



**Satzung der Gemeinde Schmalensee
für den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5**

**„ehem. Müttergenesungsheim“
auf dem Grundstück „Belauer Straße 41“**

**Begründung
mit
Umweltbericht**

Stand November 2007

0. INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANGEBIET

- 1.1 Größe und Abgrenzung
- 1.2 Baugrund

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

- 2.1 Ausgangslage
- 2.2 Allgemeine Zielsetzungen
- 2.3 Konkrete Zielsetzung

3. PLANERISCHE VORGABEN

- 3.1 Regionalplan für den Planungsraum
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Landschaftsplan

4. FESTSETZUNGEN

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Gestalterische Festsetzungen

5. ERSCHLIEßUNG

- 5.1 Verkehrserschließung
- 5.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.2.1 Wasserversorgung
 - 5.2.2 Löschwasserversorgung
 - 5.2.3 Entwässerung
 - 5.2.3.1 Schmutzwasser
 - 5.2.3.2 Niederschlagswasser
 - 5.2.4 Stromversorgung
 - 5.2.5 Energieversorgung
 - 5.2.6 Fernmeldeanlagen
 - 5.2.7 Abfallentsorgung
 - 5.2.8 Altlasten

6. GRÜNORDNUNG

- 6.1 Umweltbericht
(Fachbeitrag mit eigener Nummerierung und separatem Inhaltsverzeichnis)

7.0 KOSTEN

- 7.1 Kosten städtebauliche Verträge / Erschließungsverträge

1. PLANGEBIET

1.1 Größe und Abgrenzung

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt in Schmalensee im Kreis Segeberg, am Ortsrand in Richtung Belau (K80), (Gemarkung Barkoppel, Flur 1, Flurstück 31/2).



Plan 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Es handelt sich um einen mit einem ehem. Müttergenesungsheim, anschl. Altenpflegeheim bebauten Ortsrandbereich, der im Norden/Osten/Westen an die bereits vorhandene Wohnbebauung angrenzt. Im Süden befindet sich der Schmalensee.

1.2 Baugrund

Besonderheiten hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes sind aufgrund der durchgeführten Baugrunduntersuchung vom 23. 07. 2007 (Fa. GSB, Brekendorf) bekannt.

Der festgestellte Grundwasserstand liegt unterhalb 7 m unter NN. Bei 11 Sondierbohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Das Plangebiet ist nicht als Verdachtsfläche für Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte) erfasst. Eine Untersuchung auf Kontamination liegt somit nicht vor. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gemäß BBSchV sind gewährleistet

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Müttergenesungsheim“ ausgewiesen. Diese Zielstellung hat sich geändert.

Zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen allgemein und an bevorzugten Wohnbaugrundstücken im Besonderen plant die Gemeinde Schmalensee mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5. und der parallel durchgeführten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung von 7 Einfamilienhäusern auf dem Gebiet des heutigen Grundstückes „Belauer Straße 41“ (ehem. Müttergenesungsheim).

Gleichzeitig soll eine „Ruinierung“ der insolventen Heimbetreiber vermieden werden.

Alle Anstrengungen einer Neubelebung sind gescheitert. Seit längerer Zeit verwaorlost das Gebäude. Dringender Handlungsbedarf ist gegeben.

2.1 Ausgangslage

Der Gemeinde Schmalensee ist mit von landesplanerischer Seite keine besondere Funktion zuerkannt. Das Gemeindegebiet liegt im „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“.

2.2 Allgemeine Zielsetzungen

Innerhalb des sehr eingeschränkten Rahmens ihrer Möglichkeiten hat die Gemeinde Schmalensee in den letzten Jahren erhebliche planerische Anstrengungen unternommen, um zusätzliche Baulandkapazitäten zu schaffen und somit ihrer Funktion der Siedlungsentwicklung gerecht zu werden.

Dabei wurden sowohl Flächen im Außenbereich auf Ihre Entwicklungsmöglichkeiten hin geprüft als auch Planungen im Innenbereich angestrengt, um dort die letzten Verdichtungspotentiale auszuschöpfen.

Darüber hinaus sind nur wenige der dabei entstandenen Bauflächen hinsichtlich ihrer Qualität und Größe mit dem hier geplanten vergleichbar, so dass

insbesondere in diesem Marktsegment seit langer Zeit keine zusätzlichen Angebote mehr geschaffen werden konnten.

Nach einer vom Investor durchgeführten Umfrage unter Maklern ist aber gerade in diesem Segment eine, den Kaufpreisen entsprechend zwar überschaubare, aber sehr konstante Nachfrage an das bestehende Angebot.

Im Ergebnis ist es in den letzten Jahren im Vergleich zu anderen Kommunen dieser Größe und Zentralität trotz erheblicher Anstrengungen zu keiner nennenswerten Fortentwicklung bzw. Erneuerung des Haus- und Wohnungsbestandes gekommen.

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die Gemeinde Schmalensee bei ihren Bemühungen keineswegs - auch vor dem Hintergrund der Erkenntnisse über die allgemeine demographischen Entwicklung - eine die Realität verkennende, ausufernde Siedlungspolitik betreibt, sondern in erster Linie bemüht ist, der Zielsetzung, als Gemeinde Schwerpunkte in der Siedlungsentwicklung zu setzen, auch nur annähernd gerecht zu werden.

2.3 Konkrete Zielsetzung

Deshalb ist es einvernehmliches Ziel der Gemeindevertretung, jede Initiative zu unterstützen, die aktiv dazu beiträgt, die Zahl der Wohneinheiten nicht nur planerisch, sondern konkret zu erhöhen und das in allen Marktsegmenten. Dem geplanten Wohngebiet kommt dabei zentrale Bedeutung als Wohnraum in „guter“ Lage zu in einer Qualität, wie sie angesichts der beschriebenen Rahmenbedingungen in den anderen Bereichen nur schwer zu erreichen sein wird.

Mit der Ausweisung der Baugrundstücke kann demnach tatsächlich ein Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahl Schmalensees geleistet werden.

Geplant ist die Ausweisung als „Reines Wohngebiet“, in dem Bauflächen für 7 Einfamilienhäuser mit nachfolgenden Erfordernissen/ Notwendigkeiten vorgesehen werden:

- das Baugebiet soll sich durch Unterschreitung der zugelassenen Werte für Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen (behutsame Bebauungsverdichtung),
- Erhalt und Sicherstellung der gewachsenen, hohen landschaftsökologischen Bedeutung am Schmalensee,
- freiwillige Vorgaben des Investors an die Energieeinsparung (mind. KfW 60, Erdwärme o.ä), die weit über den gesetzlichen Mindestanforderungen liegen.

