschließungsflächen ist von einer 100 %-igen Versiegelung auszugehen.

Bei den öffentlichen Grünflächen ist von keiner Versiegelung auszugehen.

Tabelle 1

Flächenbilanz Bestand / Planung						
Fläche	Bestand [ca. m²]			Planung [ca. m²]		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Acker	---	40.470	40.470	---	---	---
Verkehrsfläche Hinrichshöh	1.100	2.300	3.400	---	---	---
Knicks	---	2.500	2.500	---	2.500	2.500
Bauflächen WA (GRZ 0,25+ 50% zul. Übersch.)	---	---	---	14400	17.600	32.000
Verkehrsfläche (vorh., Hinrichshöh)	---	---	---	1.650	1.750	3.400
Verkehrsfläche (neu)	---	---	---	3.720	---	3.720
Grünflächen (incl. RRH)	---	---	---	---	4.750	4.750
Plangebiet (gesamt)	1.100	44.300	46.370	19.770	26.600	46.370

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 19770 qm zu. Derzeit liegt eine Bestandsversiegelung von 1.100 qm vor.

Damit wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes eine ausgleichende Neuversiegelung von:

$$19770 \text{ qm (Planung)} - 1.100 \text{ qm (Bestand)} = 18670 \text{ qm}$$

ermöglicht.

² gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom Dezember 2013

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Der "Runderlass zur Eingriffsregelung"³ schreibt einen Mindestausgleich für voll versiegelte Flächen von 1 : 0,5 vor.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines bisher überwiegend unversiegelten Bodens als erheblich anzusehen.

Tabelle 2

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff „Boden“	
Versiegelung:	
- Bestand	1.100 m ²
- Planung	19770 m ²
Neuversiegelung - wasserundurchlässig -	18670 m ²
Kompensationsfaktor - wasserundurchlässig -	0,5
Kompensationsbedarf gesamt	9335 m²

Bewertung

Für den Kompensationsbedarf von 9335 qm müssen innerhalb und/ oder außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

Der Ausgleich erfolgt voraussichtlich durch eine externe Flächenzuordnung innerhalb der Gemeinde Lentförhden.

Geplant ist die Neuanlage einer Waldfläche auf dem Flurstück 7/1, Flur 6, Gemarkung Lentförhden). Gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde ist die Ausgleichsfläche ausschließlich mit heimischen Laubgehölzarten zu bepflanzen; 30 % der Fläche sind der natürlichen Sukzession vorzuhalten, 70 % sind zu bepflanzen.

Die Fläche muss dauerhaft als Wald gesichert sein (Ökokonto/ Naturschutzbindung im Grundbuch/ Gemeindeeigentum) und darf nicht kommerziell bewirtschaftet werden.

Die Gesamtgröße des Flurstücks 7/1 beträgt ca. 4,3 ha; die geplante Ausgleichsfläche ist als nördlicher Teilbereich davon ca. 1,8 ha groß und wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

³ gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom Dezember 2013



Da diese Grünlandfläche heute bereits einen höheren Wert als zum Beispiel eine Acker- oder Baumschulfläche besitzt, ist sie mit einem Anrechnungsfaktor von 0,8 nutzbar.

Bei einem Anrechnungsfaktor von 0,8 stehen damit (rechnerisch):

$18.000 \text{ qm} \times 0,8 = 14.400 \text{ qm}$ für Ausgleichszwecke zur Verfügung.

Die Flächen werden mit ihrer realen Größe von 18.000 qm in ein neu anzulegendes privates Ökokonto ‚eingebucht‘. Da die Flächen jedoch derzeit bereits, wie vorab erläutert höherwertig sind, stehen für Ausgleichszwecke aber (rechnerisch) nur 14.400 qm zur Verfügung.

Fazit:

Nach Abbuchung von 9.335 qm für den Kompensationsbedarf aus dem B-Plangebiet Nr.21 verbleiben noch $(14.400 \text{ qm} - 9.335 \text{ qm} =) 5.065 \text{ qm}$ im privaten Ökokonto, die später anderen Eingriffen als Ausgleichsfläche zugeordnet werden können.

1.2.1.5 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Das Oberflächenwasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht. Das Straßenwasser wird der im Westen des Plangebietes geplanten Versickerungsanlage zugeführt. Der notwendige Antrag wird rechtzeitig gestellt.

1.2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild des Plangebietes selbst wird durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung als Maisacker sowie die dreiseitige Begrenzung und Eingrünung der Ackerfläche durch Knicks und die östliche Begrenzung durch eine Waldfläche landschaftlich geprägt.

