

# Begründung

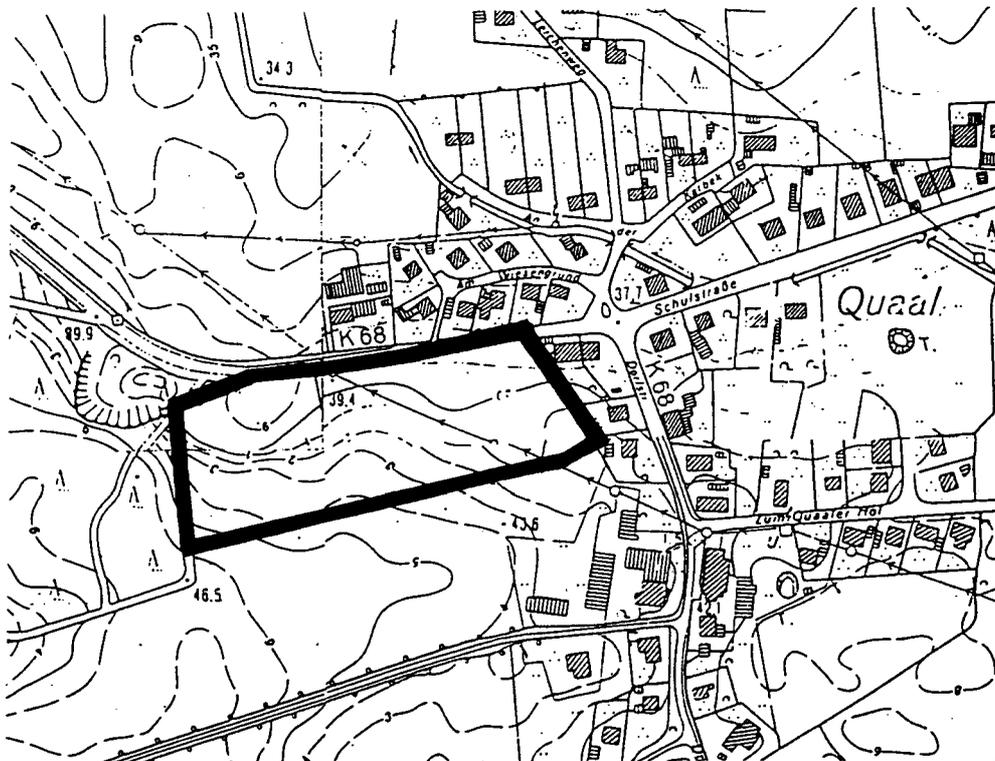
zum Bebauungsplan Nr.3

der Gemeinde Quaal

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Südlich der Dorfstraße im Ortsteil Quaal“



## Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
  - Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Gestalterische Festsetzungen
  - Verkehrsflächen
  - Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
5. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten
9. Hinweise

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rohlstorf hat am ..... den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 3 gefaßt.

Die Gemeinde Rohlstorf verfügt zur Zeit über keinen gültigen Flächennutzungsplan. Dieser befindet sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren und weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Es ist damit zu rechnen, daß das Flächennutzungsplanverfahren nicht vor Ablauf des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen sein wird . Es handelt sich demnach um einen sogenannten vorzeitigen Bebauungsplan

Hierbei ist sichergestellt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes den zukünftigen Darstellungen des Flächenutzungsplanes nicht widersprechen.

Auch im bereits festgestellten Landschaftsplan wurde der Geltungsbereich als Siedlungsfläche 1. Priorität dargestellt.

Darüberhinaus bestehen in der Gemeinde Rohlstorf zur Zeit keine verfügbaren Bauplätze mehr, so daß der vorliegende Bebauungsplan der dringenden Bereitstellung von Wohnbauflächen für junge Rohlstorfer Familien dient.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVObI. S.-H. S. 321).

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt im Nordwesten der Ortslage Quaal und wird begrenzt:

im Norden durch die Dorfstraße ( K 68),

im Westen durch Wald,

im Süden durch durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und

im Osten durch durch die westliche Bebauung entlang der K 68

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

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

### **3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinde Rohlstorf fehlen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Insbesondere für jüngere Einwohner stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Durch den Bebauungsplan Nr. 3 soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um diesen Bedarf zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen. Da sich das Plangebiet im Gemeindeeigentum befindet, ist sichergestellt, daß das Bauland an ortsansässige Bewerber vergeben wird.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von ca. 19 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer Freifläche,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verhinderung einer massiven dorfuntypischen Bebauung ,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die geplante Realisierung von umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen.

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Rohlstorf handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten, zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Bereich. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung ist kurz- bzw. mittelfristig vorgesehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 mit einer Gesamtfläche von ca. 2,1 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich im wesentlichen in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA).....ca. 1,65 ha
- Verkehrsflächen .....ca. 0,14 ha
- Ausgleichsfläche ca. 0,31 ha

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.3 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können ca. 19 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Ausnahmsweise ist eine Einlieger-

wohnung zulässig, wenn diese nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung einnimmt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietsscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen, eine untypische massive Bebauung zu verhindern. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

### **Gestalterische Festsetzungen**

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem. § 92 Abs. 4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

- a) Die Garagen sind in gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Die Sockelhöhe darf eine Höhe von maximal 0,60 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der mittleren Geländehöhe des jeweiligen nicht überschreiten. Die Drenpelhöhen dürfen eine konstruktive Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
- c) Die Dachneigung wird zwischen zwischen 25° und 50° festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum unter Verhinderung massiver Baukörper ermöglicht.

### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über eine neu an die Dorfstraße angebundene Erschließungsstraße erschlossen. Sie soll verkehrsberuhigt mit einer Gesamtausbaubreite von 7,00 m ausgebaut werden. Diese Beruhigung soll durch das vorgesehene Mischprinzip (keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn), Pflasterwechsel und Aufpflasterungen erreicht werden. Weiterhin sind Fahrbahnversätze, Aufweitungen und Einengungen vorgesehen. Beidseitig versetzt ist ein 2,00 breiter Parkstreifen angebunden, der durch die Anpflanzung von Straßenbäumen in den Straßenraum integriert wird. Die Straße endet in mit zwei Wendeanlagen mit einem Radius von 11,0 m. Sie sind somit auch für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet. Im Bereich der Wendeanlage sind zusätzlich 7 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Sie sind wie die

Parkplätze im Straßenbereich im einem wasser - und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

### **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange -Landschaftspflegerischer Fachbeitrag-**

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Ziffer 5 BauGB nur Flächen in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehendem Bedarf erforderlich ist.

Da jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang und trifft, in Abstimmung mit dem durch das Planungsbüro Wichmann erstellten und in im folgenden in die Begründung übernommenen landschaftspflegerischen Fachbeitrages entsprechende Festsetzungen. Bei den in der Anlage beigefügten Bestandsplan und Maßnahmenplan handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen.

### **Vorbemerkungen**

#### ***Planungsanlaß:***

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohngrundstücken in der Gemeinde Rohlstorf, Ortsteil Quaal ist die Aufstellung des B. - Planes Nr. 3 erforderlich geworden. Die Fläche des B.-Planes beträgt bei Auftragserteilung ca. 2,0 ha.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches im Bauleitplan-aufstellungsverfahren berücksichtigen zu können, ist die Aufstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages notwendig.

#### ***Rechtliche Grundlagen:***

Die Aufstellung des Fachbeitrages erfolgt auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BauGB), u.a.§§ 1a, 9
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), § 8 a, § 8 n.F.
- des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998,
- des Knickerlasses des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 30. August 1996,
- Landschaftsplan 1998.

### **Hinweise und Empfehlungen aus dem Landschaftsplan:**

Bauentwicklungsgebiet, gegen das aus naturschützerischer und/oder dorfbildprägender Sicht keine besonderen Bedenken existieren: Siedlungsentwicklungsbereich 1. Priorität.

Im Westen: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit Eingriffen im Siedlungssektor.

### **Aufgabe des Fachbeitrages:**

Der Fachbeitrag liefert Informationen zum Naturschutz.

Es werden Bestandsdaten zu den einzelnen Schutzgütern der Natur erhoben und bewertet. Anschließend wird die Bestandssituation den geplanten Veränderungen im Planungsraum gegenübergestellt. Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von möglichen Eingriffen in die Natur werden gem. Gemeinsamen Runderlaß zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung entwickelt.

Im Ergebnis erhält die Planaufstellerin naturschutzfachliches Abwägungsmaterial für ihre Bauleitplanung.

### **Sonstige Hinweise**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 8 Abs.1 BNatSchG). Dies ist hier der Fall, weil der Bebauungsplan neue bauliche und sonstige Nutzungen im Sinne der vorstehenden Eingriffsdefinition festsetzen wird.

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (§ 8 Abs. 2 BNatSchG).

Darüber hinaus können gem. § 8 Abs. 9 BNatSchG Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen notwendig werden.

Soweit es mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmenflächen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs festgesetzt werden. Anstelle der Festsetzungen von bestimmten Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmenflächen im Bebauungsplan können auch vertragliche Vereinbarungen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden (gemäß §1a Abs. 3 BauGB).

### **Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft**

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

### **Schutzgut Boden**

- Geologischer Untergrund: In der Osthälfte Geschiebelehm/Geschiebemergel, in der Westhälfte Sand (Quelle: Geologische Karte von Schl.-H., 1:25000, 1986).
- Bodenart: lehmiger Sand mit 44 Bodenpunkten (Reichsbodenschätzung)
- Schichtenabfolge: Es liegen keine Informationen vor, ein Bodengutachten ist nicht vorhanden.

#### **Bewertung:**

- *Versickerungsfähigkeit:* Aussagen sind nicht möglich, da ein Bodengutachten nicht vorhanden ist.
- *Ökologie:* Standort mit allgemeinem Entwicklungspotential für Flora und Fauna.  
Seltene und schützenswerte Bodenformen kommen nicht vor.
- *Ökonomie:* Es handelt sich um mittlere bis gute Ackerböden.

Der Boden im Eingriffs - Planungsraum wird bisher nach guter fachlicher Praxis als Acker genutzt.

### **Schutzgut Wasser:**

#### **Grundwasser:**

Ein oberflächennaher Grundwasserstand (0 - 1 m unter Flur) wurde nicht festgestellt und ist aufgrund der topographischen Situation (Hügellage) auch nicht zu erwarten. Exakte Daten zur Lage des 1. Grundwasserleiters liegen nicht vor. Nach gemeindlichem Wissensstand steht Grundwasser in den tieferen Lagen des Planungsraumes ca. 6 m unter Flur an.

#### **Bewertung:**

- Sensible Bereiche aus Sicht des Grundwasserschutzes mit einem Grundwasserleiter unter tiefgründigem, gut durchlässigen Sandboden kommen im Planungsraum nur im Westen vor, so daß das Risiko einer Grundwasserbelastung relativ gering ist.
- Die unversiegelten Böden im Planungsraum haben eine mittlere bis hohe (Im Westen im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche) Bedeutung für die oberflächennahe Grundwasserneubildung und Oberflächenwasserfilterung im Gemeindegebiet.

