

# Begründung

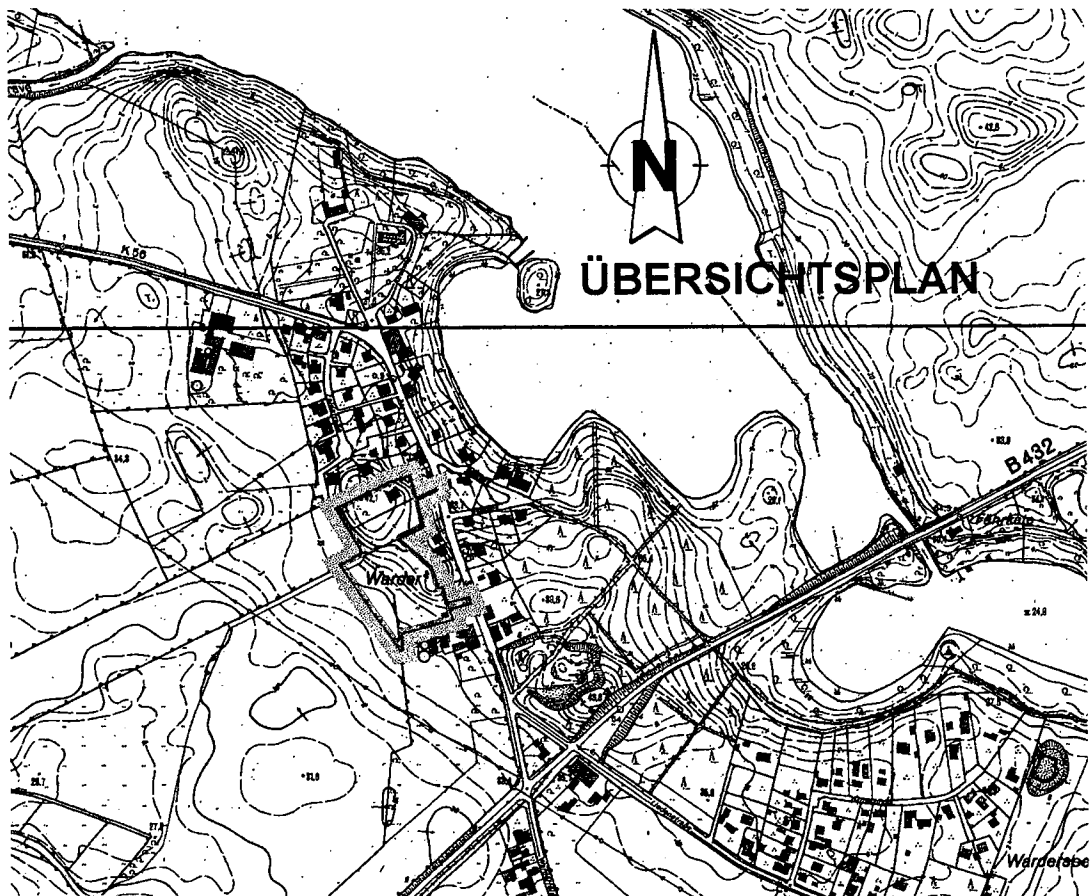
zum Bebauungsplan Nr.5

der Gemeinde Rohlstorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Westlich der Seestraße im Ortsteil Warder“



## **Inhaltsübersicht**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5
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.5**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rohlstorf hat am 26.08.1999 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 5 gefaßt.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohlstorf entwickelt, in dem der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 10.01.2000 (GVOBl. S.-H. S. 321).

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

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt im Westen der Ortslage Warder und wird begrenzt:

im Norden durch vorhandene Bebauung

im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

im Süden durch einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb,

im Osten durch die westliche Bebauung entlang der Seestraße

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,9 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**

Im Bereich des Ortsteiles Warder 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. 5 soll die planungsrechtli-

che Voraussetzung geschaffen werden, um den bestehenden Wohnraumbedarf nunmehr auch im Ortsteil Warder zu decken und so eine, den jeweiligen Ortsteilen der Gemeinde Rohlstorf, angemessene und ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von ca. 15 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. 5 der Gemeinde Rohlstorf handelt es sich um die Überplanung eines teilweise bebauten, durch umgebenden Bebauung geprägten überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung ist kurz- bzw. mittelfristig vorgesehen, wobei grundsätzlich auch eine Realisierung in zwei Bauabschnitten möglich ist.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,9 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich im wesentlichen in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| - Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 1,51 ha |
| - Verkehrsflächen             | ca. 0,15 ha |
| - Ausgleichsfläche            | ca. 0,24 ha |

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können ca. 15 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Ausnahmsweise ist eine

Einliegerwohnung zulässig, wenn diese nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung einnimmt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter 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 Firsthöhe darf eine Höhe von 9,50 m über der mittleren Geländehöhe des jeweiligen Erschließungswegeabschnittes nicht überschreiten.

