

# BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE NEUENGÖRS

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. 8. 1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. 7. 1994, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom... 12.07.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil B Text

### **1. Allgemeines**

1. 1. Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
1. 2. Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 700 m<sup>2</sup> zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
1. 3. Pro Einzelhaus ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)  
Ausnahme ist die Errichtung einer 2. Wohnung (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Größe von 70% der Grundfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird.
1. 4. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 11 BauGB)

### **2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)**

2. 1. Die Garagen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind. Unabhängig hiervon ist auch die Errichtung von gedeckten Einstellplätzen (Carports) zulässig.
2. 2. Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 30 - 48° zulässig.
2. 3. Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Kellerdecke darf höchstens 0,5 m betragen.
2. 4. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Erdgeschoßdecke darf höchstens 3,5 m betragen.
2. 5. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 8,5 m betragen.
2. 6. Die Drempehhöhe der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante Erdgeschoß darf höchstens 0,8 m betragen.

### **3. Grünordnung**

3. 1. Der unversiegelte Wurzelraum der Neupflanzungen muß mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen. (§ 9 (1) 25b BauGB)
3. 2. Auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (KS) ist auch die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2, und 4 LBO unzulässig.
3. 3. Die Vorgartenbereiche sind ausschließlich mit Laubhecken als straßenseitige Einfriedungen zu gestalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
3. 4. Die geplanten Knickschutzstreifen sind durch in 1 m vor dem Knickfuß zu setzende Eichenspaltpfähle (Abstand untereinander 3m) zu sichern.

## **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 3  
der Gemeinde Neuengörs, Kreis Segeberg  
für das Gebiet „Mielsdorfer Straße“

Aufgestellt:  
Im Auftrag der Gemeinde Neuengörs

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. 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 Neuengörs hat in ihrer Sitzung am .....beschlossen, für das Gebiet „Mielsdorfer Straße“ den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 erfaßt die Parzelle 3/15 sowie einen Teil der Parzelle 16/4 der Flur 6 der Gemarkung Neuengörs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuengörs als Wohnbaugebiet (WA) 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 Wohnbaurandgesetzes 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 Neuengörs 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 Nordwesten der bebauten Ortslage von Neuengörs, ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Ackerflächen
- im Osten (Weeder Straße) und im Süden (Mielsdorfer Straße) getrennt durch Gehölze und Hecken von vorhandener Bebauung
- im Westen getrennt durch einen Knick von Ackerflächen

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerland landwirtschaftlich genutzt.

## **2. Planungsziele**

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird notwendig, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu entsprechen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der nordwestliche Ortsrand von Neuengörs erweitert und abgerundet.

Dabei sollen in dem Plangebiet zur Deckung des anstehenden Wohnbedarfs 16 Grundstücke für Einfamilienhausbebauung 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 Wohnbaugebiet (WA) festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung von 16 Einfamilienhäusern 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.

Der vorhandene landschaftsprägende Knick am westlichen Rand des B-Plangebietes bleibt erhalten.

Durch die Neuanlage eines Knicks am nördlichen Rand des Plangebietes und sich an diesen und an den vorhandenen Knick anschließende 1 - 3 m breite Knickschutzstreifen wird ein Teil des Eingriffes ausgeglichen.

Hinzu kommen Pflanzungen von Bäumen entlang der Erschließungsstraße, eine zentrale Grünfläche, die Anlage von Hecken an den vorderen Grundstücksgrenzen sowie die naturnahe Gestaltung eines innerhalb des Plangebietes anzulegenden Regenrückhaltebeckens bzw. Löschteiches.

Der vollständige Ausgleich erfolgt durch eine sich am östlichen Ortsrand von Neuengörs befindliche Grünlandfläche, die der Sukzession überlassen bzw. im Mittelbereich aufgeforstet werden soll.

### 3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,72 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Wohnbaugebiet (WA) (incl. Knickschutzstreifen)	ca. 1,24 ha
• Verkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 0,27 ha
• Grünfläche	ca. 0,06 ha
• Knicks	ca. 0,08 ha
• Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,07 ha

---

ca. 1,72 ha

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung von 16 Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der neuen Baugrundstücke beträgt ca. 775 m<sup>2</sup>.

### 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

#### BESTAND UND BEWERTUNG

#### ABIOTISCHE STANDORTFAKTOREN

#### NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Die Gemeinde Neuengörs liegt im Schleswig-Holsteinischen Hügelland (MEYNEN + SCHMITHÜSEN 1959-62) - speziell im Gebiet des Ostholsteinischen Seen- und Hügellandes. Während der Westteil des Gemeindegebietes zum Seengebiet der Oberen Trave zuzurechnen ist, gehört der Ostteil zum Ahrensböcker Endmoränengebiet.

### **RELIEF**

Das Gemeindegebiet wurde in der Weichsel-Kaltzeit - der letzten Vereisungsphase - geprägt. Es weist Höhen zwischen 65 m ü.NN im Südosten und 17 m ü.NN im Südwesten auf. Der überwiegende Teil liegt jedoch auf Höhen zwischen 30 bis 45 m ü.NN - so auch das Gebiet des B-Planes Nr. 3 (40 bis 45 m ü.NN). Die Geländeoberfläche ist - insgesamt - sanft bewegt.

### **BODEN**

Die Böden des Gemeindegebietes sind als gute bis mittlere Acker- bzw. gute Grünlandböden einzustufen. Im Westteil treten Rosterden (Braunerde-Podsol) auf lehmigem Sand und Sand auf, die über Lehm zu Staunässe neigen. Für das Gebiet des B-Planes Nr. 3 wurde eine Baugrunduntersuchung (Fa. NEUMANN Baugrunduntersuchungen GmbH, Januar 1999) durchgeführt. Demnach liegt unter dem bis zu 0,65 m mächtigen Mutterboden zunächst Geschiebelehm - maximal bis in Tiefen von 3,0 m - vor. Unterhalb dieses stehen zum Teil Geschiebemergel, z.T. Mittelsande an. In einem Teilbereich des Baugebietes befindet sich zwischen Mutterboden und Geschiebeböden eine 0,15 m dünne Torfschicht.

### **WASSER**

Bei der Baugrunduntersuchung (1999) wurden Wasserstände zwischen 0,95 m und maximal 3,65 m unter der Geländeoberfläche gemessen. Die unter dem Geschiebelehm anstehenden Sande sind wasserführend. Oberhalb der gering durchlässigen bindigen Böden ist mit dem Auftreten von Stauwasser zu rechnen. Oberflächengewässer sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

### **KLIMA/ LUFT**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Aussagen über das Gelände- und Mikroklima von Bedeutung. Da das Baugebiet sich in höheren Lagen befindet, dürfte aus klimatischer Sicht nichts gegen eine Wohnbebauung sprechen.

Weiterhin werden die Kleinklimate auch von den Windverhältnissen geprägt. Knicks vermindern die Windgeschwindigkeit und besitzen damit eine erosionshemmende Wirkung. Sie haben auf das Klima der unmittelbaren Umgebung einen überdurchschnittlichen Einfluß. Ihre klimatologischen Wirkungen erstrecken sich auf einen Bereich von ca. 150 - 200 m. Knicks bewirken eine Verminderung der Verdunstung, höhere Taubildung und Bodenfeuchte sowie einen Anstieg der Temperatur im Bereich zwischen den Knicks.

### **BEWERTUNG DER ABIOTISCHEN FAKTOREN**

Aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche selbst ist eine gewisse Vorbelastung bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft gegeben. Das Gebiet weist - insgesamt - hinsichtlich der abiotischen Faktoren eine geringe bis mittlere Bedeutung auf.

## BIOTISCHE STANDORTFAKTOREN

### VEGETATION

Die Darstellung der aktuellen Nutzungen, Biotoptypen und Biotope basiert auf der Bestandserhebung im September 1998. Dabei wurde nicht nur das Gebiet des B-Planes an sich, sondern auch der umliegende Bereich berücksichtigt. Die Bestandserhebung dient als Grundlage für die Ermittlung und Bewertung des geplanten Eingriffs.

Die Ergebnisse der Bestandserhebung sind in der Karte Blatt Nr. 1 "Bestand + Bewertung" M. 1 : 1.000 (siehe Anhang) dargestellt.

Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt anhand des Grades der Naturnähe der Biotoptypen in drei Wertstufen:

- **Hohe Bedeutung** = Naturnahe und halbnatürliche Biotoptypen (Flächen, die wenig vom Menschen beeinflusst sind oder Flächen mit naturnahen Elementen, die durch forst- und landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind - auf wenig veränderten Standorten).
- **Mittlere Bedeutung** = Bedingt naturferne Biotoptypen (Flächen mit halbnatürlichen Elementen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt sind).
- **Geringe Bedeutung** = Naturferne Biotoptypen (Flächen, die durch intensive forst- oder landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind und auf denen Kulturpflanzen oder fremdländische Pflanzen dominieren - auf stark veränderten Standorten).

### **KNICKS**

Die Knicks wurden u.a. aufgrund vorhandener Strukturmerkmale (wie z.B. Wallaufbau, Gehölzanordnung und -dichte), des Pflegezustandes und der Ausprägung der Gehölzflora ökologisch klassifiziert.