#### **Altlasten**

Ein Altlastenvorkommen im Planungsraum ist nicht bekannt.

#### **Oberflächenwasser:**

Offene Still- und Fließgewässer (sowie verrohrte Verbandsgewässer) befinden sich nicht im Planungsraum.

Niederschläge versickern weitgehend auf der Fläche bzw. fließen nach Norden ab.

### **Schutzgut Klima/Luft:**

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

Der Planungsraum wurde so gewählt, daß Geruchs-Emissionen von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben überwiegend zu keinen erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes führen.

Kleinklimatisch positiv wirkt insbesondere der am nördlichen Planungsraum vorhandene Knick mit vorgelagerter Kastanienbaumreihe und der hohe Nadelwald am westlichen Planungsrand durch Pufferung von Windgeschwindigkeiten und Temperaturextremen, Staubbindung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

- **Bewertung:** Ortsklimatisch positive Funktionen (Schaffung eines als angenehm empfundenen Wohnklimas) erfüllt der am Westrand verlaufende Nord - Süd - Knick. Der Planungsraum ist aufgrund der nach Süden ansteigenden Geländege-  
stalt leicht windexponiert. Landschaftsräume mit herausragenden örtlichen klima-  
tischen Funktionen wie z.B. Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen  
werden nicht berührt.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/Lebensräume:**

#### **Ackerland:**

Die Eingriffsfläche besteht hauptsächlich aus dem Biotoptyp "Ackerland auf lehmigen, tonigen Böden". Der Acker wird aktuell zum Rapsanbau genutzt. Eine Ackerbegleitflora fehlt weitgehend.

#### **Zufallsbeobachtung planungsrelevanter Fauna:**

- keine Tierarten

#### **Schutzstatus:**

- ohne

#### **Bewertung:**

- Aufgrund der intensiven Nutzung, Naturferne, Strukturarmut und Wohnumfeldnähe ist dieser Biotoptyp in seiner ökologischen Funktion als z.B. Lebensraum heimischer Tier- und Pflanzengesellschaften erheblich eingeschränkt. Eine Bedeutung als Rastplatz für ziehende Vogelarten (z.B. Kraniche, Wildgänse) liegt nicht vor.

#### **Grünland:**

Der Eingriffs - Planbereich besteht zu einem geringen Flächenanteil im Osten aus dem Biotoptyp "Grünland", mesophil, mit intensiver Nutzung nach guter fachlicher Praxis.

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

- **Zufallsbeobachtung planungsrelevanter Fauna:** keine

- **Schutzstatus:** ohne

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

#### **Knicks:**

An der Nordgrenze innerhalb sowie an der West- und Ostgrenze außerhalb des Planungsraumes verlaufen Knicks.

Die Bewertung des Knicks Nr. 1 innerhalb des Planungsraumes erfolgt gem. dem ökologischen Knickbewertungsrahmen des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schl.-H., Abt. Naturschutz und Landschaftspflege (Einteilung der Knicks in 3 Bewertungsklassen; I = hochwertig, II = mittlere Wertigkeit, III = weniger wertvoll).

**Knick 1:**

Länge im Planungsraum: ca. 140 m mit einer vorhandenen 6 m breiten Zufahrt.

Wallhöhe: ca. 1,0 - 1,5 m.

Wallfußbreite: ca. 3,0 m.

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

Dominant: Hasel, Hainbuche

Pflegezustand: Entsprechend den Bestimmungen des § 15 b LNatSchG;

Überhälter: -

**Bewertung:** II.

**Schutzstatus:**

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

- es das Gemeinwohl erfordert,
- die Befreiung für den Naturschutz eine günstigere Lösung darstellt oder
- die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes zu vereinbaren ist (§ 54 Abs. 2 LNatSchG).

**Baumreihe:**

Am Nordrand entlang der Dorfstraße steht eine Roßkastanien-Baumreihe<sup>1</sup>. Die älteren Exemplare verfügen über einen Kronendurchmesser von ca. 12 m und einen Stammdurchmesser zwischen 72 cm und 110 cm, gemessen in 1 m Höhe. Die jüngeren nachgepflanzten Bäume weisen einen Kronendurchmesser von ca. 4 m auf.

**Bewertung:** als historisch typische Dorf- Baumart zur Pflege des Ortsbildes erhaltenswert. In der Gesamtheit orts- und landschaftsbildbestimmend.

**Schutzstatus:** gem. § 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG. Danach ist die Beseitigung eines landschaftsbestimmenden Einzelbaumes oder einer Baumgruppe ein Eingriff in Natur und Landschaft, der der vorherigen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde bedarf.

**Staudenflur/Saum**

Zwischen Dorfstraße und Knick Nr. 1 hat sich ein ca. 1 - 2 m breiter strukturreicher Gras-/Krautsaum entwickelt.

**Schutzstatus:**

- ohne

**Bewertung:**

- Die Saumfläche ist aufgrund der höheren Strukturvielfalt und des potentiell höheren Artenreichtums (z. B. Wirbellose), ökologisch wertvoller als die intensiv genutzten Ackerflächen.
- 
- 

<sup>1</sup> Hinweis: Der Standort der Bäume ist vom Auftragnehmer hilfweise eingemessen worden, da ein Vegetationsaufmaß durch ein Vermessungsbüro nicht vorliegt.