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 5,00 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. In den Straßenkörper ist ein 2,00 breiter Parkstreifen angebunden, der in den Straßenraum integriert wird. Die Straße endet in mit einer Wendeanlage mit einem Radius von 11,00 m. Sie ist somit auch für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet.

Im Falle der Realisierung von zwei Bauabschnitten ist eine provisorische Wendeanlage im hierfür gekennzeichneten Bereich zulässig. Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen, wobei bei Realisierung der ausnahmsweise zulässigen Einliegerwohnung mindestens drei Stellplätze vorzuhalten sind.

### 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.

#### **1. ALLGEMEINES**

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes (B.- Plan) Nr. 5 „Westlich der Seestraße im Ortsteil Warder“ handelt es sich planungsrechtlich teilweise um Innenbereich und teilweise um ein dem Außenbereich zuzuordnendes Gebiet. Für den dem Außenbereich zuzuordnenden Planbereich besteht bei geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft eine Ausgleichspflicht.

Der Geltungsbereich des hierfür erforderlichen grünordnerischen Fachbeitrages entspricht mindestens den Grenzen des B.- Planes Nr. 5, da hier mit dem geplanten Eingriff und dem erforderlichen Ausgleich zu rechnen ist. Die Größe des Planungsraumes beträgt ca. 2,3 ha.

#### **2. BESTAND**

Um Aussagen zu Eingriffsvermeidungs- und zu -minimierungsmaßnahmen sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vornehmen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im Plangeltungsbereich des B.- Planes Nr. 5. Auf der Datengrundlage des Landschaftsplanes der Gemeinde Rohlstorf (SE-UMWELTBÜRO GMBH 1998) sowie einer Ortsbesichtigung wer-

den die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild untersucht.

### Schutzgut Boden

| Bestand (siehe Karte 1)   | Bewertung  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Geologischer Untergrund</i>: Moränenmaterial, stellenweise vom Gletschereis gestaut<br/>(Sand in der Südhälfte, Geschiebelehm/mergel in der Nordhälfte, GEOLOGISCHES LANDESAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN 1986)</li> <li>• <i>Gem. Reichsbodenschätzung</i>: ausschließlich Sand (S); Bodenzahl 28, im gesamten Planungsraum</li> </ul> | <p>Bodenfunktionen gem. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. 3. 1998:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraumfunktion - abhängig von Hemerobie und regionaler Seltenheit:<br/>Sand: hoch<br/>Lehm: mittel</li> <li>- Filter- und Pufferfunktion:<br/>Sand: chemisch: gering<br/>mechanisch: hoch, sofern nicht zu stark podsoliert<br/>Lehm: chemisch: mittel - hoch<br/>mechanisch: mittel - gering</li> <li>- potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion - abhängig von der Bodenzahl-:<br/>Sand: Acker gering, Grünland mittel bis gering<br/>Lehm: Acker mittel bis hoch, Grünland mittel bis hoch</li> <li>- Baugrund für Gebäude:<br/>Sand: gut geeignet,<br/>Lehm: bedingt geeignet</li> <li>- Erosionsgefahr - Wind -:<br/>Sand hoch<br/>Lehm gering</li> <li>- Verdichtungsgefahr:<br/>Sand gering<br/>Lehm hoch</li> </ul> |

### Schutzgut Wasser

| Bestand  | Bewertung  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Oberflächengewässer</i>: weder verrohrte noch offene Verbandsgewässer vorhanden</li> <li>• <i>Grundwasser</i>: bis 6 m unter Flur kein Grund-, Schichten- oder Stauwasser (GBU 2001)</li> </ul> <p><i>gesetzlicher Schutzstatus</i>: keiner vorhanden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Altlasten</i>: gemäß SE-UMWELTBÜRO GMBH 1998: keine vorhanden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- hohes Grundwasserneubildungs- und filterpotential,</li> <li>- Standort für Kellerbauten: gut geeignet, da potentiell kein Eingriff in oberflächennahen Grundwasserleiter</li> </ul> |

### Schutzgut Klima / Luft

| Bestand   | Bewertung  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lokalklima</i>: überwiegend - Grünland - Knick - Klima; Standort-windexponiert</li> <li>• <i>Lufthygiene</i>: keine plangebietsrelevanten Emittenten vorhanden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Kalt- und Frischluftproduktion besitzt die siedlungsnahen Freifläche allgemeine klimatische Ausgleichsfunktion</li> <li>- die Knicks verfügen über eine hohe lokalklimatische Bedeutung, insbesondere durch Windbremsung</li> </ul> |

