

BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Erschließung
- c. Immissionen

3. Ver- und Entsorgung

4. Naturschutz und Landschaftspflege

5. Kosten

6. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

In der Gemeinde Pronstorf besteht ein örtlicher Baulandbedarf. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes sowie parallel in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der weiteren Siedlungsentwicklung beschäftigt und im Ortsteil Reinsbek im rückwärtigen Bereich von Hauptstraße und Eichenweg eine Fläche für eine weitere Wohnbebauung vorgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sollen die Voraussetzungen für die Schaffung von Baugrundstücken in einem Wohngebiet geschaffen werden. Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde eine Arrondierung der Bebauung an der Ligusterstraße. Auf den sehr tiefen Grundstücken mit großen Gärten ist eine Hinterlandbebauung vorgesehen.

Weitere Planungsabsicht ist entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanes die Renaturierung der Reinsbek im Plangebiet und die Schaffung einer fußläufigen Verbindung von der Hauptstraße entlang des Spielplatzes und der Reinsbek zum Eichenweg.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach dem Landesraumordnungsplan (1998) liegt die Gemeinde Pronstorf im ländlichen Raum. Diese Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftsträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Eine Eigenentwicklung der Gemeinden soll ermöglicht werden, Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind, insbesondere durch Maßnahmen des Städtebaus und der integrierten Dorfentwicklung, weiter zu verbessern. Südwestlich der Ortschaft Goldenbek ist ein kleiner Raum als dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet dargestellt.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998) liegt die Gemeinde Pronstorf im ländlichen Raum im Nahbereich zu Bad Segeberg. Der Großteil des Gemeindegebietes ist als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ ausgewiesen. Die allgemeinen Entwicklungsziele entsprechen denen des Landesraumordnungsplanes.

Das Landschaftsprogramm zeigt für das Gemeindegebiet Pronstorfs westlich der Ortslage Reinsbek einen Bereich mit „besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ auf. Nördlich der Ortslage Reinsbek befindet sich eine punktuelle Darstellung für eine geplante Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG (Naturschutzgebiet). Die Sonderkarte für Förderungsgebiete der Biotop-Programme im Agrarbereich zeigt für große Teile des nordöstlichen Gemeindegebietes sowie in einem kleinen Teilbereich südöstlich von Reinsbek Förderungsgebiete auf.

Der Landschaftsrahmenplan zeigt für die Gemeinde Pronstorf die Lage in einem Großbereich, der als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet ist. Für den Bereich um Reinsbek ist ein geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Östlich der Ortslage Reinsbek befindet sich ein langgestrecktes Gebiet (Nord-Süd-Ausrichtung) mit besonderen ökologischen Funktionen, gleichzeitig ist dies großteils als Wald, Schwerpunktbereich im Biotopverbundsystem und Waldfläche mit besonderen Bewirtschaftungsmodalitäten hinsichtlich der Ziele des Naturschutzes ausgewiesen. Etwa 500 m nordöstlich der Ortslage ist ein geplanter, geschützter Landschaftsbestandteil eingetragen. Es handelt sich dabei um den ehemaligen Bahndamm, der von dichtem Gebüsch umstanden und reich strukturiert ist.

Der Landschaftsplan der Gemeinde ist kürzlich festgestellt worden. Im Bestand sind im Bereich des geplanten Wohngebietes landwirtschaftliche Nutzflächen kartiert (Grünland). Westlich und nördlich sind Knicks im Bestand, die Reinsbek als bestehender Grabenlauf an der Nordgrenze des Plangebietes ist ebenfalls dargestellt. Im Bereich des bestehenden Mischgebietes sind Hausgärten unter normalen Bedingungen kartiert. Biotopie kommen im Plangebiet außer den angesprochenen Knicks nicht vor.

Der Entwicklungsplan hat für den bereits bebauten Mischgebietsbereich keine Darstellungen, die geplanten Wohnbauflächen sind dargestellt, ein Abstandsbereich (Grünfläche) zur Reinsbek ist ebenfalls angedacht und in die verbindliche Bauleitplanung übernommen worden. Zudem wird die Renaturierung des Abschnitts der Reinsbek als Entwicklungsziel aufgezeigt. Textlich wird ergänzt, dass die bestehenden Knicks zu erhalten sind, die Versiegelung begrenzt und ein Abstand zur Reinsbek eingehalten werden sollte. Oberflächenwasser sollte weiterhin versickert werden, die bauliche Entwicklung soll nicht über die Reinsbek hinaus stattfinden.

Die Gemeinde Pronstorf geht davon aus, dass die geplanten wohnbaulichen Erweiterungen den übergeordneten Planungsaussagen und Entwicklungsvorstellungen nicht entgegenstehen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde gilt der im Jahre 1986 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seiner Änderung. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet ist im Aufstellungsverfahren, welches kurz vor dem Abschluss steht. Dort ist der Bereich des MI-Gebietes als Gemischte Baufläche und das geplante Allgemeine Wohngebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Nach § 8 (2) BauGB geht die Gemeinde davon aus, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

d. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfasst die für eine Bebauung vorgesehene Hofwiese im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Hofstelle an der Hauptstraße 5, die weitere Straßenrandbebauung weiter westlich und nördlich der Hofstelle sowie die vorhandene Bebauung beiderseits der Ligusterstraße bis hin zum Grabenlauf der Reinsbek im Nordosten. Geplante Grün- und Ausgleichsflächen an der nördlichen Plangebietsgrenze sind ebenfalls erfasst.