### **Schutzgut Landschaftsbild:**

Landschaftsbildbestimmend im Planungsraum ist

- die geomorphologisch bedingte hügelig, kuppige Geländegestalt, wobei der Planungsraum von der Dorfstraße aus gesehen ca. 1 m höher liegt als die Straße und dann nach Süden hin leicht ansteigt<sup>2</sup>,
- die Ackerfläche mit randlichen Knickstrukturen,
- die aus jüngeren und älteren Bäumen bestehende Kastanienreihe an der Dorfstraße,
- der aus landwirtschaftlichen Gebäuden im roten Backstein und roten Ziegeldächern, Holzscheunen und einzelnen moderneren Einfamilienhäusern mit Gärten bestimmte Ortsrand,
- der westlich am Planungsraum anschließende ca. 30 m hohe Nadelwald.

### **Bewertung:**

Der Planungsraum weist für den Naturraum typische Bilder der ländlich geprägten Siedlungsräume bisher ohne Verstädterungstendenz auf.

- Für das Landschaftsbild besonders wertvoll und erhaltenswert sind die vertikalen Grünelemente im Planungsraumes, nämlich der Knick und die Kastanienbaumreihe an der Dorfstraße.

### **Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

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

### **Schutzgüter Boden/Wasser:**

- Bodenversiegelung sowie Bodenauf- und -abtrag bzw. Bodenaustausch durch die Errichtung von 19 Einzelhäusern inklusive Zufahrten und Nebenanlagen sowie Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Oberbodenabtrag und Bodenversiegelung durch den Bau der Erschließungsstraße mit öffentlichen Stellflächen und 2 Wendekreisen. Ein neuer Fußweg südlich an der Dorfstraße ist nicht geplant.

	Eingriffsfläche Vollversglg.(m <sup>2</sup> )	GRZ +50%	max. Bodenversglg. (m <sup>2</sup> )
Grundstck. 1 -19, ohne Waldschutzstreifen	14.500,00	0,3	4.350,00
Planstr. mit Parkplätzen und Wendekreisen	1.850,00		1.850,00
		Summe	6.200,00
	Eingriffsfläche Teilversglg.(m <sup>2</sup> )		
			0,00
		Summe	0,00
	insg. Summe		6.200,00

### **Eingriffsfolgen (sind erheblich):**

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

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

<sup>2</sup> Hinweis: ein Geländehöhenaufmaß liegt nicht vor.

lichen Fließgewässerbelastungen durch Aufnahme der abgeleiteten Oberflächenwässer.

### **Schutzgut Klima/Luft:**

Durch den Betrieb der Wohnhäuser entstehen neben den Emissionen aus dem Kfz-An- und Abfahrverkehr Emissionen (z.B. CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>) aus den Gebäuden insb. in den Wintermonaten während der Heizperiode.

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

Gas ist in der Regel als emissionsärmster Brennstoff einzustufen.<sup>3</sup>

### **Eingriffsfolgen (sind nicht besonders erheblich):**

- Globalklimatischer Beitrag zum Treibhauseffekt (Erwärmung der Erdatmosphäre durch CO<sub>2</sub> - Emissionen).
- Ortsklimatisch relevante Beeinträchtigungen des Klimas sind durch diese Bauleitplanung aufgrund der Lage im ländlichen Raum mit ständigem Luftmassenaustausch vorwiegend in östliche Richtung nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere/Pflanzen)**

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

Die Verlängerung des Dorfgebietes nach Westen vergrößert auch die Störauswirkungen (Licht-/ Geräuschemissionen, verstärkter Naherholungsdruck) in den angrenzenden Wald und die übrige freie Landschaft mit den dort lebenden Wildtierarten.

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

### **Eingriffsfolgen (sind teilweise erheblich):**

- funktionale Biotopabwertung des Knickbiotopes Nr. 1 durch teilweise Abtrennung von der freien Landschaft und durch Heranlegung von Wohnflächen (Lärm-, Lichtemission), wodurch die relative Ungestörtheit der Knickflora und -fauna reduziert wird. Damit verliert der Lebensraum "Knick" weiter an Bedeutung für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (Knicklänge insg. ca. 140 m).
- Beeinträchtigungen von besonders schutzwürdigen Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten, da entsprechende Vorkommen im /am Planungsraum nicht festgestellt wurden und potentiell nicht zu erwarten sind.

### **Schutzgut Landschaftsbild/Erholungslandschaft:**

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

### **Eingriffsfolgen (sind nicht erheblich):**

- Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind großräumig betrachtet nicht erheblich, da die geplante Bebauung im Westen durch den vorhandenen

---

<sup>3</sup> REUTER, BAUMÜLLER, HOFFMANN: Luft und Klima als Planungsfaktor im Umweltschutz, expert-Verlag, 1991

Wald, im Norden durch den vorhandenen Knick mit Baumreihe und im Süden durch die nach Norden abfallende Geländegestalt landschaftlich eingebunden ist.

## **Schutz-, Pflege- und Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

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

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

#### **Schutzgüter Boden/Wasser:**

- Auswahl eines Baugebiet - Standortes, der keine seltenen oder sehr bedeutsamen Bodentypen berührt sowie nicht in Bereichen mit permanent hohen Grundwasserständen liegt.
- Befestigung von Zuwegungen, Fahrflächen und PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Recyclingschotter, breittufig verlegtes Pflaster, Rasengitterstein).
- Planung einer möglichst schmalen Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche in einer Breite von max. 7,25 m<sup>4</sup> mit gemeinsamer Nutzung von Fußgängern, Fahrrad- und PKW-Fahrern.
- Möglichst Wiederverwendung des bei der Erschließung anfallenden Bodenmaterials vor Ort oder in der Nähe des Eingriffsraumes, z.B. für Knickwallneuanlagen an der Dorfstraße.
- Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,2) zur Minimierung der Bodenversiegelung und zum Erhalt einer möglichst großen versickerungsfähigen und belebten Bodenoberfläche.