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

| Bestand (siehe Karte 1)   | Bewertung  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Grünland, Einsaat, Grasacker gemäß LP</i></li> </ul> <p><i>Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ökologisch wenig bedeutend</li> <li>= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Knick, knickartiger Geländeversatz</i></li> </ul> <p>1= Geländeversatz 3 - 4 m an der Südwestgrenze des Planungsraumes; vorrangig Hasel, Weißdorn, Holunder, Hain- und Rotbuche;</p> <p>2= Knickwall im Plangebiet mit vorrangig Pfaffenhütchen, Hain- und Rotbuche</p> <p><i>Schutzstatus</i>: § 15 b LNatSchG</p> <p>3= durchgewachsene Hecke mit Hundrose, Weißdorn, Holunder, Eiche</p> <p>4= durchgewachsene Weißdornhecke</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ökologisch bedeutend,</li> <li>= Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz</li> </ul>       |
| <p><i>Rote Liste Arten</i>: keine vorhanden</p> <p><i>Fläche des Biotopverbundes</i>: keine</p>   |  |



## Schutzgut Landschaftsbild

| Bestand (siehe Karte 1)   | Bewertung  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Siedlungsnahelandschaftlich genutzte Grünlandflächen auf einer Hügelkuppe, durch lineare Gehölzstrukturen gegliedert; Wohngebäude, Linden-Baumbestand und durchgewachsene Laubhecken entlang der „Seestraße“, im Süden landschaftlich geprägte Bausubstanz; der Planungsraum selbst erhebt sich bis zu 6 m von der Umgebung</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>– hohe Bedeutung für das Landschaftsbild;<br/>gegen bauliche Veränderungen besonders empfindlich</li></ul> |

### 3. EINGRIFF (siehe Karte 2)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Rohlstorf wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Es sind mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a (2) Nr. 2 BauGB durch Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll auszugleichen sind.

### Schutzgut Boden / Wasser

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

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

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

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

- Festsetzung einer für Allgemeine Wohngebiete möglichst niedrigen Grundflächenzahl (GRZ 0,25), um die Bodenversiegelung zu minimieren,
- Lage der Erschließungsstraße möglichst parallel zu den Geländehöhenlinien, um Einschnitte in die Geländegestalt und den Bodenkörper zu minimieren,

- Entsorgung des Oberflächenwassers durch Versickerung vor Ort, sofern die untere Wasserbehörde zustimmt (§ 47 LBo 2000). Gemäß den Hinweisen der Baugrunduntersuchung (GBU 2001) ist eine Versickerung von Oberflächenwasser aus Dach- und Terrassenflächen gem. ATV 138 grundsätzlich über eine Flächen-, Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung möglich
- Zuwegungen, Fahrflächen und PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie Stichstraßen und die öffentlichen Anlagen für den ruhenden Verkehr sollten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster oder Rasengitterstein auf Schotterunterbau, Recyclingschotter) vorgesehen werden (§ 9 Abs. 3 LBo 2000)

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

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

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

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung:

|   | Eingriffsfläche Vollversglg.(m <sup>2</sup> ) | GRZ +50%     | max. Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> ) |
|---|---|--------------|--|
| Potentielle Grundstücksfläche im aktuellen Außenbereich | 7.715,00                                      | 0,375        | 2.893,13                               |
| Planstraße mit Wendekreisen im aktuellen Außenbereich   | 1.435,00                                      |              | 1.435,00                               |
|   |   | <b>Summe</b> | <b>4.328,13</b>                        |
|   | Eingriffsfläche Teilversglg.(m <sup>2</sup> ) |              |  |
| öffentliche Parkplätze                                  | 215   |              | 215,00                                 |
|   |   | <b>Summe</b> | <b>215,00</b>                          |
|   | <b>Eingriffsfläche gesamt</b>                 |              | <b>4.543,13</b>                        |

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

| Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> ) | Faktor | Art der Versiegelung                | min. Ersatzfläche (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 4.328,13                          | 0,5    | Vollversglg.                        | 2.164,07                            |
| 215,00                            | 0,3    | Teilversglg.                        | 64,50                               |
|                                   |        | <b>minimale Ersatzfläche gesamt</b> | <b>2.228,57</b>                     |

Die erforderliche Ersatzfläche für den Eingriff in das Schutzgut Boden/Wasser beträgt mindestens 2.228,57 m<sup>2</sup>.

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

### **Schutzgut Klima / Luft**

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

Es empfiehlt sich aber, durch geeignete Laubgehölzanpflanzungen im Planungsraum pauschal eine Kompensation der zu erwartenden örtlichen Luft- und Klimabelastung durch den Bau und Betrieb des Allgemeinen Wohngebietes zu erwirken. Darüber hinaus sollten folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung möglicher Eingriffsfolgen vorgesehen werden:

- Erhalt der örtlich vorhandenen linearen Grünstrukturen (Knicks und Großbaumreihe an der Seestraße).