Der Knick K 1 entlang der südwestlichen Grenze des zukünftigen Baugebietes besitzt einen breiten Wall, der Gehölzbewuchs ist dicht, aber durchgewachsen - d.h. ein Knicken ist in absehbarer Zeit notwendig - und artenreich. Er ist als hochwertig einzustufen. Die Knicks K 2, K 3 und K 4 weisen degradierte Wälle auf, ihr Gehölzbewuchs ist lückig und weist lediglich 2 bis 5 Gehölzarten auf. Sie wurden als geringwertig eingestuft.

Die Knicks gehören dem in Neuengörs typischen Reichen Schlehen-Hasel-Knick an. Die am häufigsten vorkommenden Gehölzarten sind Gemeine Hasel *Corylus avellana*, Schlehe *Prunus spinosa*, Schwarzer Holunder *Sambucus nigra* und Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*.

Knicks besitzen eine Funktion als gliedernde Elemente des Landschaftsbildes, spielen eine wesentliche Rolle im Biotopverbund und sind Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten. Schon an einem Knick von 1 km Länge können ca. 1.600 - 1.800 Arten auftreten (HEYDEMANN 1997). Sie beherbergen meist eine reichhaltige Singvogelfauna - vor allem Dorngrasmücke, Heckenbraunelle und Goldammer. Knicks unterliegen zudem dem Schutz des § 15b LNatSchG und den Regelungen des Knickerlasses. Daher wird allen Knicks - auch bei schlechtem Pflegezustand oder schlechter Ausprägung - eine hohe Bedeutung zugewiesen.

### **LAUBGEHÖLZ**

An mehreren Grundstücksgrenzen stehen - in Gruppen - Laubgehölze. Hierbei handelt es sich u.a. um Rot-Buche *Fagus sylvatica*, Schwarzen Holunder *Sambucus nigra*, Gemeine Hasel *Corylus avellana* und Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*. Sie besitzen eine Funktion als Fauna-Lebensraum und als gliederndes Element; ihnen wird daher eine mittlere Bedeutung zugewiesen.

### **HECKE AUS LAUBGEHÖLZEN**

Einige Gärten werden - zur landwirtschaftlichen Fläche hin - durch Hecken aus Laubgehölzen (Rot-Buche *Fagus sylvatica*, Hainbuche *Carpinus betulus*, Gemeiner Flieder *Syringa vulgaris*) abgegrenzt. Hecken aus heimischen Laubhölzern bieten u.a. Nist-, Nahrungs- und Ruheplatz für zahlreiche Singvogelarten. Ihnen wird daher eine mittlere Bedeutung zugewiesen.

### **EINZELBÄUME**

Angrenzend an das künftige Baugebiet sind in den Hausgärten und an einem Knick mehrere Einzelbäume vorhanden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Laubbäume, wie Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*, Stiel-Eiche *Quercus robur*, Gemeine Birke *Betula pendula*, Rot-Buche *Fagus sylvatica*, Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus* und Gemeine Roßkastanie *Aesculus hippocastanum* sowie um Obstgehölze. Die Stammdurchmesser erreichen Maße von 20-55 cm. In Abhängigkeit von Alter und Größe bieten Laubbäume einer Reihe von Tieren Lebensraum, z.B. als Sing- und Ansitzwarten oder auch als Nahrungs- und Brutplatz für Vögel, und haben Auswirkungen auf das Mikroklima. Sie prägen, sobald sie eine bestimmte Größe erreicht haben, das Landschafts- bzw. Ortsbild und tragen zur Durchgrünung von bebauten Bereichen bei. Ihnen wird eine mittlere bis hohe Bedeutung zugewiesen.

In einigen umliegenden Gärten finden sich zudem einzelne Nadelbäume. Da Nadelbäume in diesen Breiten - im Sinne der potentiellen natürlichen Vegetation - nicht heimisch sind, haben sie als Lebensraum und Nahrungsbiotop für die heimische Tierwelt nur eine geringe Bedeutung.

### **RUDERALFLÄCHE, RUDERALER SAUM**

Im Nordwesten wird die Ackerfläche durch einen ruderalen Saum zur angrenzenden Nutzfläche hin abgegrenzt. Dieser besteht überwiegend aus Großer Brennessel *Urtica dioica* und verschiedenen Gräsern. Auf der Höhe der Blockbebauung im Südosten des künftigen Baugebietes ist der dortigen Rasenfläche ein Bereich mit Ruderalvegetation vorgelagert. Hier treten - neben verschiedenen Gräsern (z.B. Knäuelgras *Dactylis glomerata*) - u.a. Große Brennessel *Urtica dioica*, Stumpfbblätteriger Ampfer *Rumex obtusifolius*, Acker-Kratzdistel *Cirsium arvense* auf.

Ein ruderaler Saum befindet sich auch im Randbereich der Mielsdorfer Straße. Flächen und Säume mit Ruderalvegetation können - in Abhängigkeit von Strukturvielfalt und Ausdehnung - wertvolle Lebensräume, insbesondere für Insekten und Vögel, darstellen und eine Funktion innerhalb des Biotopverbundsystemes

einnehmen. Aufgrund ihrer Kleinflächigkeit besitzen sie jedoch nur eine mittlere Bedeutung.

### **GRÜNLAND**

Auf einer Fläche im Nordosten des untersuchten Gebietes liegt Grünlandnutzung vor. Die Vegetationsausprägung ist relativ artenarm, es dominieren wenige, produktive Grasarten, z.B. Weidelgras und Wiesen-Lieschgras. Aufgrund der Nutzungsintensität wird Grünland nur von wenigen wildlebenden Tierarten als Lebensraum genutzt. Aus Sicht des Bodenschutzes ist diese Fläche aufgrund der ganzjährig vorhandenen Vegetationsbedeckung positiver zu bewerten als die Ackerflächen.

### **ACKER**

Die eigentliche Fläche des künftigen Baugebietes wird als Acker genutzt. Ackerflächen sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bodenbearbeitung, Düngung, Pflanzenschutzmittel, Einsaat etc.) naturfern. Außerdem sind Stoffeinträge in benachbarte Flächen und Biotope möglich. Sie bieten daher nur wenig Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie können jedoch - insbesondere im Zusammenhang mit Knicks und Wiesen - für einige Vögel, z.B. Lerchen und Rebhühner, wichtige Lebensräume darstellen. Die Ackerfläche wird als geringwertig eingestuft.

### **GÄRTEN**

An das künftige Baugebiet angrenzend sind Einfamilienhäuser mit Gärten vorhanden. Diese bestehen i.d.R. aus Rasenfläche, Gehölzengruppen, Bäumen, Zierbeeten (z.B. mit Blumenrabatten) und - eventuell - einem Nutzgartenbereich. Um ein Mehrfamilienhaus herum befindet sich eine große, intensiv gepflegte Rasenfläche. Ziergärten und Rasenflächen sind aufgrund ihrer meist hohen Pflegeintensität und der oft nicht heimischen Artzusammensetzung sowie - dieses gilt insbesondere für die Rasenflächen - ihrer Struktur- und Artenarmut von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch die Behandlung dieser Bereiche mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln können von ihnen auch negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen.

## **BEWERTUNG DER VEGETATIONSSTRUKTUREN**

Von hoher Bedeutung sind im Untersuchungsgebiet die Knicks und größere Laubbäume. Eine mittlere Bedeutung besitzen Laubgehölze, Hecken aus Laubgehölzen, kleinere Einzelbäume und die kleinflächigen Ruderalbereiche. Die Nadelbäume, Acker, Grünland und Hausgärten haben nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

## **TIERWELT**

Für den betrachteten Raum liegen keine faunistischen Daten vor, so daß Aussagen zu Tierlebensräumen nur -indirekt - aus den vorhandenen Vegetationsstrukturen abgeleitet werden können.

Knicks mit artenreichem dichten Gehölzbewuchs und - in geringerem Maße - die Laubgehölzbestände stellen wichtige Vogellebensräume dar. Sie dienen als Ansitz- und

Singwarten sowie als Nistplatz für zahlreiche Singvogelarten, wie z.B. Fitis, Goldammer, Dorn- und Gartengrasmücke. Bevorzugte Lebensräume stellen dabei die Stellen dar, an denen zwei oder mehrere Knicks zusammentreffen. In diesen Knickverzweigungsstellen ist auch die Kleintierlebewelt reicher entwickelt. Kleinsäuger (z.B. Mäuse und Igel) finden auf und an den Knicks, auf den Ruderalflächen sowie auf den Grünlandflächen Lebensräume. Potentielle Lebensräume sind auch die Knicksäume, in denen - bei ausreichender Breite - eine Vielzahl von Wirbellosen leben. Dazu gehören z.B. Heuschrecken, Zikaden, Käferarten, Kleinschmetterlinge, Schlupfwespen, manche Wildbienen, Spinnen und Schnecken. Ruderalflächen sind u.a. Nahrungsstätten für Tagfalter, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Wanzen, Bockkäfer und samenfressende Vögel. Sie können auch Brut- oder Geburtsstätten für Tierarten der Agrarlandschaft darstellen. In Pflanzenstengeln oder Kokons an der höherwachsenden Vegetation können zahlreiche Tierarten Überwinterungsräume finden.

Insgesamt sind somit folgende Strukturen von besonderer Bedeutung für die Tierwelt: die Knicks und die Ruderalbereiche.

### LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Das geplante Baugebiet Nr. 3 liegt - teilweise angrenzend an bereits vorhandene Bebauung - am nordwestlichen Ortsrand vom OT Neuengörs. Es kann daher weniger vom Landschaftsbild, sondern eher vom Ortsbild gesprochen werden. Das Ortsbild im untersuchten Bereich wird zum einen durch die noch unbebaute Fläche des geplanten Baugebietes selbst, zum anderen durch verschiedene Bebauungstypen in der direkten Nachbarschaft der Fläche geprägt. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine teilweise von Knicks umgebene Ackerfläche, die optisch relativ natürlich und "ländlich" wirkt. Die Bebauung am Ortsrand ist noch relativ aufgelockert und geht - nach Norden hin - in die unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Landschaft über. Im Westen, Norden und Osten der Ackerfläche befinden sich weitere intensiv landwirtschaftlich bestellte Äcker. Der südliche und südöstliche Rand der Fläche wird dagegen von Wohnbebauung eingenommen, wobei es sich um Einfamilienhäuser auf kleineren Grundstücken und ein Mehrfamilienhaus in einer größeren Rasenfläche handelt.

Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes setzt sich also - insgesamt - sehr homogen zusammen, wobei die intensiv gepflegten Ziergärten das dorftypische Bild etwas beeinträchtigen - wenn man davon ausgeht, daß es sich bei Neuengörs - allgemein - um eine relativ stark von der Landwirtschaft geprägte Gemeinde handelt und dieser Charakter auch in Zukunft erhalten bleiben soll.

## VORHANDENE NUTZUNGEN

Im Bereich des geplanten Baugebietes und dessen näherer Umgebung sind verschiedene anthropogene Nutzungen vertreten. Diese und ihre jeweilige Bedeutung für das Untersuchungsgebiet werden im folgenden erläutert:

### – **Landwirtschaft**

Die Fläche des künftigen Baugebietes selbst wird als Acker genutzt. Der Westen und Norden werden ebenfalls von Ackerflächen eingenommen. Im Nordosten grenzt Grünlandnutzung an. Allgemein kommt der Landwirtschaft in der Gemeinde Neuengörs eine relativ hohe Bedeutung zu, so daß mit dadurch bedingten Geruchsemissionen und entsprechendem Verkehr durch landwirtschaftliche Maschinen - auch im Randbereich des geplanten Baugebietes - gerechnet werden muß.

### – **Wohnen**

Südlich und östlich der als Baugebiet vorgesehenen Fläche befindet sich Wohnbebauung - bestehend aus Einfamilienhäusern auf kleineren Grundstücken und einem Mehrfamilienhaus mit umgebender Rasenfläche. Die Wohnfunktion spielt in Neuengörs - neben der Landwirtschaft - eine große Rolle.

## RECHTLICHE BINDUNGEN UND PLANERISCHE VORGABEN

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach LNatSchG. Der vorhandene Knick ist jedoch gemäß § 15b LNatSchG gesetzlich geschützt. Für die Behandlung von Knicks gilt - desweiteren - der Knickerlaß vom 30.08.1996. Im B-Plan wird der Knick als zu erhalten festgesetzt (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB). Es sind jedoch drei Knickdurchbrüche geplant, um die Zuwegung zum Baugebiet Nr. 3, zum geplanten Regenrückhaltebecken/ Löschwasserteich und zu einem möglichen nördlich angrenzenden Baugebiet zu sichern. Die zu beseitigenden Abschnitte müssen ersetzt werden. Im Flächennutzungsplan (1997) ist das Gebiet des B-Planes Nr. 3 als "Wohnbaufläche". ausgewiesen, in der Fortschreibung des Landschaftsplanes (1998) als "geplantes Baugebiet für Wohnbebauung".

## VORHANDENE BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Zusammengefaßt sind folgende Beeinträchtigungen des geplanten Baugebietes bereits heute vorhanden:

- Die zu bebauende Fläche ist bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Naturnähe und ökologischen Bedeutung beeinträchtigt.
- Die Umgebung des geplanten Baugebietes ist durch von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehende Geruchsemissionen sowie Lärm- und Abgasemissionen der landwirtschaftlichen Maschinen vorbelastet.

## GEPLANTES VORHABEN

### ERMITTELN UND BEWERTEN DER EINGRIFFE

Gemäß § 7 LNatSchG ist die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen ein Eingriff in Natur und Landschaft. Mit den Eingriffen, die bereits durch die verbindliche Bauleitplanung ausgelöst werden, sind eine Vielzahl erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

### AUSWIRKUNGEN AUF DIE ABIOTISCHEN STANDORTFAKTOREN

#### RELIEF, BODEN

Das Gelände ist nur schwach reliefiert. Die Höhenunterschiede betragen maximal 5 m.

Für das Schutzgut Boden sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Flächenverbrauch und Versiegelung: Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges wird von der max. zulässigen Überbauung - in diesem Fall 30 % (GRZ = 0,3) - und einer angenommenen zusätzlichen Versiegelung (z.T. durch Terrassen, Nebengebäude etc.) von durchschnittlich 50 % ausgegangen. Der Versiegelungsumfang wird daher mit 45 % der Grundstücksflächen angesetzt. Hinzu kommt die Fläche der zu versiegelnden Straßenbereiche. Insgesamt ist daher von einer Neuversiegelung von 6.652,50 qm auszugehen. Für die Versiegelung bzw. Überbauung von "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" sind - mindestens - im Verhältnis 1 : 0,5 Ausgleichsflächen bereitzustellen. Zusätzlich werden die Fußwege und die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten teilversiegelt. Für die Teilversiegelung einer "Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" von 995 qm ist eine Ausgleichsfläche im Verhältnis 1 : 0,3 bereitzustellen.
- Gefahr von Schadstoffeinträgen und Bodenkontamination durch Lagerung und Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten.
- Gefahr der Verdichtung des Oberbodens während der Bauarbeiten durch schwere Baumaschinen und Ablagerungen von Baumaterial.
- Bodenauftrag und -abtrag durch die anfallenden Hoch- und Tiefbauarbeiten mit Drainagen, Grabungen für Leitungen, Kanäle und Fundamente.
- Bodenabtrag für das geplante Regenrückhaltebecken bzw. den Löschwasserteich (703 qm).

Die genannten Beeinträchtigungen führen zu einer Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Filter- und Pufferfunktion), der Bodenfauna, der Bodenfruchtbarkeit und des Bodenwasserhaushaltes.

## WASSER

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen, es wird jedoch eine neue Wasserfläche (Regenrückhaltebecken/ Löschwasserteich) geschaffen.

Für das Grundwasser ist mit folgenden Beeinträchtigungen zu rechnen:

- Ohne vorsorgende Maßnahmen besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten sowie durch belastete Oberflächenabflüsse von Straßen und Flächen.
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Versiegelung und der damit verbundenen Verhinderung bzw. Minderung der Versickerung sowie der Erhöhung der Oberflächenabflüsse.

## KLIMA/ LUFT

Durch die Flächenversiegelung werden die Faktoren Strahlung und Verdunstung verändert. Es kommt zu einer Erhöhung der Temperatur in der direkten Umgebung der Gebäude und zu einer Abnahme der Luftfeuchte. Die Heizungsanlagen der neuen Häuser und der zusätzliche Verkehr verursachen zudem Emissionen.

## AUSWIRKUNGEN AUF DIE BIOTISCHEN STANDORTFAKTOREN

### VEGETATION

Gemäß dem Gemeinsamen Runderlaß des INNENMINISTERIUMS und des MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN über das "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (1998) handelt es sich bei Ackerflächen um "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz". Auf diesen Flächen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen lediglich für die Schutzgüter Wasser, Boden (s.o.) und Landschaftsbild einzuplanen.

Ausgleichs- bzw. ersatzpflichtig sind jedoch:

- Die Beseitigung von insgesamt 25 m Knick. Knicks sind gemäß § 15b LNatSchG geschützt und ihre Beseitigung bzw. Beeinträchtigung ist verboten. Die Untere Naturschutzbehörde kann jedoch - auf Antrag - in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen. In diesem Fall sind zu beseitigende Knickabschnitte - laut Knickerlaß (1996) - im Verhältnis 1:2 zu ersetzen bzw. bei Verschiebung im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen.

### TIERWELT

Während der Bauphase und während des laufenden Betriebes wird es zu Störungen der Tierwelt - insbesondere der Vogelwelt in den Knicks - kommen. Ein Verlust von Lebensraum findet durch die Beseitigung von drei Knickabschnitten statt.

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung der Ackerfläche direkt am Ortsrand von Neuengörs nur geringfügig beeinflusst. Da das geplante Baugebiet jedoch an bereits

vorhandene Bebauung anschließt und durch die Festsetzungen im B-Plan (Neuanlage eines Knicks am nördlichen Rand, Pflanzung von Bäumen, zentrale Grünfläche) eine gewisse Ein- und Durchgrünung gewährleistet ist, sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als gering einzustufen. Eine Quantifizierung ist daher kaum möglich. Der Eingriff in das Landschaftsbild bzw. der vorgesehene Ausgleich wird im Rahmen der Bilanz im Kap. 4.2 jedoch mit berücksichtigt (u.a. Pflanzung von Bäumen).

### **AUSWIRKUNGEN AUF DIE VORHANDENEN NUTZUNGEN**

Die vorhandene Nutzung durch die Landwirtschaft wird durch die neue Nutzung Wohnen ersetzt. Da angrenzend bereits Wohnbebauung vorhanden ist und die Ortsrandlage nur geringfügig erweitert wird, ist die Beeinträchtigung als gering einzustufen.

### **VORSCHLÄGE ZUR MINIMIERUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH BZW. ERSATZ**

Da die Gemeinde Neuengörs bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 3 auf die Erarbeitung eines eigenständigen Grünordnungsplanes verzichtet hat, soll im Rahmen dieses Fachbeitrages überprüft werden, ob durch die Festsetzungen in der Planzeichnung - Teil A und im Text - Teil B des B-Planes den Belangen des Naturschutzes und Landschaftsbildes Rechnung getragen worden ist.

### **MINIMIERUNGSVORSCHLÄGE**

Die nachfolgend aufgeführten schutzgutbezogenen Vorschläge tragen dem gesetzlichen Gebot Rechnung, daß Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten sind. Sie sollten teilweise im Text-Teil B des B-Planes festgelegt werden.

### **ABIOTISCHE STANDORTFAKTOREN**

#### **BODEN UND WASSER**

Beeinträchtigungen des Bodens betreffen oft auch das Schutzgut Grundwasser, so daß Maßnahmen zum Bodenschutz auch dem Grundwasser dienen. Aus diesem Grund werden die Minimierungsmaßnahmen für beide Schutzgüter zusammen aufgeführt:

- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß - im B-Gebeit wird z.B. nur die Erschließungsstraße voll versiegelt, Fußwege bleiben wassergebunden - und Schaffung von Versickerungsbereichen, z.B. durch Gehölzpflanzungen.
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken, z.B. in Sickermulden oder Rigolen. Dieses ist jedoch - laut Bodengutachten (1999) - aufgrund der angetroffenen Untergrundverhältnisse und des relativ geringen Grundwasserflurabstandes lediglich durch eine Rohr- und Rigolenversickerung verbunden mit einem Bodenaustausch möglich.

- Ableitung und Reinigung von stärker verschmutztem Oberflächenwasser (von Straßen und sonstigen versiegelten Bereichen).
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen sowie optimale Entsorgung von Baustoffen.
- Der geplante Regenrückhaltebecken bzw. der Löschwasserteich ist naturnah zu gestalten - u.a. sind die Ufer flach auszubilden.

#### KLIMA/ LUFT

Das Klima der unmittelbaren Umgebung der Bebauung kann durch Fassadenbegrünungen günstig beeinflusst werden. Die Begrünung trägt zur Luftbefeuchtung und zum Temperatenausgleich bei. Begrünte Fassaden sowie Anpflanzungen von Gehölzen haben darüberhinaus noch weitere positive Wirkungen: Filterwirkung (lufthygienische Funktion), Abflußverzögerung, Windberuhigung, Schutz der Gebäude, Wärmedämmung, Verbesserung des Ortsbildes, Raumgestaltung, Lebensraum für Insekten.

Positive Wirkungen für das Klima haben - darüberhinaus - Versickerungsflächen bzw. Gehölzpflanzungen sowie Knicks.

#### BIOTISCHE STANDORTFAKTOREN

##### VEGETATION

Der Eingriffsminimierung dienen der weitestgehende Erhalt der Knicks sowie die Ausweisung von Saum- und Schutzstreifen entlang der Knickstrukturen, was im vorliegenden B-Plan bereits eingeplant ist. Um Beeinträchtigungen der Gehölze im Rahmen der Baumaßnahmen zu verhindern, sind diese - gegebenenfalls - durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern.

Gemäß § 9 (1) der Landesbauordnung sind die nicht überbauten Flächen "gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden".

##### TIERWELT

Die Ausweisung von Saum- und Schutzstreifen entlang der Knicks dienen der Verminderung der Beeinträchtigungen für die Wirbellosenfauna und damit der Verstärkung der Knickfunktionen.

#### LANDSCHAFTSBILD

Durch eine Eingrünung - insbesondere an der Nordseite - kann ein Sichtschutz gegenüber angrenzenden Nutzungen und gleichzeitig ein grüner Ortsrand geschaffen werden. Baumpflanzungen - im Baugebiet an der Erschließungsstraße sowie in der Grünfläche vorgesehen - können das Erscheinungsbild innerhalb des Gebietes verbessern. Bei der Wahl der Gehölzarten sollten ortstypische Arten bevorzugt werden.

Außerdem tragen die Vorgaben bezüglich der baulichen Nutzung (ein Vollgeschoß, Sattel- oder Walmdach mit vorgegebener Dachneigung) und der Bauweise (offene Bauweise, nur Einzelhäuser) zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

Durch eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens bzw. Löschwasserteiches wird der Eingriff durch diesen - insbesondere in das Landschaftsbild - minimiert.

### **AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSVORSCHLÄGE**

Die Ausgleichs- und Gestaltungsvorschläge dienen der grünplanerischen Gestaltung sowie der Kompensation der unvermeidbaren und nicht weiter reduzierbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten - spätestens - bei Beendigung des Eingriffs fertiggestellt sein, damit das Kompensationsziel zeitnah erreicht werden kann. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nicht immer eindeutig von den Minimierungsmaßnahmen zu trennen.

Die Bestimmung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs wird in Kapitel 5. "Bilanz über Eingriffe - Ausgleich/ Ersatz" näher erläutert.

### **SCHAFFUNG VON NUTZUNGSFREIEN KNICKSCHUTZSTREIFEN**

Entlang des im Südwesten des künftigen Baugebietes vorhandenen Knicks und der am nordwestlichen Rand geplanten Knickneuanlage ist die Anlage von Knickschutzstreifen vorgesehen. Diese sollen im Bereich der Hausgärten 3 m und zur Ackernutzung hin 1 m Breite besitzen - insgesamt eine Fläche von 1.015 qm - und durch Eichenspaltpfähle (1m vom Knickfuß entfernt in 3m Abstand zueinander) gesichert werden. Sie werden im Bebauungsplan als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB festgesetzt.

Auf den Knickschutzstreifen sind das Ablagern von Materialien, Abgrabungen sowie Aufschüttungen unzulässig. Die Fläche sollte mit einer standortgerechten Gräser-Käuter-Mischung angesät werden und danach 1-2 x im Jahr gemäht werden (Zeitpunkt im Spätsommer und/ oder Herbst). Das Mähgut ist zur Aushagerung der Fläche abzuräumen

### **ANLAGE VON GRÜNFLÄCHEN**

Im Zentrum des Bebauungsgebietes ist die Anlage einer Grünfläche vorgesehen (rd. 800 qm). Auf dieser sollen ein Schotterrasen angelegt und randlich Bäume gepflanzt werden. Das Parken von Autos soll durch in den Zwischenräumen eingegrabene Granitblöcke verhindert werden. Zusätzlich sind kleine Grünflächen entlang der Erschließungsstraße - insbesondere als freie Baumscheiben - festgesetzt.

Insbesondere die zentral gelegene Grünfläche lockert den bebauten Bereich auf und trägt zur Durchgrünung des Gebietes bei.

## BAUMPFLANZUNGEN

Randlich auf der zentral gelegenen Grünfläche und beidseitig entlang der Erschließungsstraße ist die Pflanzung von - insgesamt - 20 Bäumen vorgesehen. Dabei sollen im Bereich der Straße für den Wurzelbereich der Bäume ca. 10 qm große Flächen von jeglicher Versiegelung freigehalten werden. Als Arten können für die zentrale Grünfläche u.a. Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*, Spitz-Ahorn *Acer platanoides*, Feld-Ahorn *Acer campestre* und Rotdorn *Crataegus laevigata* verwendet werden. Straßenbegleitend können ebenfalls mittelkronige Bäume wie Feld-Ahorn *Acer campestre* und Rotdorn *Crataegus laevigata* gepflanzt werden.

## FASSADENBEGRÜNUNG

Die Hauswände könnten in Teilbereichen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Die Größe der Pflanzfläche beträgt ca. 1 m<sup>2</sup> je Pflanze. Für die Begrünung mit Knöterich und Waldrebe sind Kletter-/ Rankhilfen erforderlich. Es können folgende Arten verwendet werden:

Efeu	<i>Hedera</i>	<i>helix</i>
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis</i>	<i>vitalba</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea</i>	<i>petiolaris</i>
Knöterich	<i>Polygonum</i>	<i>aubertii</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus</i>	<i>tricuspidata</i> 'Veitchii'

## ANPFLANZUNG VON HECKEN

Für zukünftige Einfriedungen der Grundstücke an den vorderen Grenzen sind heimische Heckenpflanzen zu verwenden. Durch diese Maßnahme können zum einen die durch die Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert werden, zum dienen die Pflanzungen der Durchgrünung und haben damit positive Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Ferner haben Hecken eine Bedeutung als Lebensraum - vor allem für Vögel.

## NATurnaHE GESTALTUNG DES REGENRÜCKHALTEBECKENS BZW: LÖSCHTEICHES

Die geplante Anlage von ca. 700 qm Größe sollte u.a. durch abgeflachte Uferbereiche, Initialpflanzung von gewässertypischer Vegetation (z.B. Gemeiner Froschlöffel *Alisma plantago-aquatica*, Sumpf-Segge *Carex acutiformis*, Gemeine Teichsimse *Schoenoplectus lacustris* und Ästiger Igelkolben *Sparganium erectum*; auf die Anpflanzung von dominanten Allerweltsarten wie Schilf und Rohrkolben sollte verzichtet werden) und eine extensive Pflege der gesamten Anlage naturnah gestaltet werden.

## ERSATZMAßNAHMEN

### ERSATZ FÜR EINGRIFFE IN KNICKS

Die Eingriffe in den Knick sind innerhalb des Gebietes des B-Planes Nr. 3 ausgleichbar. Für den Eingriff in insgesamt 25 m Knick sind - gemäß Knickerlaß (MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN 1996) - 50 m Knick neu anzulegen bzw. 37,5 m Knick zu verschieben.