Hinweis: Oberflächenwasser wird über eine Mischkanalisation in die Klärteiche eingeleitet. Lt. Information der Gemeinde kann das Oberflächenwasser nicht vor Ort versickert werden, da es in den Klärteichen benötigt wird.

#### **Schutzgut Klima/Luft:**

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

#### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:**

- Auswahl eines Baugebiet - Standortes, der keine Räume mit besonderer Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz (vorrangige Flächen für den Naturschutz) berührt.

<sup>4</sup> ca. 7 m Verkehrsfläche plus Bordstein mit Betonschulter

- Festsetzung von Pufferzonen zwischen den Neubaugrundstücken und vorhandenen oder geplanten Knicks, die auch mit baugenehmigungsfreien Anlagen nicht bebaut werden dürfen. Die Pufferzonen (Knickschutzstreifen) sollen auch Arbeitsraum für eine dauerhafte Knickpflege gem. § 15 b Abs. 2 LNatSchG) in Verbindg. mit Ziffer 2.2.1 des Knickerlasses sichern. Entwicklung einer breiten Pufferzone zum Wald.
- Möglichst umfassender Erhalt der aus Artenschutzgründen besonders bedeutsamen Strukturen innerhalb des B. - Plan Gebietes (Knick).

#### Landschaftsbild/Ortsbild:

- Festsetzung einer max. Sockel, Trauf- und/oder Firsthöhe, um die Gebäudehöhen der vorhandenen Bebauung anzupassen und um eine Ausstrahlung der geplanten Wohngebäude in den Landschaftsraum zu minimieren.
- Vermeidung einer Fällung großer Kastanien oder einer Knickrodung zur Herstellung der Erschließungsstraße.

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

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

#### Schutzgut Boden:

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

Es werden Ersatzmaßnahmen (siehe Punkt 4.3.1) notwendig.

#### Schutzgut Wasser:

Schmutz- und Oberflächenwasser wird über die gemeindlichen Klärteiche entsorgt. Das Niederschlagswasser könnte, da nur Wohnhäuser errichtet werden sollen, örtlich ohne Behandlung gem. Arbeitsblatt A 138 der ATV<sup>5</sup> versickert werden. Da eine Versickerung aus gemeindlicher Sicht nicht möglich ist, sollte aus fachlicher Sicht noch einmal geprüft werden, ob nicht z.B. eine Grabenentrohrung im Gemeindegebiet denkbar ist. Eine 1. Prüfung dieses Vorschlages erbrachte kein Ergebnis.

#### Schutzgut Klima/Luft:

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

- Im Straßenraum können mind. 8 kleinkronige Laubbäume gepflanzt werden.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

- Ein direkter Eingriff in geschützte oder erhaltenswerte Biotope, z.B. eine Knickrodung, findet nicht statt. Der ca. 140 m lange Knick Nr 1 und ein ca. 55 m langer Knickabschnitt im Osten (außerhalb des Planungsraumes) werden vollständig von der freien Landschaft abgeschnitten, so daß hier mindestens im Verhältnis 1 : 1 ein entsprechender Ausgleich stattfinden sollte. Es wird deshalb eine 195 m lange Knickneuanlage am oder im Außenbereich vorgeschlagen. Nach gemeindlicher Abwägung soll am West-, Ost- und Südrand der Baufläche kein Knick, sondern eine ebenerdige **einreihige Laubhecke** geplant werden. Die Knickneuanlage an

<sup>5</sup> Arbeitsblatt A 138 - Bau und Bemessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser - der Abwassertechnischen Vereinigung

der Dorfstraße und die Heckenpflanzung (insgesamt ca. 390 m) ist geeignet, die Beeinträchtigung der Knickbiotope im/am Planungsraum zu kompensieren.

- Da "Landschaft" nicht vermehrbar ist, kann der Verbrauch und Verlust an unverbauter freier Kulturlandschaft als Lebensraum stöempfindlicher wildlebender Tierarten quantitativ (flächenmäßig) nicht ausgeglichen oder ersetzt werden. Die geplante Ersatzfläche („Waldrand“) für das Schutzgut Boden wird auch qualitativ ausgleichend auf die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wirken, weil diese Fläche zu einem naturbetonten Lebensraum entwickelt werden kann.

**Schutzgut Orts-/Landschaftsbild:**

- Zur Neugestaltung eines landschaftsgerechten Ortsrandes wird die Verlängerung des Knicks Nr 1 an der Dorfstraße vorgeschlagen.
- Im Süden wird zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes die Anpflanzung einer Laubhecke auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

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

**Schutzgut Boden:**

**Erforderliche Ersatzflächengröße:**

- mindestens im Verhältnis 1 : 0,5<sup>6</sup> für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und
- mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.

max. Bodenversiegelung (m <sup>2</sup> )	Faktor		min. Ersatzfläche (m <sup>2</sup> )
6200	0,5	Vollversglg.	3100
0	0,3	Teilversglg.	0
			3100

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

1. Festsetzung einer 27 m breiten und ca. 85 m langen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahme "Sukzession" (Selbstenwicklung) mit lockerer Strauchpflanzung am Westrand der Bau(Eingriffs-)grundstücke. Entwicklungsziel soll ein strukturreicher Waldrand sein.