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

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

Die Rodung von Knick im Bereich der Erschließungsstraße (ca. 15 m) beseitigt jedoch teilweise Flächen mit besonderer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz. Dieser Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist unvermeidbar, da ohne den Bau der Erschließungsstraße eine verdichtete (wirtschaftliche) Bebauung der nördlichen Teilfläche nicht möglich ist. Die Rodungslänge ergibt sich aus folgenden Maßen: 6 m Rodung für die Herstellung des Straßenunterbaus, 2 x 3 m Rodung für ein erforderliches Lichtraumprofil (damit die Knickgehölze nicht in den Straßenraum hineinwachsen) und 3 m für eine mögliche Parkplatzanlage. Weiterhin ist mit einer Einschränkung der Biotopfunktion des vorhandenen Knicks Nr. 2 auf einer Länge von ca. 75 m durch die Abtrennung von der freien Landschaft zu rechnen. Hierfür wird seitens der UNB eine Knickneuanlage außerhalb von Bauflächen im Verhältnis 1 : 1 gefordert.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in diesen Biotoptyp ergeben sich folgende Vorschläge:

- Festsetzung von Flächen, die von einer Bebauung auch gemäß § 2 Abs. 1, 2 und 4 LBO freizuhalten sind zwischen den Neubaugrundstücken bzw. Straßenflächen und vorhandenen oder geplanten Knicks. Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind auch nicht mit baugenehmigungsfreien Anlagen zu bebauen. Diese Flächen sollen auch Arbeitsraum für eine dauerhafte Knickpflege gem. § 15 b Abs. 2 LNatSchG in Verbindg. mit Ziffer 2.2.1 des Knickerlasses sichern. Für die erforderlichen Knickrodungen ist gemäß Knickerlaß folgender Ausgleich nachzuweisen:
  - Bei einer Neuanlage eines entsprechenden Knicks ist ein Verhältnis von 1 : 2 der betroffenen Knicklängen zugrunde zu legen.

| Eingriffsart                     | (m) | Faktor | Ausgleichsknick (m) |
|----------------------------------|-----|--------|---------------------|
| materieller Verlust (Rodung)     | 15  | 2      | 30,00               |
| funktionaler Verlust (Isolation) | 75  | 1      | 75,00               |
|                                  |     | Summe  | 105,00              |

Es ist ein Ausgleichsknick von mindestens 105 m Länge nachzuweisen.

Hierzu wird eine Knickneuanlage südlich entlang der Ausgleichs- und Ersatzfläche sowie das Schließen einer Knicklücke vorgeschlagen.

**Durch die Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Knickneuanlagen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als vollständig ausgeglichen betrachtet werden.**

### Landschaftsbild

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

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind hierbei zu werten:

- Wahl einer geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,25)
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe zwischen 8 m bis max. 9,0 m für geplante Bauten
- Erhalt vorhandener Knicks und Großbäume, deshalb Vermeidung einer Bodenversiegelung, Bodenauf- oder -abtrag im Kronentraufbereich durch Festlegung einer Baugrenze.

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

### 4. AUSGLEICH (siehe Karte 2)

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

Für das **Schutzgut Boden/Wasser** ist für den vollständigen Ausgleich ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt bei ca. **2.230 m<sup>2</sup>**.

Hierzu wird eine Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen auf einer aktuell als Acker genutzten landwirtschaftlichen Fläche in einer Größe von ca. **2.230 m<sup>2</sup>** am Südrand des geplanten Baugebietes vorgeschlagen. Die Bodenvegetation der Anpflanzungsfläche kann sich selbst entwickeln.

Die Pflanzfläche wird zum Acker hin durch eine Knickneuanlage abgegrenzt. Zu den Baugrundstücken hin sollte die Pflanzfläche durch eine Heckenpflanzung, die auf den Privatgrundstücken erfolgen kann, abgegrenzt werden.

Die Realisierung dieser Fläche kann durch geeignete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.

Für das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** ist ein Ausgleichsknick von insgesamt mindestens 105 m Länge erforderlich, der mit der geplanten Knickneuanlage südlich auf der Ausgleichs- und Ersatzfläche verrechnet wird. Die geplante Knickneuanlage hat eine Länge von ca. 140 m.

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

- Neupflanzung von 13 hochwachsenden Laubbäumen (keine Obstgehölze) auf der Ausgleichsfläche am Baugebiet. Die Bäume (z.B. Winter-Linden, Stiel-Eichen, Berg-Ahorn) sollten einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm haben (mögliche Realisierung über Festsetzung im Teil A und B des B.-Planes).
- Knickneuanlage am Süd- und Südostrand des Baugebietes (Realisierung über Festsetzung im Teil A des B.-Planes). Diese Knickneuanlage ist gleichzeitig Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

### Ergebnis

Die gesetzlichen Anforderungen des § 8 bzw. 8a BNatSchG (Eingriffsregelung) werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können, für das Schutzgut Landschaftsbild allerdings erst nach mehreren Jahren (Baumwachstum) vollständig ausgeglichen werden.