Das Plangebiet wird durch den Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

im Norden:	südwestliche Grenze des Flurstücks 27/1, nordöstliche Grenze des Flurstücks 152/7
im Osten:	nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 14/5
im Süden:	nördliche Grenze der Flurstücke 14/9 und 9/1,
im Westen:	nordöstliche und östliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße L 71

Die unbebauten Flächen stellen sich als intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen und Hausgärten mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz dar. Die straßennahen Grundstücke

an der Hauptstraße und an der Ligusterstraße sind bereits bebaut. Das Plangebiet umfaßt ca. 3,6 ha und setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

MI-Gebiet	ca. 1,6 ha
WA-Gebiet	ca. 1,2 ha
Grünfläche	ca. 0,2 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,3 ha
Maßnahmenfläche	ca. 0,3 ha
Plangebietsgröße insgesamt	ca. 3,6 ha

Biotope nach § 15a LNatSchG sind nicht vorhanden, es kommen auch keine extensiven Bereiche vor. Die überplanten Flächen sind folglich hinsichtlich ihrer Wertigkeit für den Naturschutz als solche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen. Die an den Plangebietsgrenzen und zwischen den Gebieten stockenden Knicks stehen allerdings unter dem Schutz nach § 15b LNatSchG.

Angrenzende Nutzungen sind im Süden Wohnbebauung, im Westen Wohnbebauung bzw. Kleingewässer, im Norden Spielplatz und Acker und im Osten Wohnbebauung und Grünlandnutzung.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Ziel der Planung ist die Schaffung von 17 Grundstücken für Wohnbebauung und 6 Baumöglichkeiten zur Nachverdichtung im Mischgebiet. Der entlang der Straßen vorhandene Gebäudebestand wird entsprechend dem Bestand mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Auf einem Grundstück an der Hauptstraße wurde inzwischen ein Neubau errichtet. Dort ist eine überbaubare Fläche aufgenommen. Die geplanten Grundstücke stellen eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar und sind durch die vorhandenen Knicks gut zur Landschaft eingegrünt.

Im Norden des Plangebietes entlang der Reinsbek sind die für den durch die Neubebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft tlw. erforderlichen Ausgleichsflächen vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

Die Art der Nutzung wird entsprechend der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem angestrebten Gebietscharakter mit einer Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich und einer entlang der Hauptstraße gewünschten Mischgebietsnutzung. Zur Wahrung der Wohnruhe wird in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind. Zur Erhaltung der kleinräumigen Bebauungsstrukturen entlang der Hauptstraße und der Ligusterstraße werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Kleingewerbliche Nutzungen

sind tlw. vorhanden und durchaus erwünscht. Vergnügungsstätten sollen in diesem noch sehr dörflich geprägten Bereich Reinsbeks ebenfalls nicht entstehen, um die ursprünglichen Strukturen zu bewahren.

Das Maß der Nutzung ermöglicht in den Allgemeinen Wohngebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 bei Grundstücksgrößen von ca. 600-700 qm bei zulässiger eingeschossiger Bebauung die beabsichtigten üblichen Einfamilienhäuser. Größere Baukörper sollen in der sensiblen Lage am Ortsrand nicht entstehen. Auf den sehr großen Grundstücken an der Ligusterstraße erscheint im Mischgebiet ebenfalls eine GRZ von 0,2 bei einem zulässigen Vollgeschoss ausreichend, um sowohl Wohngebäude, als auch ggf. gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Das Hauptgebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes an der Hauptstraße wird entsprechend dem Bestand mit einer GRZ von 0,5 und zulässiger Zweigeschossigkeit festgesetzt. Aufgrund der Größe des Baukörpers werden Erweiterungen hier nicht vorgesehen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stellen eine eindeutige Zuordnung der Baukörper unter Berücksichtigung zusammenhängender Freiflächen sicher. Aus diesem Grund erfolgt auch eine Festsetzung zur Anordnung von Garagen, Carports und Nebengebäuden im Vorgartenbereich. Der Straßenraum soll nicht zergliedert werden. Mit der festgesetzten Bauweise als nur zulässiger Einzelhausbebauung in Verbindung mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entspricht die Gemeinde der Planungsvorstellung von Einfamilienhäusern, ggf. mit Einliegerwohnung. Für diese Bebauung ist auch die sparsame Erschließung (Querschnitt, Parkplätze) ausgelegt. Dem dörflichen Charakter abträgliche Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäuser, die aufwendige Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen erfordern, sollen nicht entstehen. Für das bestehende Gebäude an der Hauptstraße werden entsprechend dem Bestand 5 Wohnungen zugelassen.

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dach- und Fassadengestaltung, aber auch für Einfriedungen und die Anpassung von Garagen und Nebengebäuden an die jeweiligen Hauptbaukörper getroffen, um ein einheitliches Gesamtbild sicherzustellen und zur Durchgrünung beizutragen.

b. Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes ist über eine Planstraße von der Hauptstraße aus neben dem Hauptgebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes vorgesehen. Geplant ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit, von der ein Wohnweg abzweigt. Optional ist die Verlängerung der Haupterschließungsstraße in Richtung Süden zum Eichenweg hin vorgesehen, um ggf. bei einer weiteren Siedlungsentwicklung am Eichenweg die Anbindung des Wohngebietes vom Eichenweg aus vornehmen zu können.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind, soweit erforderlich Sichtfelder festgesetzt. Dort sind bauliche Anlagen unzulässig.

Die geplante Hinterlandbebauung an der Ligusterstraße ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Für die beiden direkt an der Hauptstraße liegenden Grundstücke erscheinen Zufahrten von der Hauptstraße (L 71) aus möglich, da in diesem Bereich bereits eine Vielzahl von Zufahrten vorhanden ist und die Hauptstraße im gesamten Ortsteil Reinsbeks nicht den Charakter einer freien Strecke aufweist. Sofern eine Zufahrt zur L 71 außerhalb der OD erforderlich wird, ist eine Sondernutzungserlaubnis beim Straßenbauamt zu beantragen. Die Gemeinde hat für Reinsbek eine Ortsdurchfahrt beantragt.