**Ersatzfläche 1: 2295 m<sup>2</sup>.**

2. Festsetzung einer je 3 m breiten und 2 x 75 m sowie 1 x 120 m, insgesamt ca. 270 m langen Fläche zur Anlage von Knicks

**Ersatzfläche 2: 810 m<sup>2</sup>.**

Ersatzfläche	m <sup>2</sup>
1	2.295,00
2	810,00
Summe	3.105,00

**Ersatzeffekt:**

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

<sup>6</sup> gem. Ziffer 3.1 b der Anlage zum Gemeinsamen Runderlaß vom 03.07.1998

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

## Vorbemerkung:

Die Eingriffsfläche liegt gem Bewertung des Landschaftsplanes auf einer Fläche "mit *allgemeiner* Bedeutung für den Naturschutz".

Hinweis: Die zahlenmäßige Bilanzierung erfolgt zum einfacheren Verständnis nur hilfweise. Im Wesentlichen soll durch textliche Erläuterung gezeigt werden, wie die ökologischen Funktionen der einzelnen Schutzgüter durch die Bauleitplanung zu- bzw. abgenommen haben und ob das ökologische Gleichgewicht gem. des oben genannten Erlasses im Planungsraum erhalten werden konnte.

## Bilanz

Schutzgüter	vorher	nachher	Verlust(-)/Gewinn(+) an Natur
<b>Boden</b>			
Bodennutzungsintensivierung	0 m <sup>2</sup>	6.200 m <sup>2</sup>	- 3.100 m <sup>2</sup>
Versiegelung/Abgrabung	m <sup>2</sup>		
Bodennutzungsintensivierung			
Waldrand/neue Knickwallfläche	0 m <sup>2</sup>	3.105 m <sup>2</sup>	+ 3.105 m <sup>2</sup>
			<b>Bilanz: + 5 m<sup>2</sup></b>
<b>Wasser</b>			
Durch die geplante Bodenversiegelung wird eine bisher mögliche Vollversickerung von Niederschlagswasser im Planungsraum durch eine Teilversickerung ersetzt. Dadurch verbleibt ein gewisses Defizit für das Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildungspotential).			
<b>Klima/Luft</b>			
Die geplanten Gehölzanpflanzungen (Knick-, Waldrand-, Heckensträucher und Bäume) im B.-Plangebiet wirken durch ihr wachsendes Grünvolumen kleinklimaausgleichend und luftreinigend.			
<b>Arten/Lebensgemeinschaften</b>			
<b>Knick</b>			
materieller Verlust (Rodung)	0 m	0 m	
funktionaler Verlust (Bauliche Einengung)	0 m	195 m	- 195 m
Ausgleich durch Knickneuanlage und neue Laubhecke.		ca. 270 m	+ 270 m
			<b>Bilanz: + 75 m</b>
<b>Landschaftsbild/Ortsbild</b>			
Die an der Nordseite des B.-Plangebietes neu anzulegenden Knicks und die umlaufende Heckenpflanzung bindet das Neubaugebiet ausreichend landschaftsgerecht in die Umgebung ein.			

## Ergebnis:

Die durch den B.-Plan Nr. 3 vorbereiteten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Orts-/Landschaftsbildes könnten aufgrund vorstehender Bilanzierung bei Übernahme der Maßnahmenvorschläge unter Ziffer 4.2 und 4.3 in den Bebauungsplan vollständig kompensiert werden. Für das Schutzgut Wasser verbleibt ein gewisses Defizit.

## Hinweis:

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

## **Landschaftsplanerische Vorschläge zur Übernahme in den Bauleitplan**

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

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

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

- 1. Laubbäume:** Die gem. Pflanzgebot zu setzenden Bäume müssen mind. 14 - 16 cm Stammumfang in 3x verschulter Baumschulqualität haben. Es dürfen nur heimische Laubbaumarten verwendet werden. Der unversiegelte Wurzelraum der Neupflanzung muß mind. 12 m<sup>2</sup> betragen.
- 2. Knicksträucher:** Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Feldahorn (*Acer campestre*) in 2x verschulter Qualität und einer Höhe von 60 - 80 cm, 2 - reihig, Reihenabstand 0,8 - 1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m, zu verwenden. Der Knickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,25 m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen. Kronenbreite: ca. 1,0 m, Wallsohlbreite: ca. 3,0 m.
- 3. sonstige Bepflanzungen (Hecken):** Als Einfriedigung gegenüber dem Waldrand, der freien Landschaft und der vorhandenen Bebauung sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen z.B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*), 3 Pflanzen pro lfdm, fachgerecht zu pflanzen. Die Errichtung von Mauern oder Sichtschutzwänden anstelle der Hecke ist unzulässig.

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

1. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (**K**) ist auch die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der LBO Schl.-H. i. d. Fassung v. 11.07.1994 unzulässig.
2. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (**S**) ist eine gärtnerische oder landwirtschaftliche Bodennutzung oder Gestaltung zu unterlassen. Die Fläche ist der natürlichen Selbstentwicklung zu überlassen. Das Aufbringen von mineralischen oder organischen Düngern oder chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. 1/3 der Fläche ist mit Gehölzen in Gruppen mit 3 - 7 Stück gem. Ziffer 6.1.2 fachgerecht zu bepflanzen.