Im Süden wird das Plangebiet durch die ortstypisch nur mit einer mittigen Fahrspur versiegelten Verkehrsfläche begrenzt; nach Osten grenzt der Saarenweg, ebenfalls mit einer mittigen Asphalt-Fahrspur an.

Das Plangebiet grenzt nach Süden an Wohnbebauung, nach Osten an Wald und nach Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Innerhalb der Knicks stellen die großen Überhänger aus Stieleichen wesentlich prägende Elemente dar.



Maisacker mit einseitig angrenzendem Wald.....

und mit dreiseitig randlichen Knicks



Hinrichshöh, im Süden



Saarenweg, im Westen

ortstypische Erschließung

Als vorbereitende Maßnahme für die geplante Bauflächenausweisung wurden innerhalb der randlichen Knicks in Abstimmung mit der UNB mehrere Überhälterbäume bereits entfernt.



Bewertung

Durch die im Süden bereits vorhandene Wohnbaufläche mit vorgelagerter Verkehrsfläche als Begrenzung zur angrenzenden Landschaft und die noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet selbst mit randlichen Knicks, besitzt das Plangebiet ein landschaftstypisches Erscheinungsbild.

Die Knicks sind unter anderem aus Gründen der Ortsbildgestaltung unbedingt erhaltenswert und müssen in das Planungskonzept integriert werden. Bei der Planung der Zufahrten ist da-

rauf zu achten, dass keine der prägenden großen Eichen überplant wird; dabei ist auch auf einen Schutz des Wurzelraumes zu achten, dieser entspricht mindestens der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m.

1.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung

Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und sonstigen Sachgüter gem. obiger Definition vorhanden sind, wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

1.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

1.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 1.2.1 ermittelten erheblichen, wenig erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung sind innerhalb des Plangebietes z. T. Verschlechterungen im Bereich der Schutzgüter Boden, Orts-/Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Durch den langfristigen Erhalt der randlichen Knicks und die Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild minimiert und in das Schutzgut Tiere und Pflanzen überwiegend vermieden werden.

Ausgleich für Eingriffe in den Boden durch Versiegelung müssen außerhalb des Gebietes festgelegt und dem B-Plangebiet zugeordnet werden.

Ausgleich für Eingriffe in die Knicks durch Schaffung von Zuwegungen und einer Gebietszufahrt, können durch Schließung von vorhandenen Knicklücken und Verbesserung der vorhandenen Knicks ausgeglichen werden.

1.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, eine bauliche Entwicklung könnte nicht stattfinden.

Aufgrund der attraktiven Lage für eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung sowie der bereits vorhandenen randlichen Grünstrukturen würde das Gebiet vermutlich weiterhin im Fokus für zukünftige Siedlungsentwicklungen stehen.

1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung (Schutzgut Boden) stellt klar, dass die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinnes des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nicht vollständig auszugleichen sind, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen festgesetzt werden müssen.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. Festsetzungen im B-Plan getroffen:

Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Artenschutz), Landschaftsbild

- Festsetzung von Anpflanzgeboten für Laubhecken und knickartige Heckenstrukturen zur Eingrünung der Bauflächen zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen hin.
- .
- Festsetzung eines Anpflanzgebotes für Laubbäume auf Privatgrundstücken zur Durchgrünung der Bauflächen.
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für die randlichen Knicks und alle prägenden, artenschutzrechtlich bedeutsamen großen Eichen in den Knicks. Da Altbaumbestände für Fledermäuse potenziell eine wichtige Funktion als Nahrungshabitat besitzen und für manche Arten auch Quartierstandorte darstellen, kann durch die Erhaltungsfestsetzung der Tatbestand der Tötung von europäisch geschützten Arten vermieden werden.
- Gehölzentfernungen (Sträucher) und Gehölzrückschnitte sowie Baumpflegemaßnahmen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

Schutzgut Boden (Versiegelung)

- Festsetzung/ Zuordnung externer Ausgleichsflächen (Eingriff in Schutzgut *Boden*)