Die zukünftigen Erwerber müssen - nicht nur finanziell - Einschränkungen, wie grundbuchlich gesicherte Verbote (freiwillige Vorgaben des Investors) von z.B. chemischen Düngemitteln oder Pestiziden sowie Tausalzen dauerhaft tolerieren.

Dies setzt eine hohe Akzeptanz und ein Naturverständnis der Erwerber voraus, stellt aber langfristig die Qualität dieses Baugebietes sicher.

Der Erschließungsträger muss die an ihn gestellten Anforderungen des noch abzuschließenden Erschließungsvertrages erfüllen, wie wasserdurchlässige Straßenbeläge in den privaten Zuwegungen, insektenfreundliche Straßenbeleuchtung u.ä., um hier nur einige Beispiele zu nennen.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 Regionalplan für den Planungsraum

Das Plangebiet ist von landesplanerischer Seite mit keiner besonderen Funktion erfasst.

Das Gemeindegebiet liegt im „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“.

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmalensee

Der geltende, vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigte Flächennutzungsplan sah gemäß damaliger Zielstellung in dem betreffenden Bereich eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Müttergenesungsheim“ vor.

Entsprechend dem geänderten Planungsziel der Gemeinde Schmalensee ist eine geringfügige Verdichtung zu schaffen, die sich in die Struktur der Bebauung der näheren Umgebung einfügt.

Wie aus den oben gemachten Angaben ersichtlich, stimmt der bisherige Flächennutzungsplan nicht mit der Planung überein, eine Überarbeitung gemäß dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes ist daher notwendig. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. §8 (3) BauGB und stellt die Flächen zukünftig als Wohnbaufläche gem. §5 (2) 1 BauGB dar.

Mit Erlass des Innenministers vom **X** wurde die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schmalensee für das Plangebiet genehmigt.

3.3 Landschaftsplan der Gemeinde Schmalensee

Es wird verwiesen auf die Ausführungen zum Landschaftsplan in Kapitel 6 Grünordnung / Umweltbericht (U 1.3).

4. FESTSETZUNGEN

Die geplanten Festsetzungen beachten den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Dies ist insbesondere deshalb angebracht, weil künftige Bauherren oder Erwerber noch nicht bekannt sind. Der Bebauungsplan hat Festsetzungen nur insoweit vorgesehen, als dass es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange entspricht.

Der Durchführungsvertrag (RA Gebhardt, Plön Urkundenrolle /2007) zwischen der Gemeinde und dem Investor ist Bestandteil dieser Satzung.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nachfrage wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ('90) ausgewiesen. Die möglichen Nutzungen sind im Detail der BauNVO zu entnehmen.

Die Nutzungen nach §3 (3) Nr. 1-2 BauNVO (z.B. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Beherbergungsgewerbe, Anlagen für soziale Zwecke o.ä.) werden aufgrund der Größe des Baugebietes für städtebaulich nicht vertretbar angesehen. Gebäude mit einer derartigen Nutzung würden dem angestrebten Charakter, auch im Bestand, widersprechen. Auch verkehrsmäßig nehmen das Baugebiet und die Umgebung derartige Nutzungen nicht auf.

Das Gebiet soll mit Hilfe des Bebauungsplanes behutsam verdichtet werden. Die Grundfläche wird pro Einzelhaus auf 130m² pro Einzelhaus festgesetzt. Das Plangebiet liegt damit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterhalb der Angaben gemäß § 17 BauNVO.

Die Geschossigkeit ergibt sich aus den Festsetzungen. Die Höhenvorgaben für Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (EGFB) beziehen sich auf die festgelegten Höhen ü. NN. Hiervon darf max. +/- 25 cm abgewichen werden.

Die Firsthöhe wird auf 8,00m über der festgelegten Höhe (EGFB) begrenzt.

Angestrebt ist eine eingeschossige, landschaftsgebundene, individuelle Einzelhausbebauung mit geringer Höhenentwicklung auf großzügigem Grundstückszuschnitt. Durch die Eingeschossigkeit soll die Bebauung in der naturnahen Landschaft nicht dominieren.

Als Flächengrößenbeschränkungen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen werden gem. § 12(6) BauNVO 36m², für bauliche Nebenanlagen gem. § 14(1) letzter Satz 14m² pro Baugrundstück festgesetzt.

Diese Anlagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Flächen errichtet werden. Durch diese Festsetzungen sollen die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Auch hier soll einer Verdichtung der Bebauung entgegengewirkt werden. Die angestrebte lockere Bebauung soll gewährleistet und erlebbar werden.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der offenen Bauweise entsprechen der Bauweise in der näheren Umgebung und sind dementsprechend auch im Plangebiet vorgesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (Baufenster) festgelegt, innerhalb derer baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Eine zwingende Notwendigkeit, die Gebäude an einer Baugrenze zu errichten, besteht nicht.

Eine bestimmte Dachneigung wird mit 25°- 45° für die Gebäude festgesetzt. Unter Berücksichtigung der LBO besteht dadurch eine größere individuelle Planungsfreiheit. Dabei soll der Übergang zwischen Baugebiet, den vorgefundenen Höhen sowie der Landschaft / vorhandenen Bebauung so harmonisch wie möglich angelegt werden.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen sind hier im Kern nicht so restriktiv, dass sie gravierend in die Planungsfreiheit eingreifen werden. Stattdessen lassen sie einen erheblichen Entscheidungsspielraum für anspruchsvolle, schlüssige Konzepte bei der Gebäudeplanung zu.

Die Fassaden sollen aus natürlichen, traditionellen regionalen Baustoffen erstellt werden.

Für Dächer der Gebäude wird eine Dachneigung von 20°-45° festgeschrieben. Dächer der Nebengebäude (0°-15°) sollen als Gründach, bei 25°-45° entsprechend dem Gebäude errichtet werden. Für diese Dachneigungen sind nicht glänzende, rote bzw. braune Dachziegel/ Dachpfannen vorgeschrieben. Solaranlagen bis 50% der Dachfläche sind zulässig.

Die vorgesehenen Festsetzungen sind der zeichnerischen Darstellung Text -Teil B- zu entnehmen.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird für KFZ - Verkehr ausschließlich von Norden über die Belauer Straße erschlossen. Eine Festschreibung über die Ausführung ist in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zu regeln.