Die als Ersatzmaßnahme notwendige Neuanlage von 50 m Knick wird bereits durch die vorgesehenen Planungen im B-Plan Nr. 3 abgedeckt. Am nördlichen Rand des Baugebietes soll - als neuer grüner Ortsrand - ein Knick von rd. 190 m angelegt werden. Hiervon können die notwendigen 50 m angerechnet werden, während die restlichen 140 m Knick mit ihrer Grundfläche als Ausgleich für die Versiegelung dienen.

### ERSATZMAßNAHME FÜR VERSIEGELUNG UND VERLUST VON LEBENSRAUM

Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung der Ackerfläche (insgesamt 3.620,15 qm) sind teilweise innerhalb des Bebauungsgebietes - in Form von Teilflächen der Knickschutzstreifen und der Grundfläche der Knickneuanlage - vorhanden. Entsprechend den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses können Flächen, die naturnah zu gestalten und öffentlich sind (Knickschutzstreifen nordwestlich der Knickneuanlage, 190 qm), sowie die Grundfläche von Knicks, die nicht zum direkten Knickausgleich erforderlich sind (420 qm), als Ausgleich angerechnet werden, so daß sich eine Ausgleichsfläche von 610 qm ergibt. Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung ist daher nur z.T. innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichbar. Aus diesem Grund sind zusätzlich Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle erforderlich, die zeitgleich bis zeitnah durchgeführt werden müssen. Das Defizit beträgt 3.010,15 qm.

Die Gemeinde Neuengörs hat eine Fläche am östlichen Ortsrand vom OT Neuengörs für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen gesichert. Es handelt sich hierbei um einen als Grünland genutzten Teilbereich des Flurstücks 29/ 4. Die Fläche ist ca. 7.720 qm groß und ist an drei Seiten von Knicks umgeben. Die Fläche wird - insgesamt - aus der Nutzung genommen. Entlang der Knicks werden 5 m breite Streifen und im westlichen Bereich der Fläche ein 15 m breiter Streifen - da sich hier eine Freileitung befindet - der Sukzession überlassen. Hier sollte gelegentlich eine Mahd stattfinden, um eine Verbuschung zu verhindern. Die Großteil der Fläche wird aufgewaldet. Dabei wird ein 5 m breiter Randstreifen mit Sträuchern bepflanzt. Hierfür werden - typischerweise - Arten der angrenzenden Knicks gewählt: u.a. Gemeine Hasel *Corylus avellana*, Schlehe *Prunus spinosa*, Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*. Als Pflege ist später ein "Auf-den-Stock-setzen" und Auslichten einzelner Sträucher notwendig, so daß ein stufiger Aufbau erreicht und eine vollständige Verdrängung von krautiger Vegetation verhindert werden kann. Die Kernzone wird mit Bäumen I. und II. Ordnung bepflanzt. Da im Gemeindegebiet - den Böden entsprechend - anspruchsvolle Eichen-Buchen-Wälder natürlich sind, sollten - angelehnt - als Baumarten u.a. Rot-Buche *Fagus sylvatica*, Berg-Ahorn *Acer*

- den Böden entsprechend - anspruchsvolle Eichen-Buchen-Wälder natürlich sind, sollten - angelehnt - als Baumarten u.a. Rot-Buche *Fagus sylvatica*, Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*, Gemeine Esche *Fraxinus excelsior* und Stiel-Eiche *Quercus robur* gewählt werden.

Die Einzelheiten der Aufforstung sind mit der Unteren Forstbehörde abzustimmen.

### **BILANZ ÜBER EINGRIFFE- UND AUSGLEICH BZW. ERSATZ**

In diesem Kapitel erfolgt der rechnerische Nachweis über Eingriffe und den erforderlichen Ausgleich bzw. Ersatz. Dieser Kontrollnachweis ist rein quantitativ und trifft keine Aussagen über die qualitativen Folgen der Beeinträchtigungen. Es handelt sich um eine Kompensation im juristischen und nicht im landschaftsökologischen Sinne, da der Funktionsverlust einer in Anspruch genommenen Fläche - einschließlich des Verbundes mit anderen Flächen und den Funktionszusammenhängen zwischen den einzelnen Faktoren des Landschaftshaushaltes - nicht ausgleichbar ist. Die quantitative Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt in Anlehnung an die Anlage des Gemeinsamen Runderlasses zum "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (INNENMINISTERIUM UND MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN 1998).

### **EINGRIFFE AUF FLÄCHEN MIT ALLGEMEINER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ**

Zu dieser Kategorie gehört die Ackerfläche. Ein Ausgleich ist nur für das Schutzgut Boden vorgesehen. Das Ausgleichsverhältnis für den Eingriff durch Versiegelung und Bebauung in eine solche Fläche beträgt 1 : 0,5 bzw. bei Teilversiegelung 1 : 0,3.

Bei einer Eingriffsfläche durch Wohnbebauung von 11.150 qm und einer GRZ von 0,3 (+ 50 % Überschreitung = 0,45), einer Vollversiegelung durch Straßen auf 1.711 qm Fläche sowie einer Teilversiegelung auf einer Fläche von 853 qm ist als Ausgleich für die Versiegelung von Boden - insgesamt - eine Fläche von 3.620,15 qm aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und aufzuwerten.

Durch die Anrechnung des nordwestlich der Knickneuanlage geplanten nutzungsfreien Knickschutzstreifens (190 qm) und der Grundfläche des nicht zum direkten Knickausgleich notwendigen Knickabschnittes (420 qm) verkleinert sich die benötigte Ausgleichsfläche auf 3.010,15 qm.

Der Eingriff durch den Bodenabtrag für das Regenrückhaltebecken bzw. den Löschteich kann durch dessen naturnahe Gestaltung als in sich ausgeglichen angesehen werden.

Die Gemeinde hat am östlichen Ortsrand vom OT Neuengörs eine Grünlandfläche von 7.720 qm sichergestellt, wird diese aus der Nutzung nehmen und der Sukzession überlassen bzw. im Mittelbereich aufwalden. Die nicht im Rahmen der Eingriff- bzw. Ausgleichs-Regelung zum B-Plan Nr. 3 erforderliche Restfläche von 4.709,85 qm kann im Rahmen eines Ökokontos für spätere Ersatzmaßnahmen angerechnet werden.

## EINGRIFFE IN KNICKS

Bei Eingriffen in Knicks sind zur Kompensation wertgleiche Wiederherstellungen durch die im Knickerlaß (1996) angegebenen Ersatzverhältnisse zu leisten. Die Knickdurchbrüche auf einer Gesamtlänge von 25 m sind im Verhältnis 1 : 2 bzw. bei Knickverschiebung im Verhältnis 1 : 1,5 auszugleichen. Somit sind 50 m Knick neu anzulegen bzw. 37,5 m Knick zu verschieben.

Da am nördlichen Rand des Baugebietes ein Knick von 190 m Länge neu angelegt wird, werden die restlichen 140 m Knick (Breite 3 m) als Ausgleichsfläche für die Versiegelung (420 qm) angerechnet.

## EINGRIFFE IN DAS LANDSCHAFTSBILD

Der Eingriff in das vorhandene Landschafts- bzw. Ortsbild ist durch die Neuanlage des Knicks am nördlichen Rand des Baugebietes als neuer grüner Ortsrand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, durch die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße und auf der zentralen Grünfläche, was zur Durchgrünung des Wohngebietes beiträgt, die Anlage von Hecken an den vorderen Grundstücksgrenzen und die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebecken bzw. Löschteiches ausreichend ausgeglichen.

## KOSTENSCHÄTZUNG

Die Kosten für die Knickneuanlage und die Entwicklungspflege berechnen sich - wie folgt:

Menge	Maßnahme	EP	GP
190 m	<b>Knickneuanlage</b>	50,00 DM/ lfd. m	9.500,00 DM
190 m	Entwicklungspflege (3 Jahre)	15,00 DM/ lfd. m	2.850,00 DM
<b>Herstellungskosten</b>		<b>12.350,00 DM</b>	

Die Kosten für die Aufwaldung und die Entwicklungspflege berechnen sich - wie folgt:

Menge	Maßnahme	EP	GP
7.720 qm	<b>Aufwaldung</b> (Kraut-, Strauch-, Baumbereich) <b>incl. Entwicklungspflege</b>	2,00 DM/ qm	15.440,00 DM
<b>Herstellungskosten</b>		<b>15.440,00 DM</b>	

## ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Neuengörs strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 eine bauliche Erweiterung im Ortsteil Neuengörs an. Es handelt sich dabei um einen Bereich, der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, und in dem auf einer bisher als Ackerland genutzten Fläche (ca. 1,76 ha) 15 Baugrundstücke entstehen sollen.

Im Rahmen dieses Landschaftsplanerischen Fachbeitrages sollte von den Freischaffenden Landschaftsarchitekten BDLA Bendfeldt • Schröder • Franke geprüft werden, ob die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt worden sind und in welchem Umfange die Regelungen zur Thematik von Eingriff und Ausgleich bzw. Ersatz zum Tragen kommen.