Im Plangebiet vorgesehen ist eine fußläufige Verbindung von der Hauptstraße entlang des Spielplatzes und der Reinsbek zum Eichenweg.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze können im Bereich der neuen Erschließungsstraße untergebracht werden. Auf eine Festsetzung im Plan wird verzichtet, um unnötige Vorgaben bei der konkreten Erschließungsplanung zu vermeiden.

c. Immissionen

Das Plangebiet wird von Immissionen der Hauptstraße (L 71) tangiert. Aufgrund der geringen Verkehrsstärke (DTV weniger als 1.500 Kfz/24/h) werden die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht erreicht, so dass Festsetzungen nicht erforderlich werden.

Im Umkreis des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Intensivtierhaltung vorhanden. Geruchsmissionen sind daher nicht zu erwarten.

Ein Teilbereich des Plangebiets wird von einer 11-kV-Freileitung der Schleswag AG überspannt. Es ist geplant, die Freileitung im Zuge der Erschließung durch ein Erdkabel zu ersetzen.

3. Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** des Gebiets erfolgt mit Anschluss an die gemeindlichen Einrichtungen.

Die **Oberflächenentwässerung** erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde.

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem der Schleswag AG sichergestellt. Es ist geplant, die das Plangebiet überquerende 11-kV-Freileitung im Zuge der Erschließung durch ein Erdkabel zu ersetzen.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt, im gesamten Gebiet des B-Planes im Bereich der Straßen und Wege **Telekommunikationskabel** zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. Zur Koordination wird um rechtzeitige Information über den Verlauf der Erschließungsarbeiten gebeten.

Eine **Gasversorgung** des Ortsteiles Reinsbek besteht zur Zeit nicht.

Die **Abfallentsorgung** ist durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises sichergestellt. Die Abfallgefäße müssen am Abfuhrtag an der Wendeanlage bereitgestellt werden.

Für die **Feuerwehr** bestehen Zufahrtsmöglichkeiten zur geplanten Neubebauung durch die Erschließungsstraße und die vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die Feuerwehrezufahrten sind nach DIN 14090 herzustellen. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 in dem geplanten Baugebiet sichergestellt.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungsvorgaben, insbesondere der Landschaftsplanung, sind bereits unter Punkt 1 b angesprochen worden, die Fläche des Plangebietes ist somit als Siedlungserweiterungsfläche geeignet.

Systematik:

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes, da das Plangebiet eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz ist und der Bereich Arten und Lebensgemeinschaften nur in den Randbereichen in Form von Knicks und einem naturfernen Grabenabschnitt berührt wird. Hinzu kommt, dass ein Großteil des Plangebietes von bestehender Bebauung und ausgestalteten Grundstücken eingenommen wird, also einen Bereich nach § 34 BauGB darstellt, in dem Veränderungen nicht als Eingriff gewertet werden können.

Die Abarbeitung der Eingriffsbilanzierung, der Allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs ist gemäß Erlass „Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“¹ (Punkt 2.5) im Rahmen der B-Planerstellung erbringbar, da der reine Eingriffsbereich ohne Ausgleichsfläche und Grünfläche eine Freifläche von etwa 1,78 ha umfasst, wobei die mit einem Erhaltungsgebot zu versehenen Elemente (Knicks) mitgerechnet sind. Weiterer Grund für dieses Vorgehen ist, dass die Planung sich anfangs auf den Bereich der Hauptstraße 5 mit rückwärtiger Wiese beschränkte, also als gesamtes Plangebiet unter 2 ha lag und der Bereich der Ligusterstraße erst später hinzu kam. Die Gemeinde hat für diesen neu hinzugekommenen Bereich von einer separaten B-Plan-Aufstellung abgesehen und ihn dem B-Plan Nr. 7 hinzugefügt. Eine fachlich nachvollziehbare und abschließende Abarbeitung der Belange von Natur und Umwelt erfolgt daher als Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. der Begründung.

Inhalte der naturschutzfachlichen Begleitung:

Zunächst wird eine allgemeine Einordnung des Plangebietes vorgenommen, dabei werden Randparameter der unterschiedlichen Umgebungsfaktoren aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bewertet. In der anschließenden Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird nach einer einleitenden Darstellung des Eingriffs in einem ersten Schritt der vom Eingriff betroffene Raum festgelegt, für den die Eingriffsbilanzierung durchzuführen ist.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ist hier zu prüfen,

- ob die beabsichtigte Planung die vom Gesetz (§ 8 (1) LNatSchG) geforderte Vermeidung (Minimierung) des Eingriffs ausreichend berücksichtigt hat,
- inwieweit die Maßnahmen und Festsetzungen zur Minimierung aus Sicht der Landschaftsplanung zu optimieren oder zu ergänzen sind,

¹ Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

- ob unter Berücksichtigung der Minimierung eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleibt,
- wenn ja, welche Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 (2) LNatSchG) für die verbleibende Beeinträchtigung erforderlich sind,
- ob darüber hinaus eine nicht ausgleichbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verbleibt,
- wenn ja, in welchem Umfang der Verursacher bei einer Vorrangigkeit des Vorhabens gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ersatz zu leisten hat (§ 8 (3) LNatSchG).

Die dafür notwendige Bestandsbeschreibung, die neben der Erfassung des Zustandes von Naturhaushalt und Landschaftsbild auch seine Bewertung umfasst, wird getrennt nach den einzelnen Schutzgütern durchgeführt:

- Boden,
- Wasser,
- Landschaftsbild,
- Arten und Lebensgemeinschaften und
- Klima/Luft.

Die im Rahmen dieser Bestandsbeschreibung durchgeführte Bewertung des Zustandes von Naturhaushalt und Landschaftsbild dient neben der Ermittlung der Wertigkeit einzelner Elemente und der Zusammenhänge von Natur und Landschaft auch der Feststellung bestehender Vorbelastungen sowie die zu erwartende Entwicklung.