Eine Erschließungsplanung ist demzufolge erforderlich.

Die interne Erschließung ist über zwei nicht versiegelte, private Erschließungswege für Anlieger (befahrbare Wohnwege) vorgesehen. Ein separater Ausbau von getrennten Fuß- und Radwegen bzw. Fahrgassen ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Anzahl von Gebäuden / Nutzern im Plangebiet als nicht erforderlich anzusehen. Somit wird eine gemischte Verkehrsfläche im Bereich der Erschließung geplant. Entlang den Erschließungswegen werden in einem Abstand von ca. 20 m Laternen mit insektenfreundlicher Beleuchtung vorgesehen.

Der ruhende Verkehr ist auf dem privateigenen Grundstück unterzubringen. Der Nachweis der erforderlichen Stellflächen ist im Zusammenhang mit der Bauantragstellung zu erbringen.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die in der Belauer Straße vorhandenen Leitungen sichergestellt (Versorgungsnetz der Gemeinde Schmalensee). Im Bereich des Plangebietes müssen Trinkwasserleitungen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik dimensioniert und neu verlegt werden.

5.2.2 Löschwasserversorgung

Je Erschließungsweg ist 1 Hydrant zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz mit einer Fördermenge von mind. 400 l/min. zu installieren.

5.2.3 Entwässerung

5.2.3.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über entsprechende Rohrleitungen mit Hebe-/Pumpanlage dem Vakuumnetz der Gemeinde Schmalensee zugeführt. Von dort wird es in die Kläranlage der Gemeinde Bornhöved transportiert.

5.2.3.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie das Niederschlagswasser der bebauten Grundstücke soll entsprechend ATV A 138 direkt in den Boden versickern.

Für das Oberflächenwasser der Erschließungswege ist ein Sandfang mit Tauchwand vorzuschalten.

5.2.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.On Hanse. Im Bereich des Baugebietes müssen Stromleitungen neu verlegt werden.

5.2.5 Energieversorgung

Eine Versorgung der geplanten Gebäude / Grundstücke mit Erdgas, Flüssiggas oder Heizöl für Heizzwecke ist nicht angedacht. Die Beheizung der geplanten Gebäude soll über Wärmepumpen (Luft- oder Erdwärme) erfolgen. Die "Erlaubnis zur Entnahme von Erdwärme" wird durch die Fachunternehmen bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt.

5.2.6 Fernmeldeanlagen

Die Versorgung mit Fernmelde- und Kabel- TV-Anlagen obliegt der Telekom / Deutsche Kabel. Die zukünftigen Bauherren sollten sich mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

5.2.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Innerhalb des Plangebietes erfolgt keine öffentliche Müllentsorgung. Müll, Sperrmüll als auch Grüngutabfuhr ist vor den jeweiligen Grundstücken abzulegen bzw. an den Erschließungswegen (zur Belauer Strasse).

5.2.8 Altlasten

siehe 1.2 Baugrund

6. GRÜNORDNUNG

6.1 Umweltbericht

Inhalt:

1. Einleitung
 - 1.1 Lage des Untersuchungsgebietes
 - 1.2 Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes
 - 1.3 Ziel des Umweltschutzes für das Plangebiet
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Maßnahme
 - 3.1 Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahme
 - 3.2 Die Wirkungen auf die Schutzgüter im Einzelnen
4. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
5. Planungsalternativen
6. Monitoring
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung
8. Zusätzlichen Angaben

1. Einleitung

1.1 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Bearbeitungsgebiet mit einer Gesamtgröße von 1,4 ha befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Schmalensee, Kreis Bad Segeberg.

Es wird im Süden begrenzt durch die Uferzone des Schmalensees, im Norden durch die Kreisstrasse K 80 („Belauer Strasse“), im Westen durch Wohnbebauung (Einzelhäuser) und im Osten ebenfalls durch Wohnbebauung (Einzelhäuser) bzw. – zum Seeufer hin – durch Grünland.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich derzeit das Gebäude eines ehemaligen Müttergenesungsheimes, ein 4-flügeliger, 1-3-geschossiger Flachbau mit einer Grundfläche von 1.370 m² und einer Höhe zwischen 3,00 und 15,00 m. Die umgebenden Zufahrts- und Zuwegungsflächen sind asphaltiert bzw. mit Betonplatten oder Betonpflaster befestigt.

Die umgebenden Grünflächen sind größtenteils als Rasenflächen angelegt, in den Randbereichen sind teilweise Strauchbewuchs sowie einzelne Bäume vorhanden.

Das Gelände fällt von der Strasse bis zum See ca. 10 m ab.

Der Untersuchungsraum für den Umweltbericht zum Bebauungsplan beinhaltet, über

das Planungsgebiet hinaus, auch das Seeufer, die randlichen Grünstrukturen zu den westlich und östlich angrenzenden Gartengrundstücken, die angrenzende Strasse K 80 sowie die nördlich angrenzenden Grünflächen.

1.2 Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes

Die Inhalte des nachfolgenden Umweltberichtes sind sowohl für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schmalensee wie auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Schmalensee gültig.

Die Standortentscheidung der Gemeinde für die Bebauung des Geländes in der beschriebenen Form wird in der Bebauungsplanbegründung dargestellt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan, der durch das Büro Germann, Eutin, erarbeitet wird, sieht die Ausweisung von Bauflächen für 7 Einfamilienhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise vor. Die Grundstücke werden durch zwei private Zuwegungen erschlossen.

Die gesamte Neubebauung beschränkt sich auf den nördlichen Bereich des Plangebietes, der 50 m breite Uferschutzstreifen des Schmalensee bleibt außerhalb der Überplanung.

1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Übergeordnete Zielsetzung des Naturschutzes ist gem. §1 BNatSchG der Schutz, die Pflege, die Entwicklung und ggf. die Wiederherstellung von Natur und Landschaft für eine dauerhafte Sicherung

- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- der Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und –räume
- der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Diese übergeordneten Ziele beziehen sich ausdrücklich sowohl auf den unbesiedelten als auch auf den besiedelten Bereich.

Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gehört der Schutz der abiotischen Naturgüter Boden, Wasser und Klima/Luft durch schonenden Umgang und die Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur in ihrer Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum bezieht sich unmittelbar auf das Schutzgut ‚Mensch‘.

Aus dem Landesraumordnungsplan haben folgende umweltrelevante Aussagen für das Plangebiet Bedeutung:

- die Gemeinde Schmalensee wird als Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

Die Erweiterung und Entwicklung von naturraumtypischen Biotopkomplexen soll angestrebt werden. Es sollen Puffer- und Verbindungszonen zum Aufbau eines räumlichen Biotopverbundes entwickelt werden.