## 5. KOSTEN

Es ergibt sich folgende ungefähre Kostenermittlung für die Ausgleichsmaßnahmen:

| Menge    | Maßnahme  | EP/DM     | GP/DM               |
|----------|---|-----------|---------------------|
| 2.230,00 | m <sup>2</sup> Grunderwerb externe Ausgleichsfläche             | 3,00 DM   | 6.690,00 DM         |
| 13,00    | Stück Laubbäume (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)     | 500,00 DM | 6.500,00 DM         |
| 150,00   | lfdm Knickneuanlage (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege) | 70,00 DM  | 10.500,00 DM        |
|          | <b>Summe netto geschätzt</b>                                    |           | 23.690,00 DM        |
|          | MWST  | 16%       | 3.790,40 DM         |
|          | <b>Summe brutto geschätzt</b>                                   |           | <b>37.980,40 DM</b> |

## 5. Immissionsschutz

### Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes außerhalb von jeglichen Immissionsschutzkreisen, ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind

Gleiches gilt für die Lage an der Seestraße, hier sind aufgrund der niedrigen verkehrlichen Frequentierung weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

### Geruchsschutz

Von dem überschlägig ermittelten Immissionschutzkreis, ausgelöst durch intensive Schweinehaltung des ca. 300 m nördlich liegenden Betriebes mit intensiver Schweinehaltung, wird der nordwestliche Bereich der Grundstückes 8 tangiert. Be-

troffen hiervon ist überwiegende der Bereich der außerhalb des Baufensters liegt. Ausgehend von der Tatsache, dass der Planbereich südlich des Betriebes liegt und reine Nordwindwetterlagen sehr selten sind., ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

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

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über den Gemeindeversorgungsbrunnen. Die Wasserleitung, die zur Zeit das Baugebiet streift wird im Rahmen der Realisierung des Baugebietes verlegt.

### **Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Das Gebiet wird an die vorhandene Kanalisation der Gemeinde angeschlossen. Auch das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über die Schmutzwassersammelleitung DN 200 entwässert. Das nicht belastete Niederschlagswasser , wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

### **Stromversorgung**

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

### **Gasversorgung**

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

### **Abfallbeseitigung**

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

### **Feuerlöscheinrichtung**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400- in dem Plangebiet sichergestellt. Es wird eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h sichergestellt.

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

Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## 8. Kosten

Die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wurden durch eine bestehende vertragliche Regelung auf die beiden Grundstücksbesitzer umgelegt. Der Gemeinde entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

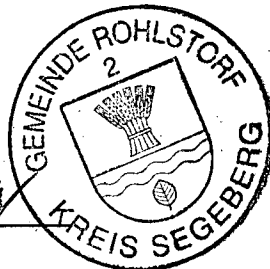
## 9. Hinweise

- 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.

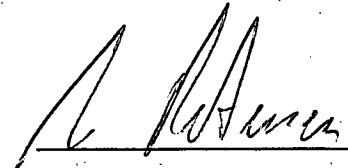
Gemeinde Rohlstorf  
Der Bürgermeister



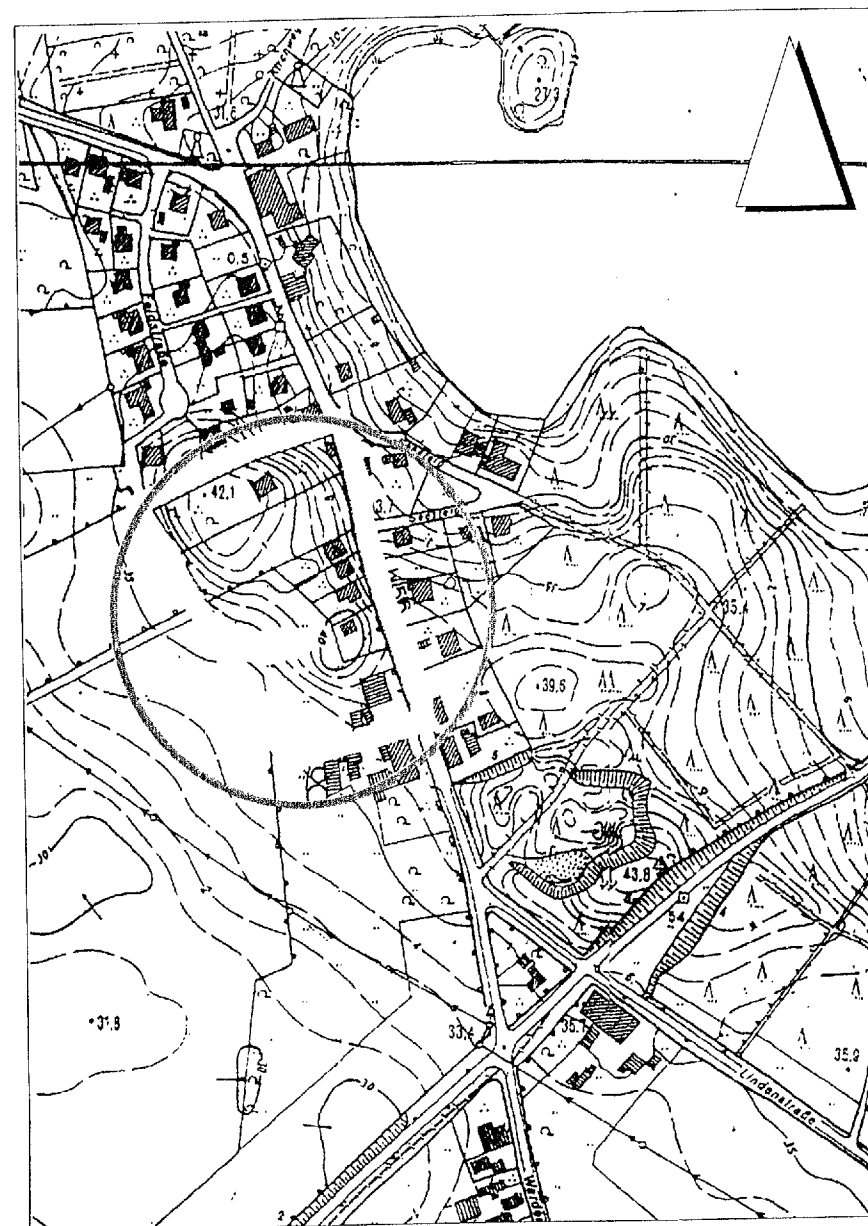
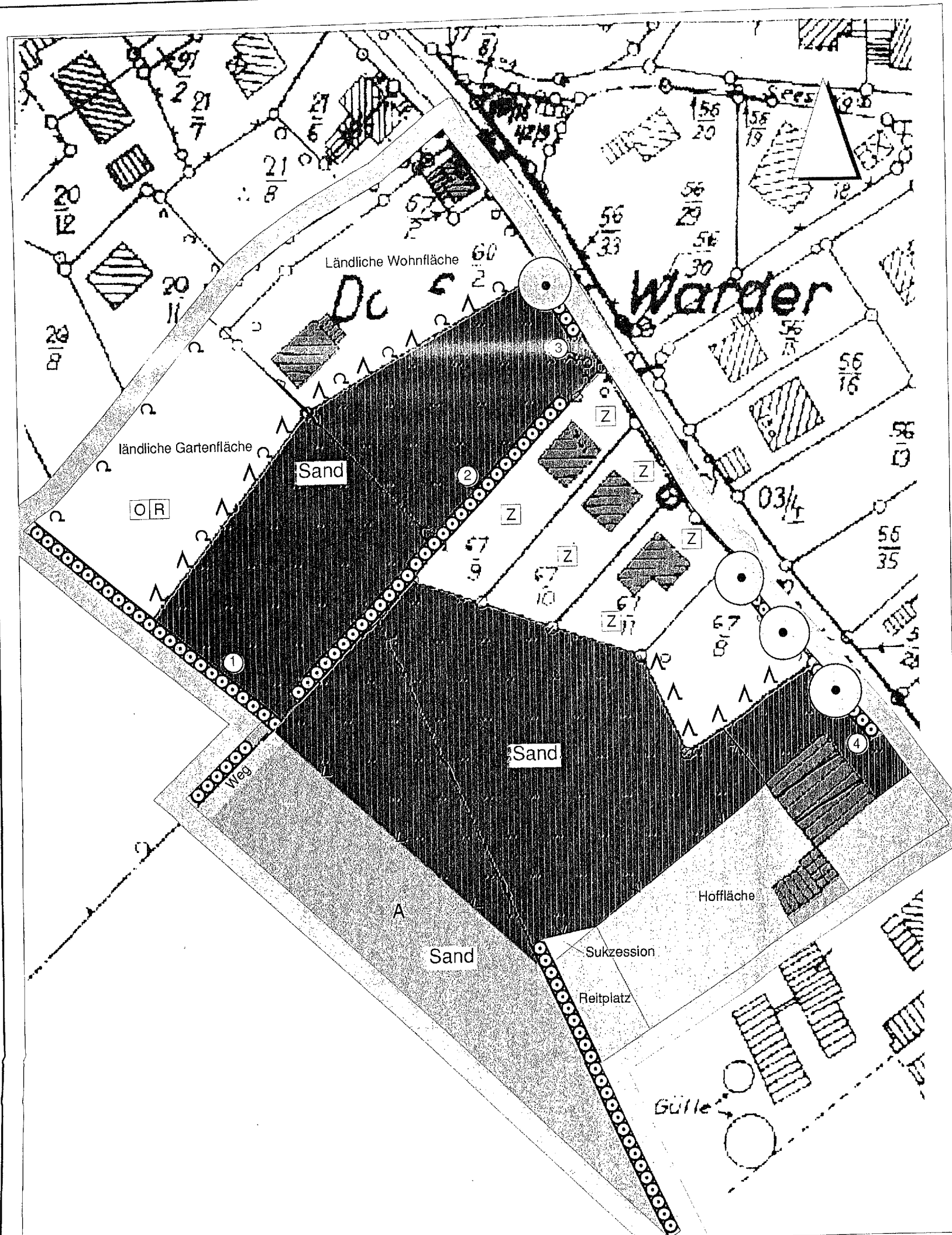
(Bürgermeister)



Kreis Segeberg  
Der Landrat



(Dipl. Ing. / Stadtplaner)



ÜBERSICHT M 1 : 5000

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des grünordnerischen Fachbeitrages
- Acker
- Grünland
- Fläche versiegelt
- Fläche unversiegelt
- Knick
- Baum - Li = Linde; 12 = 12 m Kronendurchmesser -
- Laubgehölz
- Nadelgehölz
- Ziergarten
- Rasen
- Obstgarten
- Zaun
- Gebäude
- Nummer mit textlicher Erläuterung

Grünordnerischer Fachbeitrag zum  
Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Rohlstorf

**BESTANDSPLAN**

M 1 : 1000

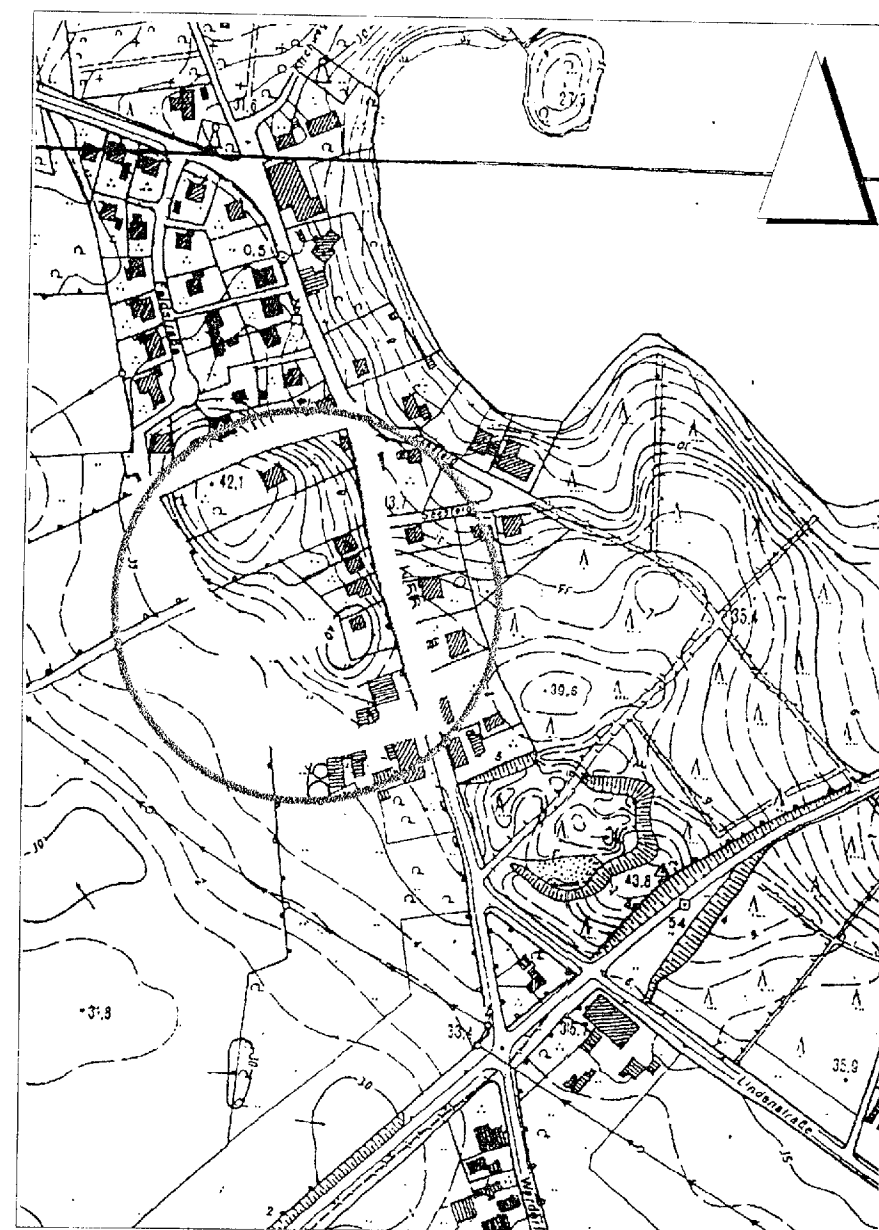
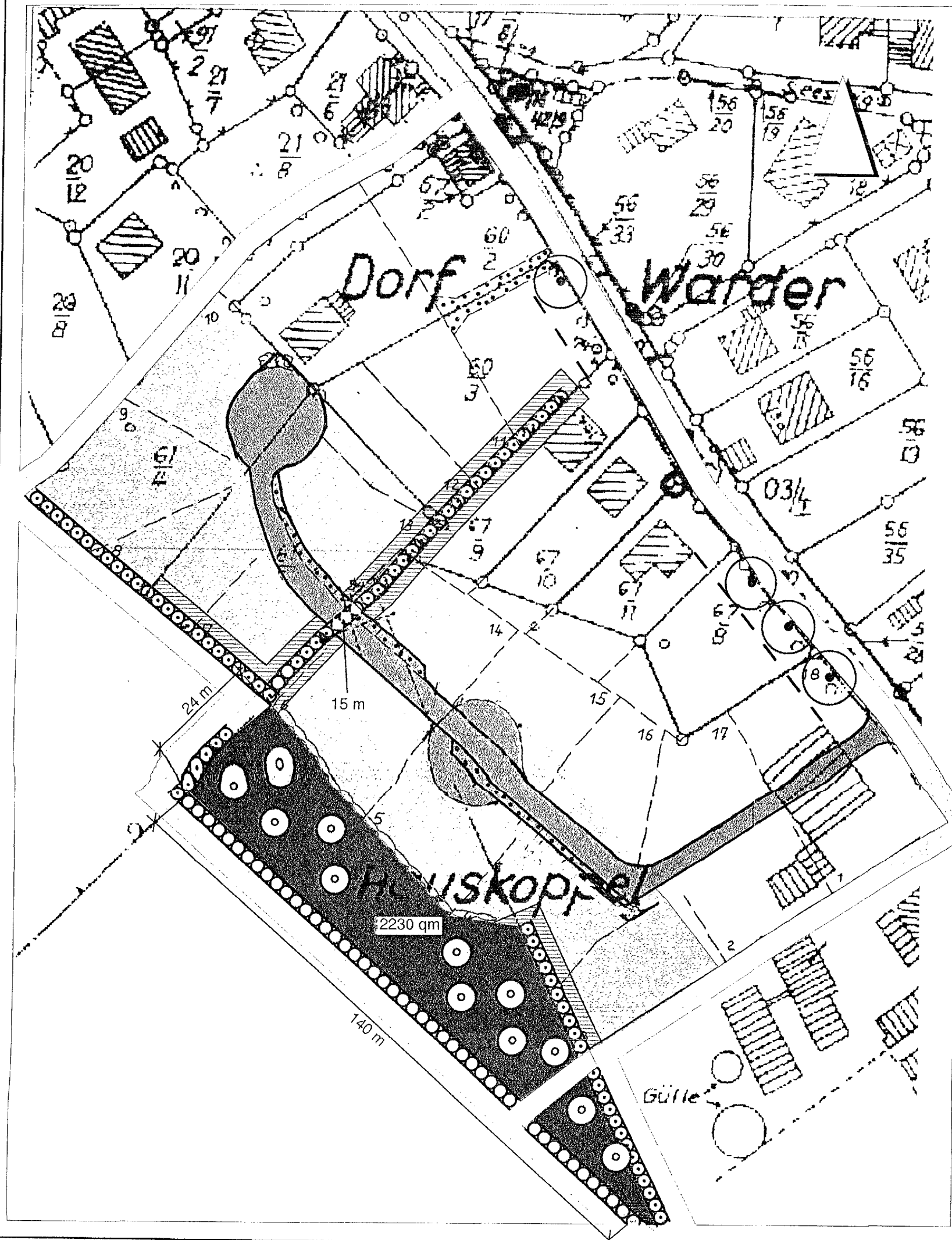
KARTE 1