Die wesentlichen Schritte der darauf folgenden Eingriffsermittlung werden analog zur Bestandserfassung, den einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild zugeordnet, bearbeitet. Dies ist vor allem für die allgemein geforderte, getrennte Bilanzierung der einzelnen Faktoren von Bedeutung. Entsprechend der oben genannten Fragestellungen werden folgende Punkte bearbeitet:

- Eingriffsfolgen,
- Vermeidung/Minimierung des Eingriffs,
- Ausgleich des Eingriffs (soweit erforderlich),
- Notwendige Ersatzmaßnahmen (-"-),

Im Anschluss an die Eingriffsbilanzierung, deren Ausgleichsmaßnahmen auch gestalterischen Einfluss ausüben können, wird untersucht, ob weitergehende grünordnerische Maßnahmen mit dem Ziel der Gestaltung des Plangebietes notwendig sind.

Sofern externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich oder geplant sind, wird auf die Möglichkeiten, Ansatzpunkte und Umsetzungsmodalitäten anschließend eingegangen.

Die zur Übernahme geeigneten Aussagen der naturschutzfachlichen Begleitung werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen, nicht festsetzbare, jedoch für das Verständnis der grünordnerischen Festsetzungen erforderliche Erläuterungen, werden im Planwerk unter der Überschrift „Empfehlungen zur Landschaftspflege“ aufgeführt.

Allgemeine Einordnung des Plangebietes:

Die Gemeinde Pronstorf liegt im östlichen Teil des Kreises Bad Segeberg im Bereich des Schleswig-Holsteinischen Hügellandes und ist geomorphologisch dem Naturraum des Ahrensböcker

Endmoränengebietes zuzuordnen. Der westliche Teil des Pronstorfer Gemeindegebietes liegt schon im angrenzenden Seengebiet der oberen Trave. Kennzeichnend sind neben den flach hügeligen Kuppen der Grundmoränen teilweise starke Reliefunterschiede, die hauptsächlich durch die Weichsel-Eiszeit in Form von Stauch- und Endmoränen ausgebildet wurden. Hervorzuheben ist der große Endmoränenzug zwischen Ahrensböök und Bad Oldesloe.

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich durch anstehende Grundmoränen-Geschiebemergel der Weichsel-Kaltzeit aus. Seit der Eiszeit konnten sich Parabraunerden und Pseudogleye ausbilden, die Bodenarten sind überwiegend Lehm oder lehmige Sande. Als potentielle natürliche Vegetation (**PNV**), also die Vegetation, die sich ohne menschlichen Einfluss einstellen würde, wäre Waldmeister Buchenwald im Bestand.

Das Relief des Plangebietes ist nach Nordosten geneigt, der Höhenunterschied beträgt von der Hauptstraße zur Niederung der Reinsbek etwa 6 m.

Hinsichtlich der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen bleibt festzustellen, dass die Eingriffsbereiche landwirtschaftliche Nutzflächen und intensiv genutzte Hausgärten sind. Entsprechend sind die Flächen als solche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Biotope nach § 15a LNatSchG kommen nicht vor, jedoch nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehende Knicks. Sonstige Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz, z.B. Obstwiesen oder alte Parkanlagen, sowie extensive Bereiche sind im Plangebiet ebenfalls nicht anzutreffen. Der im Geltungsbereich des B-Planes liegende Abschnitt der Reinsbek ist als naturfern anzusprechen, da er begradigt, sehr tief und mit sehr steilen Böschungen versehen ist. Die steile Böschung an der Nordseite des Grabens geht in den Knickwall über und muss auf weiten Strecken mit Pfählen gegen Erdrutsch gesichert werden.

Eingriffsbilanzierung:

Durch den Bebauungsplan wird auf der ehemaligen Hauswiese und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen an der Ligusterstraße (im Plan mit einem „e“ im Baufenster gekennzeichnet) ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Die Flächen sind intensiv landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Das Plangebiet wurde bereits unter Punkt 1 d kurz charakterisiert, eine detailliertere Beschreibung erfolgt schutzgutbezogen. Die angrenzenden Nutzungen sind aufgezeigt worden.

Im Plangebiet finden sich keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

Die geplante Bebauung mit Einzelhäusern und der Bau der Erschließungsstraße stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Durch den geplanten Eingriff werden Erschließungsflächen in Form einer Stichstraße mit einer Wendefläche und zwei kleinen Abzweignern nötig, diese ist jedoch mit einer Fläche von 1.800 qm vergleichsweise gering ausgedehnt. Im Bereich des MI-Gebietes werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche von der Hauptstraße direkt und durch drei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Diese umfassen eine geringe Fläche von etwa 260 qm und liegen großteils auf bereits bestehenden Auffahrten.

Der vom Eingriff direkt betroffene Raum ist zweigeteilt, zum einem sind dies die rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Ligusterstraße, die nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden können, zum anderen ist es der gesamte Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit Erschließung. Möglicherweise werden durch die zusätzlichen Freizeitnutzungen die näheren Umgebungsbereiche auch berührt, diese Erhöhung der Nutzungsintensität des umliegenden Raumes ist jedoch kaum erfassbar. Dem zusätzlich entstehenden Nutzungsdruck steht durch die Anlage von Hausgärten und besonders der Ausgleichsflächen eine kleinräumige Verbesserung der Strukturvielfalt und eine Verbesserung des Mikroklimas entgegen.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung² davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist. Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte Flächen, die geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Der Bewuchs besteht aus Wirtschaftsgräsern und Ziergehölzen. Insgesamt stellt sich der vom Eingriff betroffene Bereich als Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie wertvolle Einzelbäume, Gräben oder Knicks, durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute unversiegelt und werden als Grünland und Hausgärten genutzt. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Aufgrund der Bearbeitungsintensität und der heutigen Bearbeitungstechniken ist auch von einer Störung des Bodengefüges im Bereich der Hauswiese auszugehen. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen hier trotz allem weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht sinnvoll. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von 30% unterbunden. Erschließungsflächen werden in einem Umfang von rund 1.800 qm erforderlich. Entscheidend wird eine Eingriffsminimierung durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht, so sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

² Anlage zum Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Juli 1998.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da sich Flächen für eine Entsiegelung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muss im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft überwiegend auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu, allerdings werden durch den Abriss von Nebengebäuden rund 350 qm entsiegelt.

Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Die Netto-Baufläche beträgt im Bereich des MI-Gebietes 5.300 qm und im WA-Gebiet rd. 11.340 qm, bei einer durchgehend festgesetzten GRZ von 0,2 wird so eine Gesamtfläche von rd. 3.330 qm voll überstellt, hinzu kommt noch einmal die Hälfte an zusätzlich möglicher Versiegelung. Im Rahmen der Erschließung kommt es noch einmal zu einer Versiegelung von rund 1.800 qm für die Erschließungsstraße im WA-Gebiet und ca. 260 qm an GFL-Flächen im MI-Gebiet. Entsprechend ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch:	VERHÄLTNIS 1 : 0,5 ANZURECHNENDE m²	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN qm
Überbauung im MI-Gebiet	(5.300x0,2=) 1.060	-	530
zusätzl. Versiegelung im MI-Gebiet	-	(5.300x 0,5 GRZ=) 530	160
GFL-Rechte im MI-Gebiet	263	-	132
Überbauung im WA-Gebiet	(11.340x0,2=) 2.268	-	1.134
zusätzl. Versiegelung im WA-Gebiet	-	11.340x 0,5 GRZ=) 1.134	340
Erschließungsstraße	1.800	-	900
SUMME	5.391	1.664	3.196

Aufgrund der Bilanzierung des Schutzgutes Boden wird ein Mindestausgleich von rd. 3.200 qm Fläche und Biotopschaffung auf vormalig intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche erforderlich.

Eine Aufsplittung auf die einzelnen Teilbereiche sieht wie folgt aus:

Bereich Ligusterstraße: 822 qm
WA-Gebiet: 2.374 qm

Dem gegenüber steht im Bereich des geplanten WA-Gebietes eine Entsiegelung von rund 350 qm, entsprechend verringert sich dort der Ausgleichsbedarf auf rd. **2.040 qm**.

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 2.860 qm (2.040 + 820) großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute überwiegend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet. Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein, Maßstab 1:200.000³, ist die Versickerung des Niederschlagswassers jedoch als beschränkt zu bezeichnen, da der Bereich durch anstehende Geschiebemergel mit vergleichsweise geringen Durchlässigkeitsbeiwerten gekennzeichnet ist. Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Störungen des Wasserhaushaltes liegen durch die intensive, landwirtschaftliche Nutzung vor. Eine Veränderung der Situation ist bei Beibehaltung der Nutzung nicht zu erwarten.

Ein durchgeführtes Gutachten zur Ermittlung der Sickerfähigkeit kam zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich sei.

Durch die im B-Plan festgesetzte geringe Grundflächenzahl von 0,2 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 10% der Grundstücksfläche wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird durch die Möglichkeit zur Anlage von flachen Mulden in der öffentlichen Grünfläche und in der Maßnahmenfläche dafür Sorge getragen, dass das unbelastete Oberflächenwasser teilweise gebietsnah zur Versickerung und Verdunstung kommen kann und somit z.T. zurückgehalten werden kann. Aufgrund der anstehenden Bodenarten wird eine Versickerung nicht festgesetzt, so dass ein Großteil des unbelasteten Oberflächenwassers in die umgestaltete Reinsbek bzw. Mischwasserkanalisation fließen wird.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst, der im Norden des Plangebietes offen verlaufende Abschnitt der Reinsbek wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet, so dass es dort zu einer deutlichen Verbesserung der Situation kommt. Vorgesehen ist eine Sohlanhebung von etwa 50 cm, die Möglichkeit einer Gewässerumlegung wird noch geprüft. Schwierigkeit dabei stellt die in der südwestlichen Böschung verlaufende Abwasserleitung dar.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung kann der Eingriff in den Wasserhaushalt stark gemindert, allerdings nicht voll kompensiert werden.

Für eine vollständige Kompensation des Eingriffs in den Wasserhaushalt wird es für angemessen erachtet, wenn der für die Bodenversiegelung ermittelte Ausgleichsbedarf zur Hälfte noch einmal ausgeglichen wird. Die Reduzierung auf die Hälfte erscheint angemessen, da in Grün- und Maßnahmenflächen ein Teil des Oberflächenwassers versickern und verdunsten kann und durch die Anhebung der Gewässersohle der Reinsbek der Bodenwasserhaushalt günstig beeinflusst wird.

Dies bedeutet, dass im Bereich der Ligusterstraße noch einmal 410 qm Ausgleich erforderlich werden (für Bodenversiegelung 820 qm), im geplanten WA-Gebiet 1.020 qm (für Bodenversiegelung 2.040 qm).

³ Hrsq.: Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 1986, 2. unveränd. Aufl. 1991

Die zusätzliche Ausgleichsfläche kann den verbleibenden Eingriff abschließend kompensieren.

Landschaftsbild

Die Eingriffsgrundstücke im Bereich des MI-Gebietes grenzen nicht an freie Landschaft an. Im Bestand sind hier bereits abschirmende Elemente (Gebüsch) zum nördlich gelegenen Spielplatz vorhanden. Eine neuerliche Eingriffssituation in diesem Bereich ist nicht zu erwarten. Der Eingriffsbereich der geplanten WA-Flächen grenzt nördlich und z.T. östlich an den freien Landschaftsraum. Zu beiden Seiten sind Knicks im Bestand, so dass hier bereits eine Abschirmung besteht.