Zunächst wurden die landschaftsplanerischen Zielsetzungen, die Grundbedingungen von Natur und Landschaft sowie vorhandene Nutzungen etc. dargestellt. Die Vegetationsstrukturen im direkten Eingriffsbereich sowie in dessen näherer Umgebung wurden im Maßstab 1 : 1.000 kartiert und bewertet sowie in der Karte Blatt Nr.1 "Bestand + Bewertung" dargestellt. Neben dem Ackerland und den Gehölzstrukturen in den Randbereichen wurden auch die überwiegend gärtnerisch geprägten Strukturelemente der näheren Umgebung des geplanten Baugebietes berücksichtigt.

Nach einer kurzen Beschreibung von Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes wurden die durch das geplante Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe ermittelt und bewertet. Die Eingriffe bestehen zum einen aus der Versiegelung von Oberflächen durch Gebäude und Straßen, zum anderen aus der im Rahmen des Bauvorhabens erforderlichen Entfernung von Knickabschnitten. Zudem erfolgt durch die Bebauung eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Anschließend wurde überprüft, in welchem Umfang der Bebauungsplan - mit seinen einzelnen Bestandteilen - Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich enthält. Es wurde festgestellt, daß mit den festgesetzten Maßnahmen keine vollständige Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich des B-Planes geleistet wird. Die Gemeinde hat jedoch eine entsprechend große Fläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet für Ersatzmaßnahmen gesichert. Es handelt sich hierbei um die gemeindeeigene Parzelle 23/4 in Neuengörs. Die Realisierung der Ersatzmaßnahmen erfolgt gemäß der unter dem Abschnitt „Ersatzmaßnahme für Versiegelung und Verlust von Lebensraum“ (S.17) getroffenen Festsetzungen. Die nicht im Rahmen dieser Eingriff- bzw. Ausgleichs-Regelung erforderliche Restfläche kann als Ökokonto für spätere Ersatzmaßnahmen angerechnet werden. Eine detaillierte Bilanz von Eingriffen und Ausgleichsbedarf bzw. -maßnahmen ist im Anhang beigefügt. Zusätzlich zu den schon genannten Maßnahmen im B-Plan werden folgende, ergänzende Festsetzung vorgeschlagen:

- Im vorderen Bereich der Grundstücke, d.h. an den Verkehrsflächen, sind als Einfriedigungen geschnittene oder ungeschnittene Hecken - bestehend aus heimischen Arten - zu pflanzen.

**BILANZ ÜBER EINGRIFFE - AUSGLEICH/ ERSATZ (11. 2. 1999)**

Die Bilanz erfolgt auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998, veröffentlicht im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 31.

**EINGRIFFE****Boden - Versiegelung**

Allgemeines Wohngebiet - unter Berücksichtigung der GRZ von 0,3 (+ 50%) = 0,45

E 1	= 5.000 qm	
E 2	= 1.500 qm	
E 3	= 3.150 qm	
E 4	= 1.500 qm	
Summe	11.150 qm x 0,45	= 5.017,5 qm

Vollversiegelte Straßen, Parkplätze

E 5		= 1.711 qm
-----	--	------------

Teilversiegelte bzw. wassergebundene Wege

E 6	= 355 qm	
E 7	= 63 qm	
E 8	= 45 qm	
E 9	= 240 qm	
E 10	= 150 qm	
Summe		= 853 qm

**Arten- und Lebensgemeinschaften**

Eingriffe in Knick (E11 - E13)

Gesamtlänge		25 m
-------------	--	------

**Landschaftsbild**

Der Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild wird verbal abgehandelt.

## AUSGLEICHSBEDARF

### Versiegelung durch Wohnbebauung und Straßen/ Parkplätze

<u>Eingriffsgröße Vollversiegelung (E1 - E5):</u>	6728,5 qm
Ausgleichsverhältnis:	1 : 0,5
Ausgleichsbedarf:	3.364,25 qm
<u>Eingriffsgröße Teilversiegelung (E6 - E10):</u>	853 qm
Ausgleichsverhältnis:	1 : 0,3
Ausgleichsbedarf:	255,9 qm
<u>Summe Ausgleichsbedarf durch Versiegelung</u>	<b>3.620,15 qm</b>

### Knickdurchbrüche

Eingriffsgröße (E11 - E13):	25 m
Ausgleichsverhältnis:	1 : 2
Ausgleichsbedarf:	<b>50 m</b>

### Landschaftsbild

Verbal Durchgrünung des Baugebietes + Knickneuanlage  
+ naturnahe Gestaltung des Löschteiches

## AUSGLEICHSLEISTUNG

### Knickneuanlage (A2)

Länge	190 m
bzw. Grundfläche 190 m x 3 m	570 qm

### Anlage von Knickschutzstreifen (A1)

Fläche nordwestlich des neuangelegten Knicks 190 m  
Der Knickschutzstreifen auf den privaten Grundstücken kann nicht berücksichtigt werden.

### Neupflanzung von Bäumen

Pflanzung entlang der Straße	10 Stück
Pflanzung auf der zentral gelegenen Öffentlichen Grünfläche	10 Stück

## BILANZ

### Versiegelung

Ausgleichsbedarf aus Punkt 2.1	3.620,15 qm
Summe Ausgleichsleistungen aus den Punkten 3.2 und z.T. 3.1	610 qm
Es bleibt noch ein <u>Ausgleichsbedarf von 3.010,15 qm</u> Fläche, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen sind.	

### Knickdurchbrüche

Ausgleichsbedarf aus Punkt 2.2	50 m
Ausgleichsleistung aus Punkt 3.1	190 m
Die verbleibenden 140 m Knickneuanlage werden als Ausgleichsfläche (140 m x 3 m = 420 qm) für die Versiegelung (siehe Punkt 4.1) angerechnet.	

### Landschaftsbild

Der Eingriff in das vorhandene Landschaftsbild ist durch die Neupflanzung von insgesamt 20 Bäumen, die Neuanlage eines für die Landschaft typischen Knicks, die Anlage der zentral gelegenen Grünfläche und die naturnahe Gestaltung des neu anzulegenden Löschteiches als ausgeglichen zu betrachten.

### Anhang zu 3. 3.

#### Kartenverzeichnis

- Karte Blatt Nr. 1 "Bestand + Bewertung" Maßstab 1 : 1.000
- Karte Blatt Nr. 2 "Bilanz - Eingriffe + Ausgleich" Maßstab 1 : 1.000
- Blatt "Ersatzmaßnahme / Ökokonto" Maßstab 1 : 1.000

### 3.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch einen von der Mielsdorfer Straße abzweigenden Wohnweg (Hauptwohneweg).

Dieser ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Wohnstraße) dargestellt. Für die Erschließung des Grundstückes 14 und des Regenrückhaltebeckens bzw. Feuerlöschteiches zweigt von diesem eine ebenfalls als Wohnstraße gekennzeichnete Zuwegung ab.

Im mittleren Bereich wird der Hauptwohneweg durch einen Wendepplatz, der mit einem Durchmesser von 22 m festgesetzt und mit einer bepflanzten Verkehrsinsel versehen ist unterbrochen.

Der Regelquerschnitt des versiegelten Straßenbereiches liegt zwischen 4,5 - 7,25 m.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden im Bereich des Wendekreises sowie entlang des Hauptwohnweges angelegt und mit Grünstreifen sowie Baumanpflanzungen versehen. Die Bepflanzungen werden so angelegt, daß die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen hierdurch nicht eingeengt werden.

Für die Erschließung des Grundstückes 8 besteht eine in der Planzeichnung als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete, 4,5 m breite Zuwegung. Am westlichen Rand des Regenrückhaltebeckens bzw. Feuerlöschteiches existiert ebenfalls eine in der Planzeichnung als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete, 5 m breite Erschließungsmöglichkeit für die nordwestlich des B-Plangebietes liegende Ackerfläche.

### **3. 5. Immissionsschutz**

Die Abstandsregelungen zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung sind beachtet, der Bereich des B-Planes Nr. 3 liegt außerhalb der zu diesen Betrieben einzuhaltenden Abstände.

### **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 Neuengörs.

### **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. Die Gemeinde Neuengörs ist dem Wasserbeschaffungsverband Wakendorf I angeschlossen.

### **C. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung (Klärateiche).

### **D. Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswag.

### **E. Oberflächenentwässerung**

Die Versickerung des Dach- und Terrassenflächenwassers kann nach dem Bodengutachten (Bauvorhaben Nr. 402/65/98 - Anlage -) nicht auf den Grundstücken stattfinden. Die Oberflächenentwässerung des B-Plangebietes erfolgt teilweise durch Einleitung in ein im südwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehenes Regenrückhaltebecken, teilweise durch Anschluß an die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Das durch das B-Plangebiet verlaufende Verbandsgewässer Nr.244 des Gewässerpflegeverbandes Mielsdorf - Neuengörs wird verlegt und soll künftig außerhalb des B-Plangebietes verlaufen.

### **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.

### **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, Postfach 1200, 42100 Kiel, Tel.: (0431) 1 45-3774, Telefax (0431) 1 26 07 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **H. Feuerlöschrichtungen**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über ein innerhalb des Plangebietes am südwestlichen Rand befindliches Regenrückhaltebecken sowie durch Anschluß an die vorhandene zentrale Abwasserversorgung.

Vermerk:

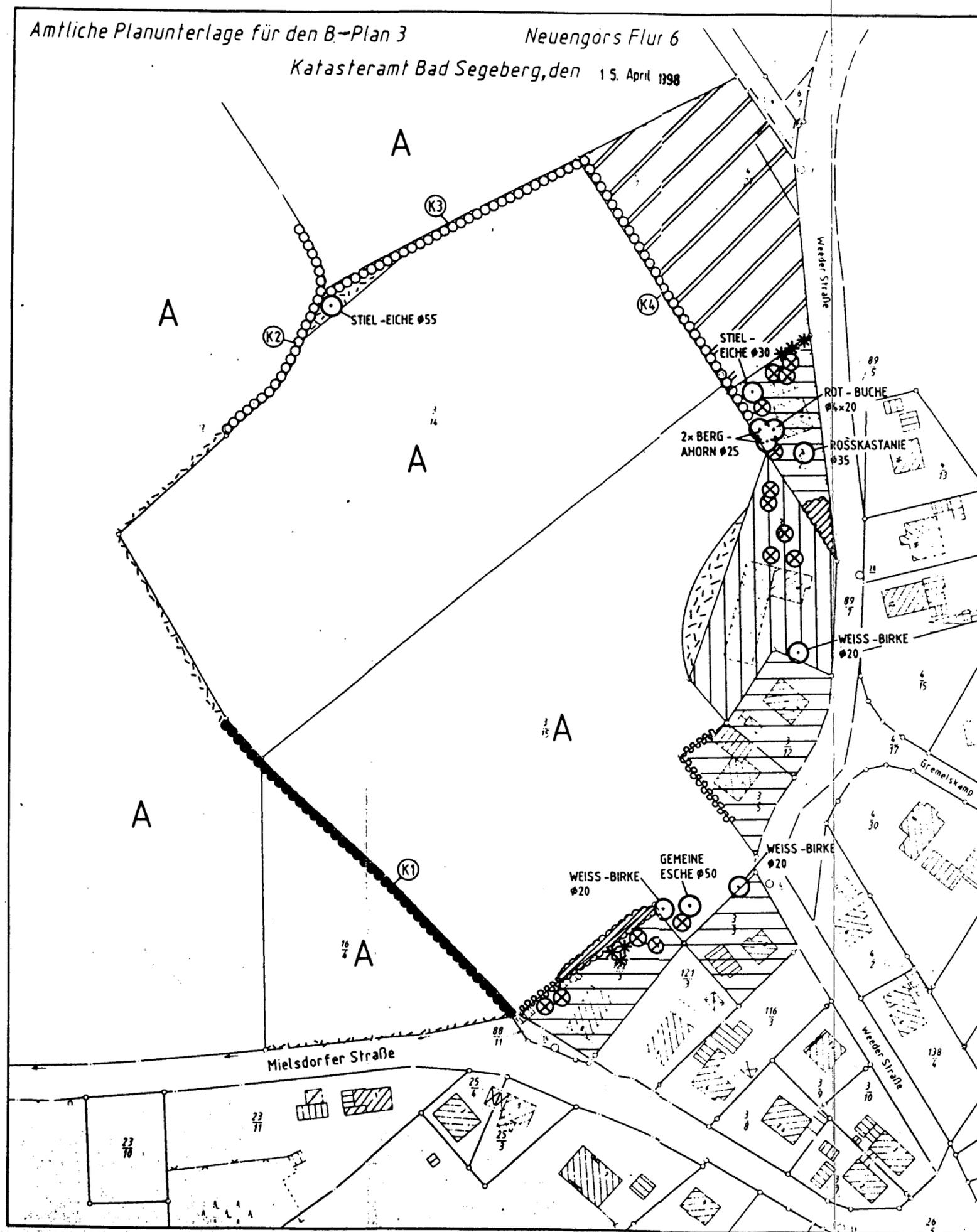
Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Neuengörs wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuengörs in ihrer Sitzung am...13.07.1999...gebilligt.

Neuengörs, den 19.07.1999

Siegel

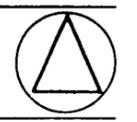
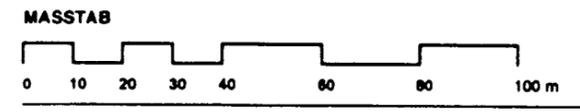


.....  
Bürgermeister



**LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG  
 ZUM B-PLAN NR.3 DER GEMEINDE NEUENGÖRS**

**BESTAND + BEWERTUNG** **BLATT NR. 1**



PROJEKT NR.: 180101 BEARB.: SCH GEZ.: IFF LETZTE ÄNDERUNG:

**LEGENDE**

GEHÖLZBESTÄNDE	BEWERTUNG
HOCHWERTIGER KNICK	HOHE BEDEUTUNG
GERINGWERTIGER KNICK	HOHE BEDEUTUNG
LAUBGEHÖLZ	MITTLERE BEDEUTUNG
HECKE AUS LAUBGEHÖLZEN	MITTLERE BEDEUTUNG
LAUBBAUM (STAMM Ø 20-60)	MITTLERE BIS HOHE BEDEUTUNG
NADELBAUM	GERINGE BEDEUTUNG
OBSTGEHÖLZ	MITTLERE BEDEUTUNG
LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN	BEWERTUNG
RUDERALFLÄCHE / RUDERALER SAUM	MITTLERE BEDEUTUNG
GRÜNLAND	GERINGE BEDEUTUNG
ACKER	GERINGE BEDEUTUNG
SONSTIGE FLÄCHEN	BEWERTUNG
EINFAMILIENHAUS MIT ÜBERWIEGEND ZIERGARTEN	
WOHNBLOCK MIT RASENFLACHE UND GEHÖLZEN	
K1	KNICKNUMMER
—	GRENZE DES UNTERSUCHUNGS-GEBIETES

AUFTRAGGEBER:  
**GEMEINDE NEUENGÖRS**  
 - DER BÜRGERMEISTER -  
 SEGEBERGER STR. 22  
 23818 NEUENGÖRS  
 TELEFON : 04550 / 413

VERFASSER:  
**BENDFELD · SCHRÖDER · FRANKE**  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
 JUNGFERNSTIEG 44  
 24118 KIEL  
 TELEFON : 0431 / 99796-0  
 TELEFAX : 0431 / 99796-99

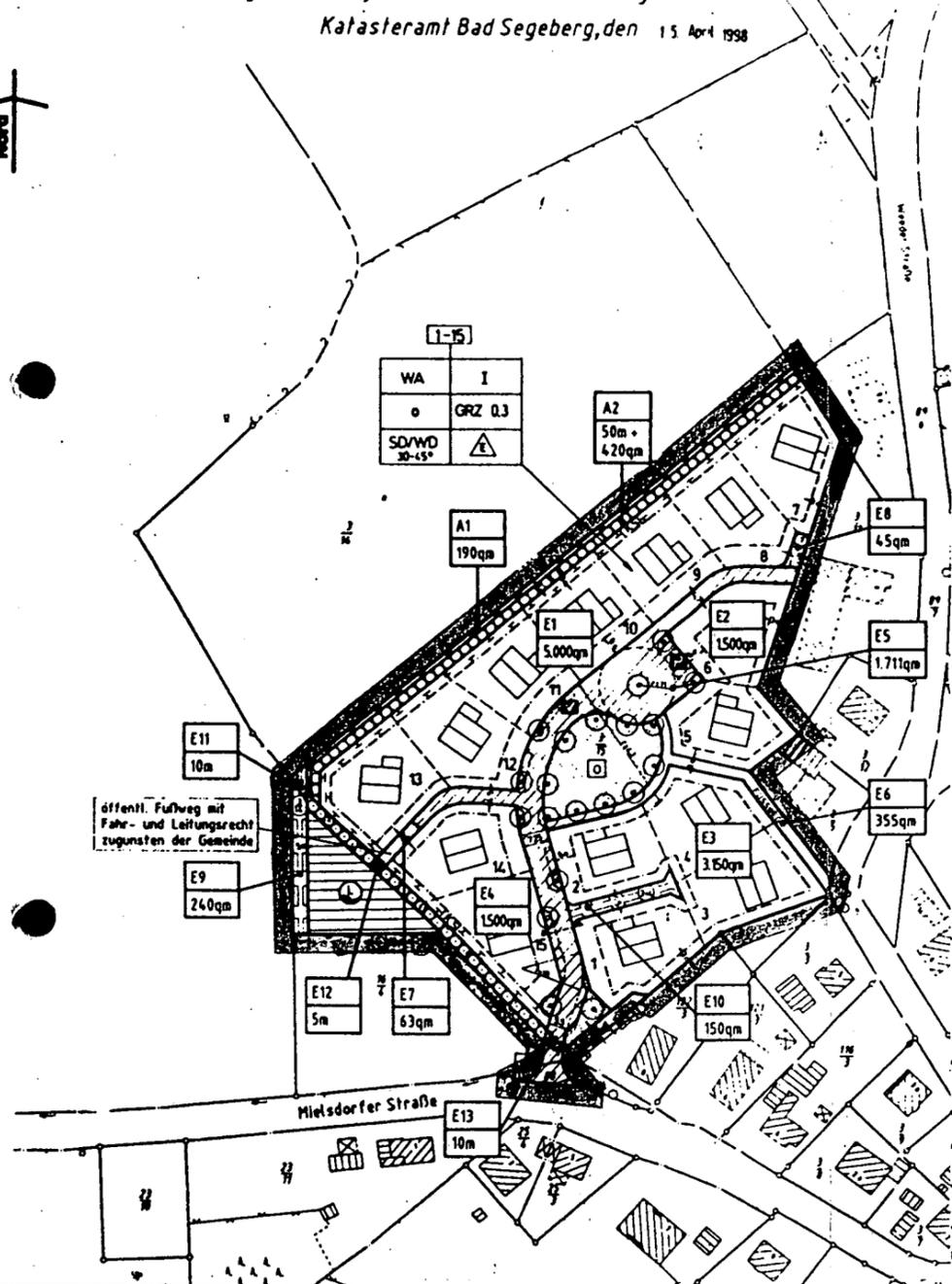
NEUENGÖRS, DEN ..... KIEL, IM FEBRUAR 1999

# TEIL 'A' PLANZEICHNUNG:

Amliche Planunterlage für den B-Plan 3

Neuengörs Flur 6

Katasteramt Bad Segeberg, den 15. April 1998



## ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993. Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) (BGBl. I Nr. 3) vom 22. Januar 1991.

### FESETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 3 (§ 9 (7) BauZVO)

**Art der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) BauZVO, §§ 1-11 BauZVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauZVO)

**Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) BauZVO, § 14 BauZVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 14 (1) BauZVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 14 (2) BauZVO)

**Bauweise:** (§ 9 (1) BauZVO, § 22-23 BauZVO)

0 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauZVO)

Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauZVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauZVO)

**Baugestaltung:** (§ 9 (2) BauZVO)

SD/WD Sattel- oder Walmdach : 30-45° Dachneigung

Flächen für Versorgungsanlagen: (§ 9 (1) BauZVO)

Wasser (L=Löschwasserbehälter)

**Verkehrsflächen:** (§ 9 (1) BauZVO)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche;

Verkehrsberuhigter Bereich;

Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche: (§ 9 (1) BauZVO)

Öffentlich;

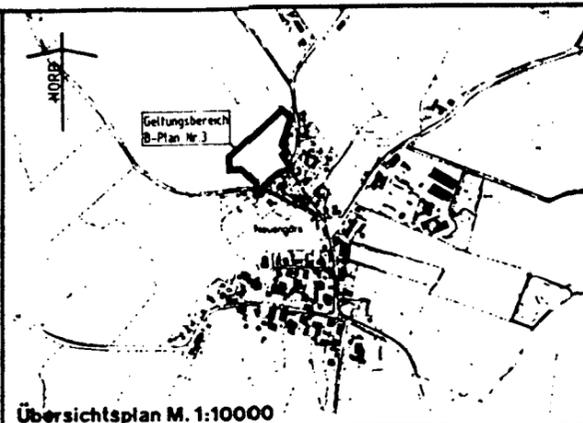
**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:** (§ 9 (1) BauZVO, § 25 BauZVO)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: (§ 9 (1) BauZVO)

Knickschutzstreifen;

Bäume zu pflanzen (§ 9 (1) BauZVO, § 25 BauZVO)

Knick anzulegen (§ 9 (1) BauZVO, § 25 BauZVO)



Übersichtsplan M. 1:10000

### Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (mit Angabe des/der Nutzungsberechtigten) (§ 9 (1) BauZVO)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:** (§ 9 (1) BauZVO)

Knick zu erhalten (gesetzl. gesch. gem. § 15b LNatSchG)

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß

Katasteramtliche Flurstücksnummer

Grundfläche einer geplanten baulichen Anlage

1, 2, 3 Fortlaufende Nummerierung der Baugrundstücke

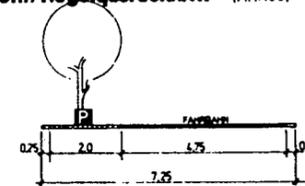
In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke

Vermessungslinien mit Maßangaben

Bereich der baulichen Festsetzungen

Schnittenebene

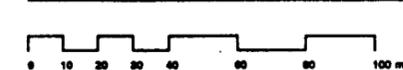
### Straßenprofil/Regelquerschnitt: (M. 1:100)



## LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG ZUM B-PLAN NR. 3 DER GEMEINDE NEUENGÖRS

EINGRIFFE + AUSGLEICH

BLATT NR. 2



PROJEKT NR.: 100101 BEARB.: SCH GEZ.: EC LETZTE ÄNDERUNG:

### LEGENDE

EINGRIFFS- BZW. AUSGLEICHSFLÄCHE

NUMMER DES EINGRIFFS

NUMMER DES AUSGLEICHS

GRÖSSE DER FLÄCHE

LÄNGE DES KNICKABSCHNITTES

AUFTRAGGEBER:  
GEMEINDE NEUENGÖRS  
- DER BÜRGERMEISTER -

SEGEBERGER STR. 22  
23618 NEUENGÖRS  
TELEFON : 04550 / 413

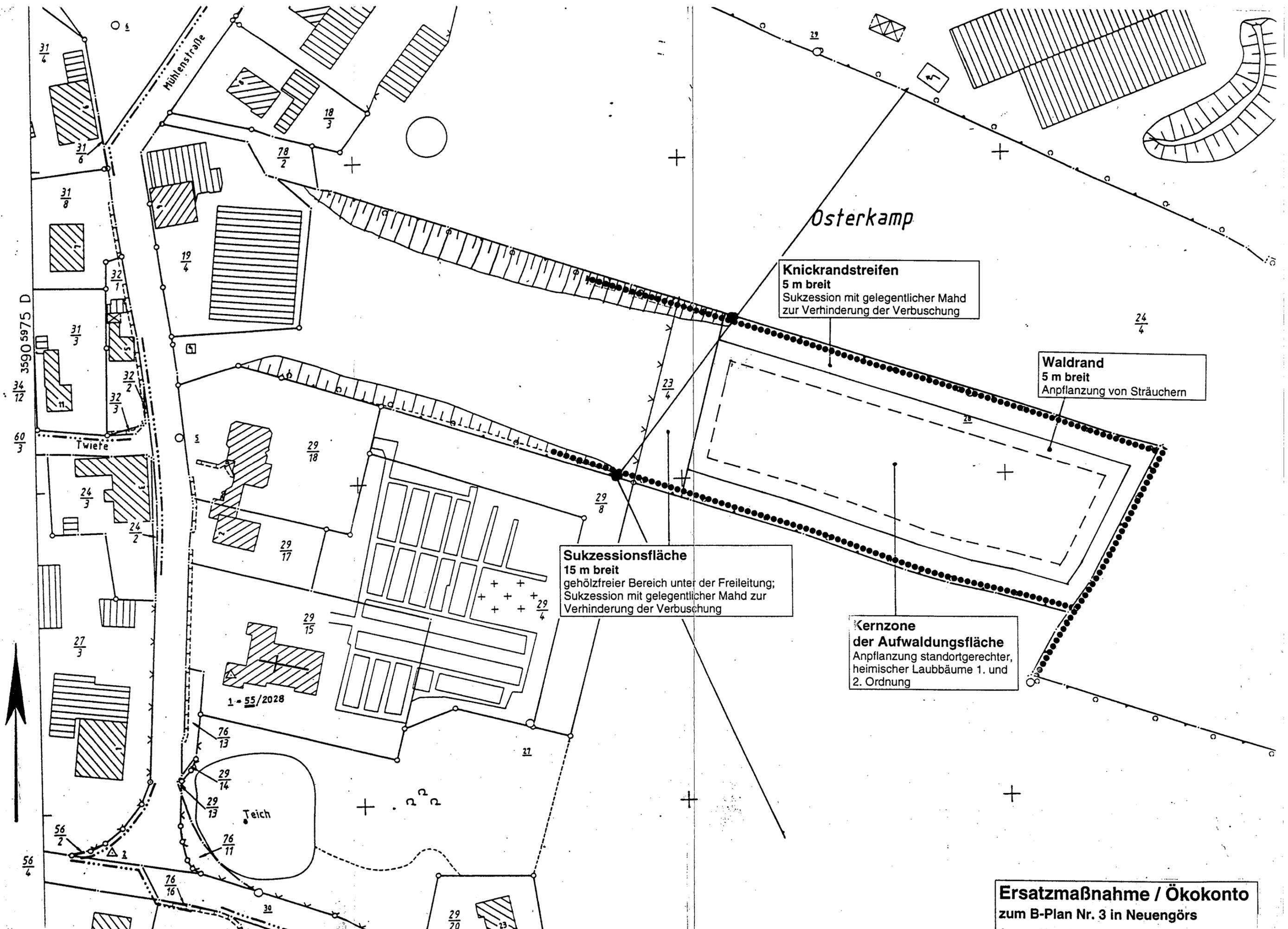
NEUENGÖRS, DEN

VERFASSER:  
BENDFELDT · SCHRÖDER · FRANKE  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

JUNGFERNSTIEG 44  
24118 KIEL  
TELEFON : 0431 / 99798-0  
TELEFAX : 0431 / 99798-99

KIEL, IM FEBRUAR 1999

*Handwritten signature*



**Knickrandstreifen**  
 5 m breit  
 Sukzession mit gelegentlicher Mahd  
 zur Verhinderung der Verbuschung

**Waldrand**  
 5 m breit  
 Anpflanzung von Sträuchern

**Sukzessionsfläche**  
 15 m breit  
 gehölzfreier Bereich unter der Freileitung;  
 Sukzession mit gelegentlicher Mahd zur  
 Verhinderung der Verbuschung

**Kernzone  
 der Aufwaldungsfläche**  
 Anpflanzung standortgerechter,  
 heimischer Laubbäume 1. und  
 2. Ordnung

**Ersatzmaßnahme / Ökokonto**  
 zum B-Plan Nr. 3 in Neuengörs  
 Auszug Katasterplan M 1 : 1 000