- Das Gebiet Schmalensee wird außerdem als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt.

Folgende Aussagen aus dem Landschaftsprogramm sind für das Planungsgebiet zu berücksichtigen:

- Das Gebiet Schmalensee hat besondere Bedeutung für die Erhaltung der

Funktionsfähigkeit von Böden und Gesteinen.

Der Bereich gehört zum sog. ‚Stolper Tunneltal‘, einer eiszeitlichen Formation (s. auch Kap. 2.4)

- Das Bornhöveder Seengebiet, zu dem auch der Schmalensee gehört, wird als landesweiter Schwerpunktbereich des Arten- und Biotopschutzes eingeordnet.

Der Regionalplan klassifiziert Schmalensee als ländlichen Raum, mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

Der Landschaftsrahmenplan enthält folgende relevante Aussagen:

- Das sog. ‚Stolper Tunneltal‘, das sich durch den Schmalensee zieht, wird als Geotop eingestuft.

- Schmalensee wird als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und auch als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen.

Aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Schmalensee sind folgende Punkte von besonderer Bedeutung für das B-Plangebiet:

- Das Planungsgebiet ist im Landschaftsplan als Baugebiet (Bestand) bzw. als private Grünfläche ausgewiesen.

- Die Uferzone zum See innerhalb des Planungsgebietes ist Teil des kartierten Biotopes Nr. 26 (Uferröhricht/Erlen-Eschenwald Nordufer Schmalensee), das Biotop wird mit mittlerer Wertigkeit eingestuft.

Es wird auf das Vorhandensein gefährdeter Pflanzenarten im Uferbereich hingewiesen.

- Der Knick entlang der Grenze im Westen wird als wertvoll (Wertstufe 2) eingestuft.

- Entlang des Seeufers ist der 50m-Gewässerschutzstreifen nach §26 LNatSchG eingetragen.

Weitere, planungsrelevante Aussagen enthält der Bestands- und Entwicklungsteil des Landschaftsplanes nicht.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Bestandsaufnahme

Für den Untersuchungsraum wurde im Herbst 2006 und Anfang 2007 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Bestandsaufnahme wurde mit den Kartierungsergebnissen des Landschaftsplanes (Stand 2000) abgeglichen.

2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Einzelbäume/Gehölzbestände:

Auf dem Grundstück befindet sich eine Anzahl von Einzelbäumen, darüber hinaus einzelne Strauchgruppen. Im Bereich zwischen Straße und vorh. Gebäude stehen Kiefern (*Pinus sylvestris*). Entlang der westlichen Grenze befinden sich einige wertvolle Eichen (*Quercus robur*) und Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Der Uferbereich wird dominiert durch Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und einige Eschen (*Fraxinus excelsior*) sowie wenige Weiden (*Salix alba*).

Die Bäume und Gehölzbestände erfüllen vielfältige wichtige Funktionen im Naturhaushalt (Reduktion der Windgeschwindigkeit, Sauerstoffproduktion, Staubfilter, Verringerung der Wasser-/Winderosion uvm.) und bereichern das Landschaftsbild.

Insbesondere in Verbindung mit den vorhandenen, z.T. ruderalisierten Rasenflächen und dem Röhrichtgürtel des Seeufers haben sie eine besondere Funktion für die Fauna als Wohnstätte, Brutstätte, Nahrungsquelle, Schutzzone, Ansitz- und Singwarte.

Knicks:

Entlang der östlichen und der westlichen Grenzen des B-Plangebietes verlaufen nahezu auf gesamter Länge Knickwälle (Biotoptyp HW).

Der Gehölzbewuchs besteht aus:

Hasel (*Corylus avellana*) – dominant, dazu vereinzelt Holunder (*Sambucus nigra*), Weissdorn (*Crataegus monogyna*), Brombeeren (*Rubus fruticosus*). Der östliche Knick besteht nur aus Hasel.

Die Knickwälle sind mäßig bis wenig ausgebildet.

Entsprechend §25(3) LNatSchG dürfen Knicks in Schleswig-Holstein weder beseitigt noch erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Knicks sind aufgrund ihres charakteristischen Profils landschaftsprägend für Schleswig-Holstein und stellen darüber hinaus ein unersetzliches Kulturerbe dar.

Sie bieten auf engstem Raum die größte Vielfalt an Lebensräumen für viele Tierarten.

Hohe Bäume sind Nist- und Nahrungsbiotope, Ansitz- und Singwarte.

Im Untersuchungsraum wurden die Vogelarten Goldammer, Buchfink, Amsel, Heckenbraunelle, Dorngrasmücke, Fitis angetroffen.

Die Bäume und Sträucher des Knicks dienen darüber hinaus der Reduktion der Windgeschwindigkeit, Verringerung der Wind-/Wassererosion, der Sauerstoffproduktion, der Staubfilterung und bereichern das Landschaftsbild.

Der westlich vorhandene Knick wird im Landschaftsplan als wertvoll (Wertstufe 2) eingestuft. Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung sind dringend erforderlich, die Anlage von Saum- und Pufferstreifen zum Schutz und zur Sicherung des Bestandes unumgänglich.

Garten- und Rasenflächen:

Die gärtnerisch angelegten Flächen um den Gebäudekomplex bestehen überwiegend aus Rasenflächen und, entlang der Wege und Terrassen am Gebäude, aus Zierstrauch- und Zierstaudenanpflanzungen. Da das Gebäude schon längere Zeit leer steht, wurden die Flächen nicht mehr gärtnerisch gepflegt, die Rasenflächen sind teilweise ruderalisiert.

Der ökologische Wert der Zierpflanzungen ist als gering einzustufen, der Wert der ruderalisierten Rasenflächen, in Verbindung mit den angrenzenden Knick- und Röhrichtstrukturen, ist als mittel einzustufen.

Seeufer:

Die Uferzone zum Schmalensee innerhalb des B-Plangebietes besteht aus einem ca. 7,00 – 18,00 m breiten Röhrichtgürtel in Verbindung mit einem Erlen-Eschen-Wald.

Vorrangige Arten sind:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Phragmites australis (Schilf), *Phalaris arundinacea* (Rohr-Glanzgras), *Typha latifolia*

(Breitblättriger Rohrkolben).

Das Biotop wurde mit der Nr. 26 im Landschaftsplan kartiert. Als gefährdete Art wurde

Valeriana dioica (Kleiner Baldrian) kartiert, die Art gehört allerdings nicht mehr zur Liste der bes. geschützten Pflanzenarten (Stand 2005).

Darüber hinaus wurde ein kleinflächiger Bestand von Teichrosen (Nuphar lutea) festgestellt.

Der Röhrichtgürtel ist als Biotop nach §25(1) 1. (Verlandungsbereiche stehender Gewässer) und 4. (Sumpfwälder) LNatSchG geschützt.

Das Ufer bietet Nist- und Aufenthaltsräume für Enten- und andere Vogelarten, der Schilfgürtel dient als Überwinterungsquartier für diverse Wirbellose. Darüber hinaus sind im Flachwasser stehende Röhrichte Fischlaichplätze.

Spezielle Amphibienarten wurden nicht angetroffen.

Als vorhandene Störung benennt die Biotopkartierung zum Landschaftsplan einen vorhandenen Trampelpfad durch den Gehölzgürtel und eine Sitzgelegenheit (Bank) am Ufer.

Streng und besonders geschützte Arten

Im Bereich des B-Plangebietes wurden keine streng geschützten Arten nach §42 BNatSchG vorgefunden.

Im Verlandungsbereich des Seeufers sind kleinflächige Vorkommen der besonders geschützten Pflanzenart Nuphar lutea (Teichrose) nachgewiesen.

Die vorhandenen Biotoptypen Knick nach §25(3) und Röhrichtgürtel nach §25(1) LNatSchG, die geschützten Tierarten als Nahrungs- und Nistraum dienen könnten, bleiben erhalten.

2.2 Biologische Vielfalt

Aufgrund der beschriebenen Vegetationsstrukturen, Lebensräume und Artengemeinschaften ist die biologische Vielfalt des Untersuchungsraumes als mittel einzustufen.

Die Knicks entlang der westlichen und östlichen Gebietsgrenze stellen mit der Uferzone des Schmalensee sowie den angrenzenden Rasenflächen und einzelnen Baum- und Strauchgruppen innerhalb des Planungsgebiets einen ökologischen Verbund dar.

2.3 Schutzgebiete

Im Norden, Osten und Süden grenzen die Flächen des Landschaftsschutzgebietes ‚Bornhöveder- und Schmalen- Seenplatte‘ an das Planungsgebiet an, das Gebiet selbst ist nicht Inhalt des Landschaftsschutzgebietes.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich die nach §25 LNatSchG geschützten Biotope ‚Verlandungsbereiche stehender Gewässer/Sumpfwälder‘ und ‚Knick‘.

2.4 Boden und Relief:

Die Bodenstruktur und das Relief des Planungsgebietes sind durch die eiszeitliche Grundmoräne – bestehend aus Geschiebemergel, z.T. mit glazifluviatilen Ablagerungen - geprägt. Im Planungsgebiet ist die Grundmoräne durch weichselzeitliche Sandablagerungen („Kalübbber Sande“) überdeckt. Das Material besteht aus Grob- bis Mittelsanden, z.T. mit mächtigen Kiesschichten.

Das Planungsgebiet fällt von der Strasse bis zum Seeufer um insgesamt 10 m ab. Im Bereich des vorhandenen Baukörpers des ehemaligen Altenheimes wurde das Gelände in einer Gesamtfläche von ca. 2.500 m² begradigt, d.h. abgegraben bzw. aufgeschüttet. Im Nordwesten gibt es eine um nochmals 2,50 m erhöhte Kuppe – wahrscheinlich das Aushubmaterial des vorh. Gebäudes - deren Kiefern-/Trockengrasbewuchs den sandigen Untergrund belegt.

Ein wichtiges Kriterium bei der Beurteilung der Funktionsfähigkeit von Böden (Wasserspeichervermögen, Grundwasseranreicherung, Lebensraum für Pflanzen und Tiere, klimatische Wirkungen u.a.) ist der Versiegelungsgrad.

Durch das vorhandene Gebäude, die Zufahrten, Wege und Terrassenflächen (Asphalt-, Betonpflaster-, Plattenflächen) ist derzeit im Norden des Planungsgebietes ein hoher Anteil der Bodenflächen voll versiegelt.

2.5 Wasser

Zur Grundwassersituation liegen noch keine Untersuchungen vor.

Mit Ausnahme der bestehenden versiegelten Flächen (ca. 2.500 m²) kann das Oberflächenwasser derzeit ungehindert in den Untergrund versickern bzw. über das hängige Gelände zum Schmalensee laufen.

Das Wasser der Gebäudedachflächen und der versiegelten Wege- und Zufahrtsflächen wird über Regenwasserkanäle abgeführt.

Das Planungsgebiet grenzt an das Stillgewässer ‚Schmalensee‘, der Wasserspiegel liegt bei i.M. 29,40 m ü.NN.

2.6 Klima/Luft

Das Untersuchungsgebiet ist zu klein, um es bioklimatisch abgrenzen zu können, örtlich bezogene klimatische Messdaten liegen nicht vor.

Großräumig ist die Lage zwischen Nord- und Ostsee mit einem ausgesprochen gemäßigten, feuchttemperierten Klima bestimmend.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt für den Raum Schmalensee (Messstation Bornhöved) bei 8, °C, die Niederschlagsmenge bei 788 mm, der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen.

Niederungen und Seen bilden Kaltluftsammlgebiete. Die südlich ausgerichtete Hanglage des Planungsgebietes führt zum Abbremsen der Windgeschwindigkeit und zu stärkerer Luftherwärmung in diesem Gebiet.

Aufgrund des Fehlens größerer Emissionsquellen ist die Grundbelastung der Luft im Untersuchungsraum gering.

2.7 Landschaft

Das Untersuchungsgebiet wird durch die reizvolle, hängige Lage am Schmalensee geprägt.

Der Blick von der Strasse bzw. den nördlich liegenden Flächen zum See wird zurzeit vollständig durch das vorhandene Gebäude verstellt. Das Gebäude ist ungenutzt und verfallend, es bietet derzeit gemeinsam mit den Freianlagen einen unschönen Anblick.



Blick von der Strasse auf das Planungsgebiet

Auch der Blick vom See aus wird durch das – gegenüber der beidseitig anschließenden Einfamilienhausbebauung - überdimensionierte Gebäude beeinträchtigt. Landschaftsprägend sind darüber hinaus die vorhandenen großen Eichen entlang der westlichen Gebietsgrenze sowie der Gehölzgürtel am See.

2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Im Westen des Untersuchungsgebietes befindet sich auf dem angrenzenden Grünland der vermutete Standort einer mittelalterlichen Burg. Der Standort wurde von der Landesaufnahme erfasst.

2.9 Menschen, Gesundheit, Bevölkerung

Im Osten und im Nordwesten schließt Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken an.

Teilweise bestehen von hier Blickbeziehungen auf das Planungsgebiet. Die derzeit vorhandene Bebauung (Gebäudekomplex des ehemaligen Müttergenesungsheimes, 1-3 geschossig) verhindert überwiegend Blickbeziehungen von den angrenzenden Wohnhäusern bzw. der Strasse zum Schmalensee.

Das Planungsgebiet wurde bisher privat genutzt und war der Öffentlichkeit nur bedingt zugänglich. Zur Zeit der Nutzung des vorhandenen Gebäudes als Müttergenesungsheimes bzw. anschließend als Altenpflegeheim herrschte auf der Kreisstrasse Zuliefer- und Besucherverkehr für die jeweiligen Einrichtungen. Zurzeit verfallend das leerstehende Gebäude und die zugehörigen Außenanlagen, wodurch sich für die Anlieger ein unschöner Anblick bietet.

2.10 Vorbelastungen durch Emissionen, Abfälle und Abwässer

Es gibt keine Verdachtsflächen für Altlasten innerhalb des Untersuchungsgebietes. Ebenso sind derzeit keine Vorbelastungen durch Emissionen und Abwässer vorhanden.

2.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Bei der Abgrenzung des Untersuchungsumfanges haben sich keine Hinweise ergeben, die einen besonderen Ermittlungsbedarf hinsichtlich möglicher *entscheidungserheblicher*

Wechselbeziehungen erkennen ließen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Maßnahme

3.1 Zusammenfassungen der Auswirkungen der Maßnahme

Durch die geplanten Baumassnahmen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 Schmalensee sind zusammenfassend folgende Auswirkungen zu erwarten:

- durch den Bau von Einfamilienhäusern einschl. der Nebengebäude und der erforderlichen Zuwegungen werden bislang unversiegelte Bodenflächen im Bereich der derzeitigen Grünflächen beansprucht.
- Das Geländere relief wird verändert.
- durch den Abriss des vorhandenen Gebäudekomplexes und der befestigten Zufahrts- und Wegeflächen werden große Flächen entsiegelt.
- Es muss Niederschlagswasser abgeführt werden (dies ist allerdings auch jetzt schon der Fall).
- Einzelne vorhandene Bäume, Gehölz- und Strauchbestände müssen aufgrund der Bebauung und Erschließung gerodet werden.
- Durch die Neubebauung ist mit einer Erhöhung des Fahrzeugaufkommens und damit der Emissionen zu rechnen.
- Das Ortsbild/Landschaftsbild wird verändert. Das Wohnumfeld der benachbarten Grundstücke verändert sich.
- Die Umgebung des vorhandenen, nach §25(1) LNatSchG geschützten Biotopes ‚Seeufer‘ wird nicht stärker beeinträchtigt, ebenso werden die vorhandenen Knicks (§25(3) LNatSchG) nicht stärker als bisher beeinträchtigt.

3.2 Die Wirkungen auf die Schutzgüter im Einzelnen

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Bebauung des Geländes sowie die neu anzulegenden Erschließungswege führen zu keinem zusätzlichen Verlust von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, da die derzeit vorhandenen, versiegelten Bodenflächen der vorhandenen Bebauung entsiegelt werden.

Die nach §25 LNatSchG vorhandenen Biotopflächen bleiben erhalten und werden durch eine zusätzliche Pufferzone von den genutzten Flächen getrennt.

Die Gartenanlagen der relativ großen Grundstücksflächen können in ihrem Biotopwert die vorhandenen Rasen- und sonstigen Grünflächen als Aufenthalts-, Nist- und Nahrungsraum für Vögel und Kleintiere ersetzen, die negativen Wirkfaktoren bleiben hier gering.

Innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Schmalensee nach §26 LNatSchG werden keinerlei bauliche Anlagen vorgesehen.

Biologische Vielfalt/Schutzgebiete

Die biologische Vielfalt des Planungsgebietes wurde als mittel eingestuft. Die vorhandenen Schutzgebiete (Biotope) bleiben erhalten, ebenso deren Wechselwirkungen. Die geplanten baulichen Maßnahmen halten zu diesen Bereichen einen großen Abstand, so dass die unmittelbaren Wirkungen gering bleiben. Durch die geplanten Pufferzonen entlang der Biotope und Knicks verbessert sich die Verbundwirkung.

Boden/Relief

Durch das Bauvorhaben wird ein Eingriff in das Schutzgut Boden stattfinden. Es werden Bodenflächen versiegelt, der Boden wird durch Bodenaustausch verändert.

Demgegenüber werden jedoch auch große Flächen entsiegelt.

Das Relief des Geländes wird verändert. Bedingt durch das vorhandene Gebäude und die umgebenden Freiflächen ist derzeit ein weiträumiger Bereich des Hanggeländes (in einer Tiefe bis 60 m) begradigt. Die geplante Einzelhausbebauung sowie die Zuwegungen sollen sich weitgehend wieder der vormals vorhandenen, natürlichen Hangneigung anpassen.

Entsprechend der Vorgaben des B-Planes sind im Rahmen der Bebauung und Erschließung Flächenversiegelungen von 1.555 m² möglich.

Dem stehen Flächenentsiegelungen von insgesamt 2.490 m² gegenüber (vgl. Kap. 4). Der Versiegelungsgrad der Erschließungswege soll darüber hinaus durch den Ausbau mit versickerungsfähigem Material verringert werden.

Da es sich bei den Flächen des Planungsgebietes, die durch die Neuplanungen verändert werden, um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt, wird der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Entsiegelungen voll kompensiert. (s. auch Kap. 4).

Wasser

Die Versiegelung und Verdichtung des Bodens im Bereich geplanter Baumassnahmen hat allgemein auch Einfluss auf den Wasserhaushalt, weil das Regenwasser über die Oberflächen abgeführt wird und versickern kann.

Im Planungsgebiet soll das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen sowie von den bebauten Grundstücksflächen im Untergrund versickern, was aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse ohne weiteres möglich ist, und damit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserkreislauf sind daher nicht zu erwarten, zumal in den vorhandenen, zu entsiegelnden Flächen das Wasser zukünftig wieder direkt versickern kann.

Klima/Luft

Es werden keine erheblichen Veränderungen von Klimabedingungen erwartet. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades gegenüber den verbleibenden, offenen Flächen und der starken Durchgrünung des Geländes durch die vorhandenen bzw. geplanten Großbaum- und Strauchpflanzungen werden die Veränderungen des Kleinklimas als gering bewertet, zumal große, zur Zeit befestigte Flächen entsiegelt werden sollen.

Die Emissionen durch den Baubetrieb während der Bauphase können aufgrund der Größenordnung der Baukörper und befestigten Flächen ebenfalls als gering bewertet werden.

Landschaft

Mit dem geplanten Bau von 7 Einzelhäusern sowie zweier Erschließungswege verändert sich das Landschaftsbild des Geländes, das zurzeit durch den vorhandenen 4-flügeligen, 1-3-geschossigen Gebäudekomplex dominiert wird.

Der Anteil der Grünflächen vermindert sich insgesamt nicht.

Die Sichtbeziehungen der bestehenden Wohnbebauungen im Westen und Osten des Planungsgebietes, sowie von der Kreisstrasse zum See werden durch die kleinteiligere Bebauung und durch die geringeren Bauhöhen gegenüber dem Bestand verbessert.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden von dem Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Menschen, Gesundheit, Bevölkerung

Durch die Ausweisung von 7 neuen Bauflächen für Einzelhäuser wird sich das Verkehrsaufkommen in den Erschließungswegen gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöhen. Dies allerdings nur von dem Hintergrund, dass das vorhandene Gebäude zurzeit nicht genutzt wird und insofern kein Zuliefer- bzw. Entsorgungsverkehr stattfindet.

Aufgrund der relativ geringen Zahl der Neubaugrundstücke ist die Verkehrsmehrbelastung jedoch nicht als erheblich einzustufen.

Beeinträchtigungen für die Anwohner können sich während der Bauphasen durch Lärm- und Staubentwicklung ergeben, sowie möglicherweise auch durch Verkehrsbehinderungen.

Wegen der vergleichsweise geringen Bauzeiten sind diese Auswirkungen jedoch zeitlich eng begrenzt.

Der sachgerechte Umgang mit durch die Neubebauung verursachten Abfällen und Abwässern wird durch die gesetzlich geforderten Bestimmungen geregelt.

4. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Eingriffsvermeidung vorgesehen:

- Die geplante Bebauung und Erschließung passt sich weitgehend der vorhandenen Topographie an, größere Erdbewegungen außerhalb der geplanten Baukörper sind nicht zu erwarten.
- Durch die geplante offene Bauweise werden größere Flächenversiegelungen vermieden, Luftzirkulation und Blickbeziehungen bleiben soweit wie möglich erhalten, bzw. werden verbessert.
- Die innerhalb des Planungsgebietes vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotope nach §25(1) LNatSchG/§25(3) LNatSchG bleiben erhalten, Schutzmassnahmen werden vorgesehen.
- Die vorhandenen, wertvollen Eichen- und Ahornbäume bleiben erhalten.
- Geplante Saumstreifen entlang der vorhandenen Knicks verbessern deren Biotopeigenschaften und verhindern eine direkte Beeinflussung durch die Neubebauung.
- Die erforderlichen Zuwegungen werden als Wohnwege nur in der mindestens notwendigen Breite ausgeführt.
- Während der Baumaßnahmen müssen Vorkehrungen gemäß der DIN 18920 getroffen werden, um bau-, anlage- oder betriebsbedingte Schädigungen an Vegetationsbeständen, Boden und Wasser zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen sind zur Eingriffsminimierung vorgesehen:

- Der mit der Oberflächenversiegelung entstehende Eingriff in den Wasserhaushalt soll (zusätzlich zu den Flächenentsiegelungen durch den Abriss der vorhandenen Gebäude und Wege) durch verschiedene Maßnahmen minimiert

werden. Dazu zählt die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien in den Erschließungsflächen, um möglichst viel Oberflächenwasser wieder dem Untergrund zuzuführen.

Das überschüssige, auf den Zuwegungen anfallende Oberflächenwasser soll (nach Vorklärung über einen Sandfang) versickern. Der Einsatz von Tausalzen im Bereich aller befestigten Flächen wird nicht zugelassen.

- Des Weiteren soll das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (einschl. Regenwasser der Dachflächen), soweit es nicht in Regenwasserzisternen gespeichert wird, versickern.
- Flachdächer und flach geneigten Dächer sollen eine Dachbegrünung erhalten, die auch der Regenwasserspeicherung dient.
- Die geplanten Gebäude passen sich dem bestehenden (bzw. dem nach Abriss des vorh. Gebäudekomplexes wieder natürlich hergerichteten) Relief des Geländes an. Die Fußbodenhöhe der Gebäude darf max. 25 cm von der im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Hangneigung festgelegten Fertigfußbodenhöhe abweichen. Die Firsthöhe ist hierauf bezogen auf max. + 8,00 m festgesetzt. Aus Sicht der Straße wird die zukünftige Bebauung damit überwiegend wesentlich niedriger als die derzeit vorhandene sein.
- Eingriffe in den nur schwer quantifizierbaren Faktor Landschaftsbild werden durch den weitgehenden Erhalt des Geländereiefs und der vorhandenen Grünstrukturen vermindert, des Weiteren durch die intensive Durchgrünung (Erhalt bzw. Neuanpflanzung von Baum- und Strauchvegetation) des Neubaugebietes und durch die Anlage von Dachbegrünungen wo immer möglich.

Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung der bestehenden und der geplanten Bodenversiegelungen ergibt folgendes Bild:

Vorhandene, voll versiegelte Flächen:

1) Gebäudeflächen	1.370 m ²
2) Zufahrts- und Wegeflächen:	<u>1.120 m²</u>
gesamt	<u>2.490 m²</u>

Geplante Gebäudeflächen, maximal:

7 x 130 m ² =	910 m ²
zuzüglich für Nebenanlagen, maximal:	
7 x 50 m ² =	350 m ²

Erschließungswege teilversiegelte Flächen	<u>245 m²</u>
gesamt:	<u>1.505 m²</u>

Hieraus ergibt sich, dass zukünftig $2.490 - 1.505 = 985 \text{ m}^2$ **weniger** Bodenflächen innerhalb des Planungsgebietes versiegelt sein werden.

Der geplante Eingriff in das Schutzgut Boden wird daher durch die Entsiegelungen vorhandener, befestigter Flächen ausgeglichen (entsprechend der Schleswig-Holst. Eingriffsregelung zum Baurecht).

Schutzgut Landschaftsbild

Als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Landschaftsbild werden, zusätzlich zu dem Abriss des vorhandenen, das Landschaftsbild stark beeinträchtigenden Gebäudes,

folgende Durchgrünungsmaßnahmen des Bebauungsplangeländes geplant:

- Grundstückseinfriedungen sollen als lebende Hecke unter ausschließlicher Verwendung folgender Arten
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Taxus baccata (Eibe)oder als bepflanzte Trockenmauer (Findlingswall) ausgeführt werden.
- Alternativ sind auf den Grundstücksflächen Obstbäume zulässig.

Gewässerschutzstreifen nach §26 LNatSchG

Der Gewässerschutzstreifen des Schmalensee in einer Breite von 50 m soll, soweit die Flächen Teile der privaten Gartengrundstücke sind, von jeglicher Bebauung wie auch von Nebenanlagen – Gartenhäusern, Pergolen, Terrassen, befestigten Wegen, gemauerten oder betonierten (Teich-)Becken – freigehalten werden.

Als Ausgleichsmaßnahme wird darüber hinaus ein 10 m breiter Pufferstreifen zu den §25(1)-Biotopflächen des Seeufers festgesetzt. Dieser Streifen wird gemeinsam mit den Biotopflächen gegen die privaten Grundstücksflächen abgezäunt (**2 Spanndrähte + Hecke $h > 1,0\text{m}$**) und der natürlichen Entwicklung überlassen. Der Streifen erhält den Status einer ‚Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘.

5. Planungsalternativen

Die Gemeinde Schmalensee untersucht, wie auch in Kap. 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, bereits langfristig verschiedene Standorte und Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung. Aufgrund Lage und Größe der Gemeinde sind zwischenzeitlich nahezu alle Verdichtungspotentiale ausgeschöpft, Baulandflächen in der Größenordnung des Planungsgebietes kaum vorhanden.

Konkrete Planungsalternativen auf der Fläche des Planungsgebietes wurden bisher noch nicht erarbeitet. Vor einiger Zeit wurde in der Gemeinde angedacht, das alte Gebäude des Müttergenesungswerkes durch einen Neubau zu ersetzen. Angedacht war ein sehr groß dimensionierter Rundbau, der mit der Topographie des Geländes nur schwer in Einklang zu bringen gewesen wäre. Die Planungen wurden jedoch bereits in der Vorentwurfsphase verworfen.

Die so genannte ‚Nullvariante‘ würden einen Fortbestand der derzeitigen Situation bedeuten und damit höchstwahrscheinlich einen weiteren Verfall der bestehenden

Gebäude und Außenanlagen. Alle Versuche, die vorhandenen Gebäude weiter zu betreiben oder umzunutzen, sind gescheitert.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Schutz der vorhandenen Biotopflächen:

Der Schutz der vorhandenen Biotopflächen nach §25(1) LNatSchG und der Knickflächen nach §25(3) LNatSchG, die sich auf den zukünftigen privaten Grundstücksflächen befinden, sowie des Pufferstreifens wird vertraglich festgeschrieben. Die Flächen werden durch eine Einzäunung gegen unbefugte Nutzung gesichert. Dem Amt Bornhöved und dem Umweltamt des Kreises Bad Segeberg werden das Begehen der Flächen zur Überwachung ausdrücklich gestattet.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die geplanten Baumassnahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schmalensee gehen verschiedenartige Wirkungen von unterschiedlicher Intensität und Nachhaltigkeit auf die vorhandenen Schutzgüter aus.

Das bestehende Landschaftsbild wird verändert, Teilflächen der offenen Bodenflächen werden versiegelt, bestehende Lebensräume für Fauna und Flora werden verändert. Es werden jedoch auch zurzeit bebaute Flächen wieder der Natur zugeführt, natürliche Bodenfunktionen werden wieder hergestellt, so dass der Eingriff in das Schutzgut Boden an Ort und Stelle ausgeglichen wird.

Vermieden wird der Eingriff auf bestehende Biotope nach §25(1) LNatSchG sowie auf vorhandene Knicks nach §25(3) LNatSchG. Die Biotope erhalten weiträumige Schutz- und Pufferstreifen. Besonders und streng geschützte Arten werden nicht beeinflusst.

Das Geländere relief bleibt überwiegend erhalten, bzw. passt sich die geplante gegenüber der bestehenden Bebauung besser dem natürlichen Relief an, ebenso wird der wertvolle

Einzelbaum- und Strauchbestand erhalten.

Es wird insgesamt, durch den Abriss der vorhandenen Gebäudekomplexe und Zuwegungen, eine größere Bodenfläche entsiegelt als durch die Neubebauung maximal neu versiegelt wird. Auch der Wasserhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die bauliche Umgestaltung und Umnutzung positiv beeinflusst.

Für den Eingriff in das Landschaftsbild und in den Uferschutzstreifen werden, über die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus, zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen in Form von Anpflanzungsgeboten und Anlage von Pufferstreifen, die der natürlichen Entwicklung überlassen werden, vorgesehen.

8. Zusätzliche Angaben

Quellennachweis:

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Schmalensee,
Büro Architekt Germann, Eutin, September 2007

Gemeinsamer Runderlass des Innenministers und der Ministerin
für Natur, Umwelt und Forsten vom Juli 1998
'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht'

Landschaftsplan Schmalensee, Beschluss 2000

Aufgestellt:

Theresienhof, 01.02.2007, überarbeitet 20.09.2007
Angelika Mösche
Freie Garten- und Landschaftsarchitektin
Am Ziegelbusch 5, 24306 Theresienhof
Tel./Fax. 04522/3681
info@moesche-freiraumplanung.de

7. KOSTEN

7.1 Städtebauliche Verträge / Erschließungsverträge

Alle Kosten der Planungen (B-Plan, Vermessungen, Umweltbericht, Grünordnungsplan o.ä.), der Erschließungen des Plangebietes (innere Erschließung) sowie alle landschaftspflegerischen Maßnahmen müssen vom Grundstückseigentümer bzw. von den zukünftigen Grundstückseigentümern gemäß des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages sowie eines Erschließungsvertrages übernommen werden.

Aufgestellt: 23701 Eutin
Architekt Wolfgang GERMANN, Dipl.-Ing. BDB
Markt 6, 23701 Eutin
Tel.:04521 74222
Fax 04521 74221

architekt.germann@t-online.de