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

1. Fahrflächen, Zuwegungen und PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.

### **Sonstiges**

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

## Kostenschätzung

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

Menge	Maßnahme	EP/DM	GP/DM
	Baustelleneinrichtung pauschal	500,00 DM	500,00 DM
270	m Knick (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	70,00 DM	18.900,00 DM
8	Stück Laubbäume (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	450,00 DM	3.600,00 DM
390	m Heckenpflanzung (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	15,00 DM	5.850,00 DM
765	Stück Laubgehölz (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	5,00 DM	3.825,00 DM
	Summe netto		32.675,00 DM
	MWST	16%	5.228,00 DM
	<b>Summe brutto geschätzt</b>		<b>37.903,00 DM</b>

## Umsetzungshinweise

- Die Pufferzone zum Wald soll naturnah als Waldrand entwickelt werden. Darüber hinaus sollen die Knickflächen nicht zu den Privatgrundstücken gehören. Die Gemeinde wird Eigentümerin der Knicks und übernimmt die Knickpflege.
- **Maßnahmendurchführung**
  1. Die Pflanzmaßnahmen sollten fachgerecht in der folgenden Vegetationsperiode (Frühjahr/Herbst) nach Herstellung der Erschließungsmaßnahmen ausgeführt werden.
  2. Der Knickwall sollte im Zuge der Erschließungsmaßnahmen aus örtlich anstehenden, z.B bei der Herstellung des Straßenkörpers anfallenden Bodenaushub hergestellt werden.

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

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

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

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

## Knickschutzstreifen

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

### **Sukzessionsfläche**

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

Die Sukzessionsfläche (Waldrand) sollte gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche örtlich erkennbar abgegrenzt werden (z.B. durch Eichenspaltpfähle).

### **Bäume**

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

## **5. Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

Aufgrund der Lage des Baugebietes außerhalb des Immissionsschutzkreises des schweinhaltenden Betriebes in einer Entfernung von ca. 300 m ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind

Gleiches gilt für die Lage an der Straße ( K 68) , hier sind aufgrund der niedrigen verkehrlichen Frequentierung weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über den Gemeindeversorgungsbrunnen.

### **Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Das Gebiet wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schlesweg).

### **Abfallbeseitigung**

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

### **Gasversorgung**

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

### Feuerlöscheinrichtung

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

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

Da der Planbereich sich bereits im Eigentum der Gemeinde befindet sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

### 8. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb und Ausbau der Straße	_____	DM
vorgesehene Beleuchtung	_____	DM
Regenwasserentwässerung	_____	DM
Grunderwerb und Ausgleichsmaßnahmen	_____	DM
Gesamtkosten		DM
	=====	

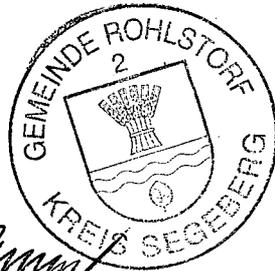
Die Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören, werden in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt.

Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 (4) BauGB), wie Kosten für Abwasser-, Wasser-, und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

## 9. Hinweise

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

Gemeinde Rohlstorf  
Der Bürgermeister



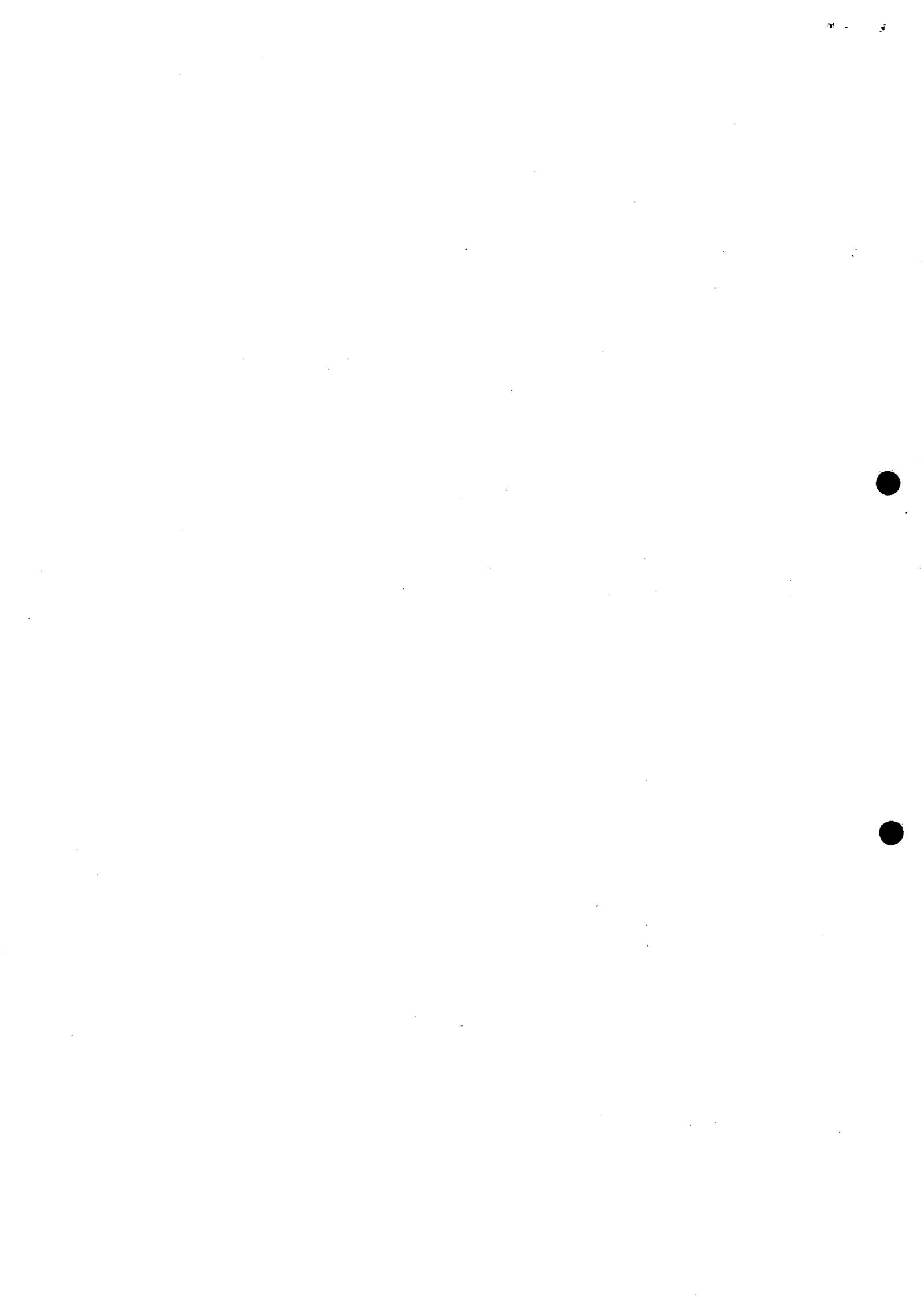
*H. Schramm*

(Bürgermeister)