Die geplante Bebauung führt neben dem Flächenverlust an sich zu einer Veränderung des Ortsrandes an dieser Stelle. Die Sichtbeziehungen zur freien Landschaft werden jedoch nicht berührt, da einerseits bestehende Knicks eine Abschirmung ermöglichen, andererseits die Struktur der Ortslage mit ihren östlich abgesetzten Siedlungsflächen eine Ortslagensituation der zur Bebauung anstehenden Fläche vermittelt.

Hinsichtlich einer Vermeidung/Minimierung des Eingriffs wurde eine geringe GRZ von 0,2 festgesetzt, die nur eine für den Ortsrand verträgliche, bauliche Inwertsetzung der Fläche zulässt. Weiterhin wurden die Firsthöhen auf 8,5 m begrenzt, auch dürfen nur Einzelhäuser entstehen, da zu kompakte Baukörper an dieser Stelle eine unerwünschte bauliche Verdichtung bedeuten würden. Weiterhin soll eine Minimierung des Eingriffs durch die Anordnung der Baufenster erreicht werden.

Weiterhin sorgen baugestalterische Festsetzungen, wie etwa gleichwinklig geneigt Dächer in gedämpften Farben, Vorgaben für Fassadengestaltung sowie Einfriedungen zur Straßenseite nur aus Laubholzhecken für eine weitergehende Minimierung.

Die abschirmende Wirkung des Knicks Richtung Norden wird durch Pflanzgebote auf den Grünflächen noch erhöht, mit erheblichen oder nachhaltigen negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild ist daher nicht zu rechnen.

Innergebietlich werden im Rahmen der Allgemeinen Grünordnung Einzelbaumpflanzungen eingeplant, die einen positiven Einfluss auf das unmittelbare Ortsbild ausüben und das Gebiet gliedern sollen.

Durch die bestehenden Knicks und die Pflanzmaßnahmen im Bereich der Grünflächen kann ein Eingriff in das Landschaftsbild verhindert werden, weitergehende Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht erforderlich.

Arten und Biotope

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten. Schützenswerte Strukturen bestehen an der südlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze in Form von Knicks. Zwischen dem geplanten WA-Gebiet und der bestehenden Bebauung an der Ligusterstraße befindet sich ebenfalls ein Knickabschnitt. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft direkt südwestlich am Knick ein besonders naturferner Abschnitt der Reinsbek mit sehr steilen Böschungen und einer tiefen Gewässersohle. Kurz vor Eintritt in das Plangebiet wird die Gewässersohle über eine ca. 0,50 m tiefe Betonabtreppung tiefer gelegt.

Im weiteren werden die Knickabschnitte kurz charakterisiert (Artenangaben mit abnehmender Häufigkeit, + = Hauptbestandsbildner):

Knick Nr. 1 (zwischen Bebauung an der Ligusterstraße und geplanten WA-Gebiet):

- Wall i.O. bis degradiert
- 2-reihig
- lückiger Bestand
- Schlehe, Hasel, Hundsrose, schwarzer Holunder, Zitterpappel, Weißdorn, div. Rubusarten, Esche, Weiden, Hainbuche, Eiche
- keine Überhälter
- besondere Funktion: flächengliedernd

Knick Nr. 2 (an der Südgrenze des geplanten WA-Gebietes):

- Wall degradiert
- 2-reihig
- lückiger Bestand, abschnittsweise spärlich
- Schlehe, Weiden, schwarzer Holunder, div. Rubusarten, Zitterpappel, Weißdorn, Eberesche
- keine Überhälter
- besondere Funktionen: flächengliedernd, abschirmend

Knick Nr. 3 (an der Nordostgrenze des Geltungsbereiches):

- Wall degradiert, Südwestseite abrutschend in Reinsbek
- 2-reihig
- dichter bis lückiger Bestand
- Schlehe (+), Hasel, Esche, Zitterpappel, Weißdorn, Hainbuche, Weiden, schwarzer Holunder, div. Rubusarten, Eberesche, Stieleiche
- wenig Überhälter
- besondere Funktionen: ökologische Verbindungsfunktion im Zusammenspiel mit der Reinsbek, abschirmend

Durch die Baugebietsplanung wird ein Knickdurchbruch von 8 m erforderlich. Dieser soll an der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches vorgenommen werden und zu einem späteren Zeitpunkt die südlich angrenzende Weidefläche mit zu erschließen. Die Bilanzierung wird schon in diesem Bebauungsplan vorgenommen.

Bei einem Mindestausgleichsverhältnis von 1:2 erwächst ein Ausgleichserfordernis von 16 m Knickneuanlage.

Zur Vermeidung einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Knicks innerhalb des Plangebietes werden auf den künftigen Privatgrundstücken Knickschutzstreifen mit klaren Handlungsanweisungen ausgewiesen. Diese Knickschutzstreifen sollen zu einer artenreichen Gras- und Krautflur entwickelt werden, bauliche Anlagen, Ablagerungen oder eine gärtnerische Nutzung soll dort nicht erfolgen (vgl. Empfehlungen zur Landschaftspflege, Planwerk).

Der eingangs zitierte Ausgleichserlass sieht neuerlich eine Verdoppelung des Ausgleichsbedarfs für die Bodenversiegelung vor, sofern Strukturen mit Biotopfunktion angrenzen und für diese nachteilige Auswirkungen entstehen, was bei Knicks mit angrenzender Wohnbebauung und Freizeitnutzung immer der Fall ist.

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass die für die im geplanten WA-Gebiet errechnete Mindestausgleichsfläche für die Bodenversiegelung (2.040 qm) zu verdoppeln ist. Für die Eingriffsgrundstücke im Bereich des MI-Gebietes trifft dies streng genommen nicht zu, da die wohnbaulich genutzten Grundstücke bereits an den Knick angrenzen.

Als Ausgleichssumme für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden zunächst 2.040 qm Ausgleichsfläche durch die zu erwartete Beeinträchtigung durch das WA-Gebiet festgestellt sowie die Neuanlage von mind. 16 m Schlehen-Hasel-Knick

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope ist kompensierbar, wenn weitere 2.040 qm Ausgleichsfläche verwirklicht werden und eine Knickneuanlage von mind. 16 m Länge vorgenommen wird.