Auftraggeber: KBW GmbH - Frau Kristine Beuck -  
Planverfasser: Planungsbüro Wichmann, Kirchstr. 14 - 16  
23795 Bad Segeberg, Tel.: 04551 - 995835  
Fax: 04551 - 995836

*Wichmann*

planungsbuero-wichmann@t-online.de  
Gez.: K. Mett 7. 2001





ÜBERSICHT M 1 : 5000

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des grünordnerischen Fachbeitrages
- kein Eingriffsraum
- privater Eingriffsraum
- öffentlicher Eingriffsraum
- Ersatzfläche
- Knick vorhanden
- Knick zu roden
- Knick anzulegen
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Hecke anzupflanzen
- Teilversiegelung
- Fläche von Bebauung freizuhalten
- geplante Baugrenze

Grünordnerischer Fachbeitrag zum  
Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Rohlstorf

**MAßNAHMENPLAN**

M 1 : 1000

KARTE 2

Auftraggeber: KBW GmbH - Frau Kristine Beuck -  
Planverfasser: Planungsbüro Wichmann, Kirchstr. 14 - 16  
23795 Bad Segeberg, Tel.: 04551 - 995835  
Fax: 04551 - 995836  
planungsbuero-wichmann@t-online.de  
Gez.: K. Mett 12. 2001