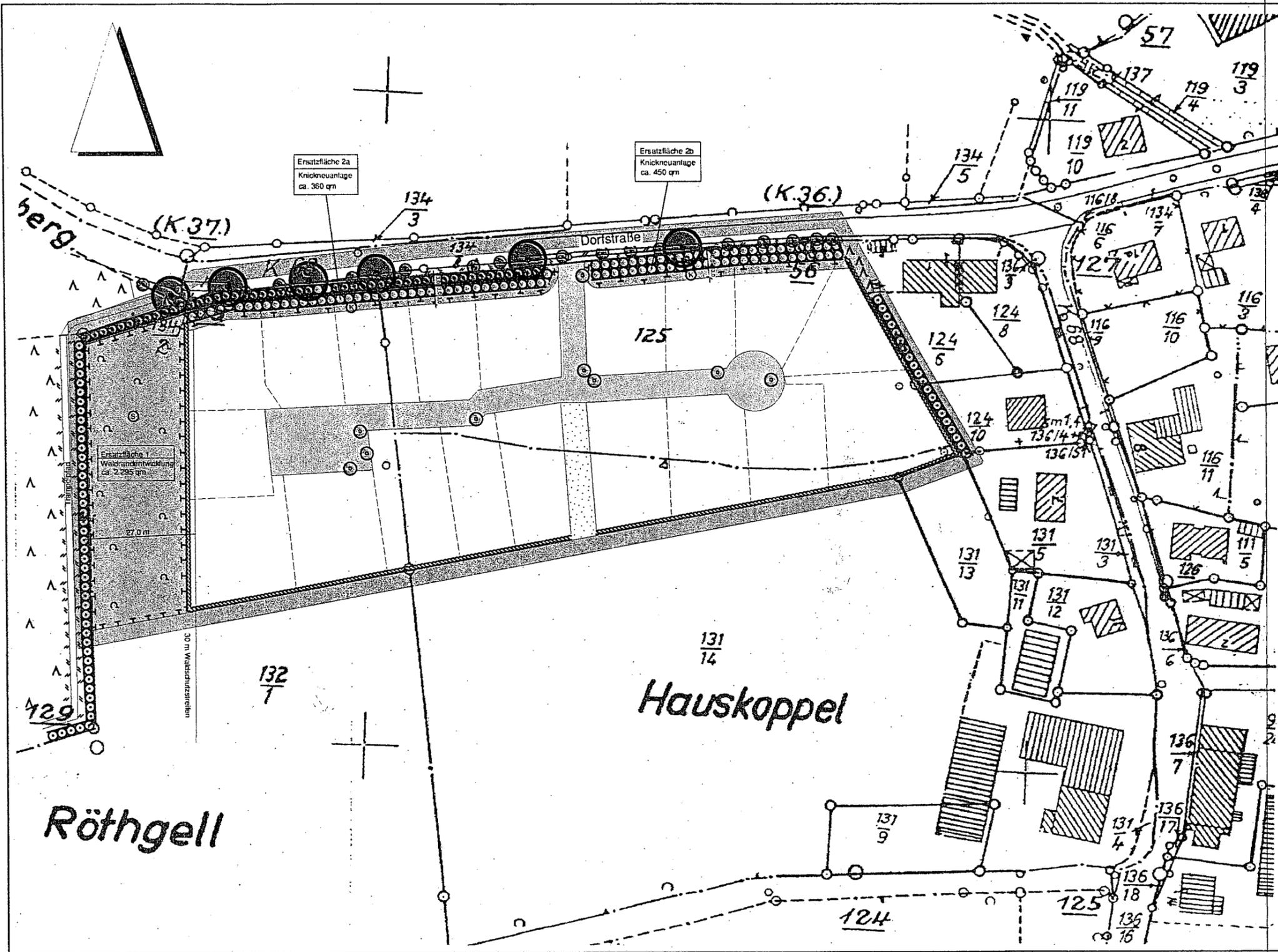
Kreis Segeberg  
Der Landrat  
-Planungsamt-

*A. Lehmann*

(Stadtplaner)







**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des Planungsraumes
- Knick
- Knick anzulegen
- Hecke anzulegen
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Knickschutzstreifen
- Sukzession
- Strauchanpflanzung
- Nadelwald
- Sukzession
- Fläche unversiegelt
- Fläche versiegelt
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenze

Naturschutzfachbeitrag zum  
Bebauungsplan Nr. 3  
der Gemeinde Rohlstorf

**MAßNAHMENPLAN**  
M 1 : 1000 KARTE 2

Auftraggeber: Gemeinde Rohlstorf  
Planverfasser: Planungsbüro Wichmann, Dorfstraße 31,  
23815 Strukdorf, Tel./Fax: 04553 - 1216/15274  
Gez.: M *C. Wichmann* 16. 6. 1999