Klima

Auswirkungen sind gem. o.g. Erlass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr zu erwarten, trotzdem kann es durch einen zu hohen Anteil an versiegelter Fläche oder größere Erschließungsflächen zu sommerlichen Aufheizungen kommen.

Durch die geringe GRZ und die konzeptionelle Anordnung der Baufenster und Grünflächen ist nicht mit derartigen Folgen zu rechnen. Im Bereich der Erschließung können die vorgesehenen Baumpflanzungen stärkere sommerliche Aufheizungen abmildern. Auch werden voraussichtlich von der Ausgleichsfläche, der renaturierten Reinsbek und den Grünflächen positive Wirkungen auf das Mikroklima ausgehen.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Die Allgemeine Grünordnung wird im Norden durch die Maßnahmenfläche und die darauf vorgesehenen Maßnahmen abgerundet. Südwestlich daran schließt sich konzeptionell eine Grünfläche an, die das Gebiet am Ortsrand auflockern soll. Auf dieser Grünfläche sollen Obstbäume alter, hochstämmiger Kultursorten gepflanzt werden. Die Grünfläche wird ebenfalls als Ausgleichsflächen gewertet, da dort eine Biotopschaffung vorgenommen wird. Die genauen Pflanzstandorte sollen der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben, im Bebauungsplan wird lediglich die Anzahl der Obstgehölze für die Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche soll extensiv gepflegt werden, was bedeutet, dass eher ein Wildwiesencharakter als ein parkartiger Charakter angestrebt wird. Etwaige Bauwillige sollten auf diesen naturnahen Charakter hingewiesen werden, da es zeitweise im Jahr auch zu einem Flug von Wildkrautsamen kommen kann.

Allgemein grünordnerisch werden weiterhin im Bereich der Erschließung Anpflanzungen von Einzelbäumen festgesetzt. Aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes nach § 1 (5) Nr. 4 BauGB wird es für notwendig erachtet Pflanzqualitäten festzusetzen. Weiterer Handlungsspielraum innerhalb des Plangebietes ergibt sich auch aufgrund der Baugebietsgröße nicht.

Ausgleichsflächen

Aus der Bilanzierung des Schutzgutes Boden erwachsen insgesamt rd. 2.860 qm Ausgleichsfläche, aus der des Schutzgutes Wasserhaushalt 1.430 qm und bei Arten und Lebensgemeinschaften noch einmal 2.040 qm, insgesamt werden somit mindestens rd. **6.330 qm** Ausgleich sowie eine Knickneuanlage von mind. 16 m Länge erforderlich.

Aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse wird der Ausgleich für das MI-Gebiet und geplante WA-Gebiet getrennt betrachtet und realisiert.

Ausgleichserfordernis und Ausgleich im MI-Gebiet (beiderseits Ligusterstraße):

Im MI-Gebiet entsteht Ausgleichsbedarf für die Bodenversiegelung (820 qm) und die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes (410 qm), also insgesamt 1.230 qm. Im nordöstlichen Teilbereich werden rund. 650 qm Ausgleich fällig, im südwestlichen ebenfalls rund 650 qm.

Das Ausgleichserfordernis soll extern auf der gemeindeeigenen Poolfläche verwirklicht werden. Die Gemeinde legt zurzeit diesen Ausgleichsflächenpool an, eine Zuordnung im B-Plan gem. § 9 (1a) BauGB erfolgt.

Ausgleichserfordernis und Ausgleich im geplanten WA-Gebiet:

Im geplanten WA-Gebiet entsteht durch die Bodenversiegelung abzüglich der Entsiegelung ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.040 qm, dieser wird durch die Knickbeeinträchtigungen verdoppelt (4.080 qm). Hinzu kommt der Ausgleich für den Eingriff in den Wasserhaushalt von 1.020 qm und die Knickentfernung (16 m Knickneuanlage). Insgesamt sind 5.100 qm Ausgleichsfläche und die Knickneuanlage von mind. 16 m Länge erforderlich.

Als Ausgleich für die Eingriffe im geplanten WA-Gebiet sind drei Maßnahmen geplant:

Auf der Grünfläche wird eine kleine Streuobstwiese angelegt, die Flächengröße beträgt rd. 1.030 qm. Es wird aufgrund der Nutzungsmöglichkeit für Erholung von einer Anrechenbarkeit von 50% ausgegangen, folglich werden an dieser Stelle ca. 510 qm erbracht. Gräben und Sickermulden in dieser Grünfläche sollen zulässig sein.

Die zweite Maßnahmenfläche umschließt den Bereich der Reinsbek und einen Streifen südwestlich davon. Auf der Fläche soll die Reinsbek zumindest angehoben werden, damit einher geht eine Abflachung der Böschungen. Der Rest der Fläche wird der Sukzession überlassen, wobei Gehölzentfernungen zum Schutz der gemeindlichen Abwasserleitung und zur Gewässerpflege zulässig bleiben. Die Flächengröße beträgt rund 2.600 qm.

Beide Maßnahmen zusammen bilden eine Flächensumme von 3.100 qm, der Ausgleich kann folglich innerhalb des Gebietes nicht voll erbracht werden. Es werden noch 2.000 qm externer Ausgleichsfläche erforderlich. Dieses Ausgleichserfordernis soll ebenfalls auf dem gemeindlichen Flächenpool realisiert werden, eine Zuordnung nach § 9 (1a) BauGB erfolgt ebenfalls im Bebauungsplan.

Die Knickneuanlage wird in Verlängerung des bestehenden Knicks zwischen WA- und MI-Gebiet verwirklicht, die Länge beträgt etwa 23 m.