1.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

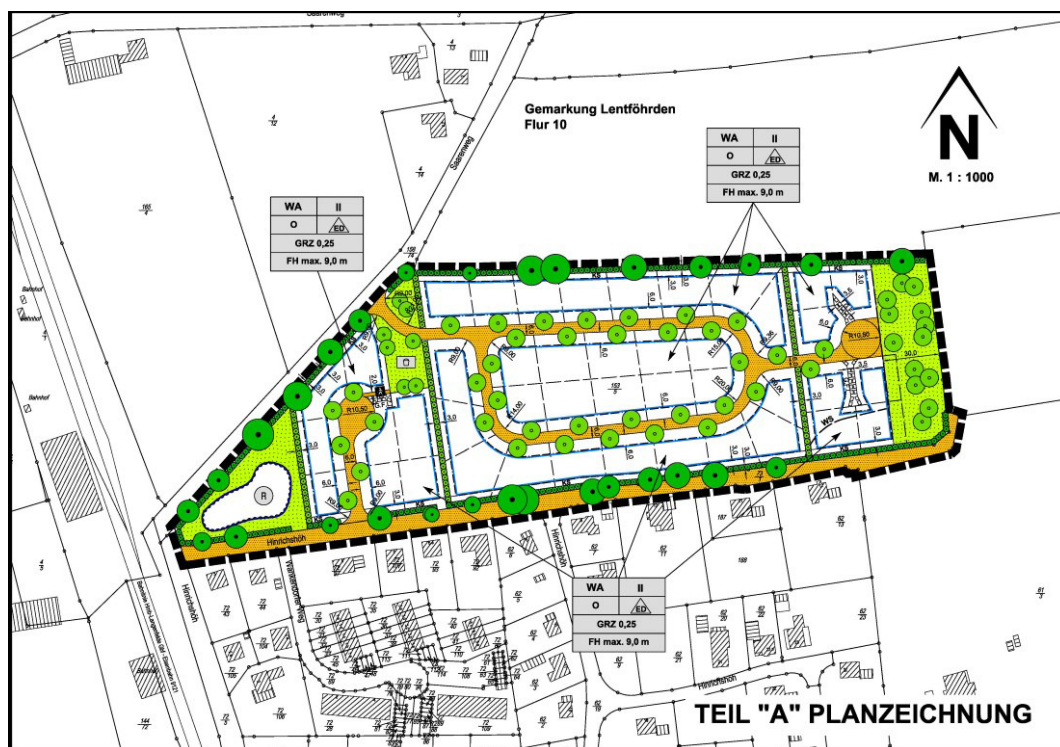
Eine Prüfung möglicher potenzieller (Wohn-)Bauflächen hat bereits im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplanes stattgefunden. Das Plangebiet stand aktuell zur Verfügung und wurde auch bereits im Landschaftsplan als gut geeignet für eine Bebauung dargestellt. Es

wird im LP darauf hingewiesen, dass der geforderte Waldschutzabstand von 30 m im Fall einer Bebauung einzuhalten ist.

Um dem gesetzlich geforderten Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung zu entsprechen wurde seitens der Gemeinde im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Planung eine Baulückenkartierung erstellt.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass in der Gemeinde zur Zeit 30 Baulücken bestehen, die alles bereits seit Jahren bestehen und sich alle in privater Hand befinden. Diese befinden sich sowohl im Innenbereich als auch innerhalb bestehender rechtskräftiger B-Pläne. Eine zukünftige Bebauung ist teilweise noch nicht möglich, da als Voraussetzung beispielsweise noch aktive landwirtschaftliche Betriebe die Produktion einstellen müssen, um eine Bebauung zu ermöglichen. Basierend auf einer Befragung durch die Gemeinde stehen von den bestehenden Baulücken mittelfristig maximal 10 Baulücken zur Verfügung.

Hierbei wurden sowohl die B-Pläne, unbebaute Flächen mit Baufächendarstellung im F-Plan, ortsbildprägende Grünflächen, Gewerbeflächen gem. § 34 (2) BauGB i. V. mit § 8 BauNVO und Flächen die noch langfristig der Landwirtschaft dienen kenntlich gemacht. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zunächst eine vorläufige Bebauungs- und Erschließungsvariante für die frühzeitige Beteiligung erarbeitet. Insbesondere bezüglich der Erschließungs- und Entwässerungsplanung lagen zu dem Zeitpunkt noch nicht alle notwendigen Daten und Erkenntnisse vor, sodass eine Überarbeitung notwendig wurde.



B-Planzeichnung für frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf)

1.3 Zusätzliche Angaben

1.3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

- die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom Dezember 2013.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

1.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Festsetzungen soll durch die Gemeinde Lentförden jeweils sofort nach Realisierung der Maßnahmen durch Ortsbesichtigung mit Protokollerstellung erfolgen.

Die externen Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss zu sichern und herzurichten.

Nach Beendigung der Baumaßnahme und Umsetzung sämtlicher naturschutzrechtlicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine erneute Ortsbesichtigung mit Protokollerstellung.

1.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 sollen nordöstlich des Siedlungszentrums, östlich der Straße Hinrichshöh sowie der AKN-Bahnlinie (A 1) Hamburg-Neumünster die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen schaffen.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von ca. 40 zusätzlichen Bauplätzen für den langfristigen örtlichen Wohnraumbedarf.

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand, grenzt im Süden an ein vorhandenes Wohngebiet an und wird im Norden und Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten durch Waldflächen begrenzt. Das Plangebiet selbst wird, mit Ausnahme der Straße, vollständig landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Das Plangebiet wird dreiseitig durch Knicks mit zahlreichen Eichen-Überhältern und nach Osten durch eine sich östlich und südlich fortsetzende Waldfläche mit Laubgehölzen begrenzt.

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, als öffentliche Verkehrsfläche und als öffentliche und private Grünfläche vor.

Zur Eingrünung des Gebietes und für den dauerhaften Erhalt der vorhandenen, gesetzlich geschützten Knicks, werden parallel zu den randlichen Straßen und zur nördlich angrenzenden offenen Landschaft die vorhandenen Knicks auf einer Breite von 3,00 m als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb der Knicks werden die ortsbildprägenden und artenschutzrechtlich bedeutsamen Eichen zum Erhalt festgesetzt. Zur Ergänzung der Eingrünung wird im Osten eine 20 m bis 30 m breite Grünfläche festgesetzt.

Mit der Planung ist die ermittelte erhebliche Umweltauswirkung der Bodenversiegelung verbunden.

Durch die Festsetzung von Erhaltungsmaßnahmen für den wertvollen Knick- und Altbaumbestand und die Schaffung von Grünflächen, können Eingriffe in die Lebensräume europarechtlich geschützter Tiere vermieden und deren dauerhafter Schutz gesichert werden.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden⁴ ermittelt, bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich empfohlen und im B-Plan festgesetzt und im Umweltbericht dokumentiert.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Knicks und Schaffung eines vorgelagerten Schutzstreifens
- Festsetzungen zum Erhalt von großen Laubbäumen (Überhälter- Eichen)
- Festsetzung von Grünflächen zur Eingrünung
- Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung der Bauflächen (Hecken und Einzelbäume)
- Festsetzung/ Zuordnung externer Ausgleichsflächen für Eingriffe in das Schutzgut *Boden*

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Gehölzbeseitigungen und Baumpflegemaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchzuführen, d.h. diese Maßnahmen sind nur vom 01. Oktober bis zum 01. März des Folgejahres zulässig. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze (alle Überhälterbäume) dürfen zu keinem Zeitpunkt entfernt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden geprüft und für nicht geeignet befunden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen **durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten**

6. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebiets, in Verbindung mit der geplanten und umgebenen Nutzung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich .

Geruchsschutz

Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe wurde seitens der Gemeinde ein Geruchsschutzgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde soweit planungsrechtlich möglich in den Bebauungsplan übernommen. Aus diesem Grunde

⁴ anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom Dezember 2013

wurde auch auf die Bebaubarkeit zweier im Westen gelegenen, ursprünglich geplanten Grundstücke verzichtet. Die frei gewordenen Flächenanteile wurden dem geplanten Spielplatz zugeschlagen.

Der nunmehr aktuelle Planentwurf berücksichtigt die Ergebnisse des als Anlage beigefügten Gutachtens. Bei allen zukünftig bebaubaren Grundstücken kommt es zu Wahrnehmungshäufigkeiten hinsichtlich des Geruches von unter 10% der Jahresstunden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden demnach eingehalten.

Dies gilt auch durch die mit einer landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen landschaftstypischen Immissionsbelastung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

7.Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Lentförden.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Anschluß an die zentrale Ortsentwässerung. Im Zuge der Realisierung des Baugebietes wird die Kläranlage erweitert werden. Darüber hinaus ist ein Regenrückhaltebecken für das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Das nicht belastete Oberflächenwasser wird vor Ort einer Versickerung zugeführt. Die Bodenverhältnisse lassen dies zu. Bei der Versickerung ist zu beachten, dass keine Genehmigung für Drainageanschlüsse erteilt wird. Bei der Errichtung von unterirdischen Bauteilen ist auf eine ausreichende Abdichtung zu achten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluss des Baugebietes ist möglich.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt. Wendemöglichkeiten für die Feuerwehr sind durch die am Ende der jeweiligen Erschließungsstraßen angeordneten

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Kosten

Die anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 21 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag umgelegt.

10. 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 wieder verwendet werden.
- c) Die Versickerungsanlagen für das Dachflächenwassers werden bei Fertigstellung überprüft.

Gemeinde Lentföhrden

(Der Bürgermeister)