Eingriff und Ausgleich im Überblick:

SCHUTZGUT	EINGRIFF	MINIMIERUNG AUSGLEICH ERSATZ
BODEN	<p>Versiegelung durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überbauung - zusätzliche Versiegelung - Erschließung <p>-Beeinträchtigung des Oberbodens in der Bauphase</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der GRZ auf 0,2 • Verwendung wasserdurchlässiger Wegematerialien für die nach § 19 (4) BauNVO zusätzlich mögliche Versiegelung • Begrenzung der Erschließungsfläche <ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelungen (350 qm) <ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung von Maßnahmenflächen (rd. 2.860 qm) • Schonender Umgang mit dem Boden (Trennung des Oberbodens, Zwischenlagerung)
WASSER	<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der versickerungsfähigen Oberfläche durch Versiegelung - Verlust von Bodenfilterkapazität 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung versickerungsfähiger Oberfläche durch Begrenzung der GRZ auf 0,2 • Verwendung wasserdurchlässiger Wegematerialien auf den Grundstücken (s.o.) <ul style="list-style-type: none"> • Renaturierungsmaßnahmen an der Reinsbek <ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung einer Maßnahmenfläche (1.430 qm)
LANDSCHAFTS-BILD	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Ortsrandes -Ausdehnung des besiedelten Bereiches in die freie Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtkonzeption mit lockerer Einzelhausbebauung • Gestaltungsvorgaben zur Bebauung <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung Landschaftsbildes durch die Anordnung der Ausgleichsflächen • Grünflächenausweisung • Straßenbegrünung • Knickergänzungen
ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN	<ul style="list-style-type: none"> -Entfernung von 8 m Knick -Beeinträchtigung von bestehenden Knicks durch den Verlust von Freifläche 	<ul style="list-style-type: none"> • 23 m Knickneuanlage • Ausweisung von 3 m breiten Schutzstreifen vor den Knicks <ul style="list-style-type: none"> • Biotopschaffung für Beeinträchtigungen (Verdoppelung des Ausgleichs für Bodenversiegelung im betroffenen Bereich), 2.040 qm Ausgleichsfläche
KLIMA / LUFT	<ul style="list-style-type: none"> -zeitweises Aufheizen der Erschließungsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Schattenwurf durch Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließung • Mindestmaße bei der Fahrbahnbreite

Fazit: Es werden insgesamt 6.330 qm Ausgleich sowie eine Knickneuanlage von mind. 16 m Länge erforderlich. Innergebiellich können rd. 3.100 qm Ausgleich geschaffen und eine Knickneuanlage von 23 m realisiert werden. Die verbleibende Ausgleichsforderung wird im weiteren Gemeindegebiet im Ausgleichsflächenpool untergebracht und ist im Bebauungsplan nach § 9 (1a) zugeordnet.

Kosten für den Ausgleich (ohne Flächenerwerb)

Ausgleich im Bereich des MI-Gebietes:

Für den externen Ausgleich sind überschlägig Kosten von 6,-DM/qm zu kalkulieren. Bei einer Zuordnung von 1.300 qm im Bereich der Ligusterstraße werden rund 7.800,- DM gesamt dort erforderlich.

Ausgleich im Bereich des geplanten WA-Gebietes:

Anpflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen alter Kultursorten,	
10 Bäume a 150,- DM incl. Pflanzung und Sicherung	1.500,- DM (rd. 770,- EURO)
Pflegeschnitt der ersten fünf Jahre	pauschal 500,- DM (rd. 255,- EURO)
- Sanierung der Reinsbek, pauschal	3.000,- DM (rd. 1.540,- EURO)
Detailplanung pauschal	2.000,- DM (rd. 1.020,- EURO)
- Einfriedung der Gesamtfläche, ca. 400 m a 6,-DM/m	<u>2.400,- DM (rd. 1.230,- EURO)</u>
	Zwischensumme: rd. 9.400,- DM (rd. 4.800,- EURO)
	+ MWSt. 16%: rd. 1.500,- DM (rd. 770,- EURO)
	Endsumme: rd. 11.000,- DM (rd. 5.620,- EURO)

Für den extern zu erbringenden Ausgleich von 2.000 qm ist etwa mit Kosten in Höhe von 12.000,- DM insgesamt zu rechnen. Dies geht aus einer überschlägigen Kostenermittlung für den Ausgleichspool der Gemeinde hervor.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan, Zuordnung von externem Ausgleich und vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Bauherren und der Gemeinde.

Hinweise:

Knickentfernungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises zu beantragen. Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Verfahren wird hingewiesen.

Für die Gewässersanierung wurden Vorabstimmungen mit dem Gewässerpflegeverband, dem beratenden Ingenieurbüro und der Wasserbehörde vorgenommen, grundsätzlich wird dieses Vorhaben begrüßt. Die Detailplanung wird zurzeit vorgenommen. Weiterhin muss eine vertragliche Regelung der dauerhaften Gehölzentfernung und der Gewässerzuständigkeit auf der Fläche vereinbart werden. Es wird empfohlen, die Gewässerzuständigkeit für diesen renaturierten Abschnitt der Reinsbek in die Hände der Gemeinde zu legen.

Informationen zur Thematik alter, hochstämmiger Obstsorten sowie Pflanzmaterial ist erhältlich bei: M. Hammerschmidt, Waldweg 2/Winderatt, 24966 Sörup, Tel. 04635 - 2745.

5. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen ohne Flächenerwerb überschlägig folgende Kosten:

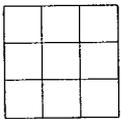
Erschließung:	180.000,- DM
Ver- u. Entsorgung:	255.000,- DM
Grünplanung:	18.000,- DM
Ausgleichsmaßnahmen:	30.000,- DM
Netto-Summe:	483.000,- DM

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Pronstorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.11.2001 gebilligt.

Pronstorf, *15.1.02*

Planverfasser:



Bürgermeister
[Signature]

[Signature]
PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT