

Begründung

**Satzung der Gemeinde Seedorf,
Kreis Segeberg**

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5

Schlamersdorf – westlich der Straße Wiesengrund

Inhalt

1. Grundlagen
2. Bestand
3. Planungsziel
4. Planungsinhalt
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Umweltbericht
7. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
8. Altlasten
9. Denkmalschutz
10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
11. Kosten

1. Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seedorf hat in ihrer Sitzung am 24.08.2004 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 Schlamersdorf – westlich der Straße Wiesengrund aufzustellen.

Zwischen dem Investor und der Gemeinde wurde ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Details zur Umsetzung der Planung geregelt sind.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst Teile der Flurstücke 104/12 sowie 140/3.

Der als Baugebiet im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 ausgewiesene Bereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprechend berücksichtigt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt die am 23.01.1990 in Kraft getretene Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Da das Verfahren durch den Aufstellungsbeschluß nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, sind die Verfahrensvorschriften des neuen Baugesetzbuches anzuwenden. Rechtsgrundlage ist hier das neue Recht.

2. Bestand

Die Fläche des Plangeltungsraumes ist derzeit nicht bebaut. Der Bereich wird im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, im Norden durch eine vorhandene Einfamilienhausbebauung, im Osten durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung an der Straße Wiesengrund sowie landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und im Süden ebenfalls durch eine vorhandene Wohnbebauung abgegrenzt.

Die in einer ca. 3,0 m Breite asphaltierte Straße Wiesengrund verläuft zur Zeit entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Der übrige Planungsraum unterliegt einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung.

3. Planungsziel

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung des Plangeltungsbereiches als Wohngebiet für eine Einzel- und Doppelhausbebauung. Der flächenmäßige Ausgleich ist dabei unmittelbar an den Eingriffsraum angrenzend vorgesehen.

Im Übrigen kann durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 eine im Rahmen eines Sporthallenbaus noch umzusetzende Schulwaldmaßnahme planerisch gesichert werden.

4. Planungsinhalt

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Durch eine relativ lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird das Ziel verfolgt, ein dem dort vorhandenen Siedlungscharakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener siedlungstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Die Grundstücke werden für Einzelhäuser mit einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² angesetzt. Für Doppelhäuser gilt eine Mindestgröße von 400 m² pro Doppelhaushälfte.

Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Durch die ebenfalls vorgeschriebene maximale Zweigeschossigkeit, offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude wird auf eine (plus Einliegerwohnung) beschränkt. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit ohne Einliegerwohnung zulässig. Die Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, siedlungsuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, daß durch den übermäßigen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Zur Wahrung des dörflichen Charakters unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich der unter Denkmalschutz stehenden Kirche in Schlamersdorf ist es erforderlich, entsprechende gestalterische Festsetzungen vorzunehmen. Aus denkmalpflegerischen Gründen wird der Gestaltung hier also eine besondere Bedeutung zugestanden. So ist über die Sockelhöhe von 0,3 m sowie die Gesamthöhe von 8,5 m bei Eingeschossigkeit sowie 7,5 m bei Zweigeschossigkeit eine Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung gegeben. Zur Anpassung an die bestehende Bebauung ist für die geplanten Gebäude auf den südlich gelegenen vier Grundstücken eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Bezogen auf die hier dorftypischen Dachformen sind für das neue Baugebiet ausbaufähige Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30 – 45° bei Eingeschossigkeit und 20 – 25° bei zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Um die Optik diese klassischen Dachformen zu wahren, sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn die Summen ihrer Längen pro Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen. Pultdächer sind ebenfalls zulässig. Farblich sind die Dächer mit den Farbtönen Rot-Rotbraun sowie Anthrazit der historisch geprägten Umgebung angepaßt. Mit der Wahl einer nichtglänzenden Pfanneneindeckung wird dieses Ziel ebenso verfolgt wie die Festlegung der Errichtung der Außenwände der Gebäude in Ziegelmauerwerk (Farbe Rot-Rotbraun) oder in Putzausführung (Farbe Rot-Rotbraun, Weiß, Gelb). Ab der Traufe kann hier auch Holz verwendet werden. Die Errichtung von Häusern in Holzoptik ist im gesamten Plangebiet möglich. Häuser in Blockbohlenoptik sind dagegen nicht zulässig. Den Hauptgebäuden angepasst ist ebenfalls die Gestaltung von Garagen und Carports festgesetzt. Um den westlichen Plangebietsrand aus denkmalschützerischen Gründen von Nebenanlagen sowie

Reinhold Baller

offenen Stellplätzen, Garagen und Carports freizuhalten, wird festgesetzt, dass diese nur innerhalb der Baufenster zu errichten sind.

Entlang des westlichen Randes der geplanten Baugrundstücke ist ein streifenförmiger Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier ist die Anlage bzw. Entwicklung von Extensivgrünland mit Sukzession und Feldgehölz geplant.

Auf der im nordwestlichen Bereich des Plangeltungsraumes ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird im Abstand von 30 m zur letzten, dieser Fläche zugewandten Hauskante der nördlich des Geltungsraumes bestehenden Bebauung ein Schulwald angelegt. Für die Fläche zwischen Waldanlage und Grundstücken ist eine niedrige Bepflanzung vorgesehen. Im Hinblick auf die geplant Bebauung ist gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) ein 30 m breiter Streifen zum vorgesehenen Wald von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Baufenster sind entsprechend angepasst.

Im Bereich der Verkehrsfläche ist zwischen dem geplanten Fuß-/Radweg und der Fahrbahn ein mit öffentlichen Parkflächen durchsetzter Grünstreifen mit dazugehörigen Baumpflanzungen geplant. Außerdem sind jeweils mindestens 3 heimische, standortgerechte Laubbäume pro Grundstück zu pflanzen.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Seedorf handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereich. Für den dem Außenbereich zuzuordnenden Planbereich besteht bei geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft eine Ausgleichspflicht.

Der Geltungsbereich des hierfür erforderlichen grünordnerischen Fachbeitrages entspricht den Grenzen des B - Planes Nr. 5.

BESTAND (siehe Bestandsplan)

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 im Jahr 2002 festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Seedorf sowie einer Ortsbesichtigung werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild untersucht.

Schutzgut Boden

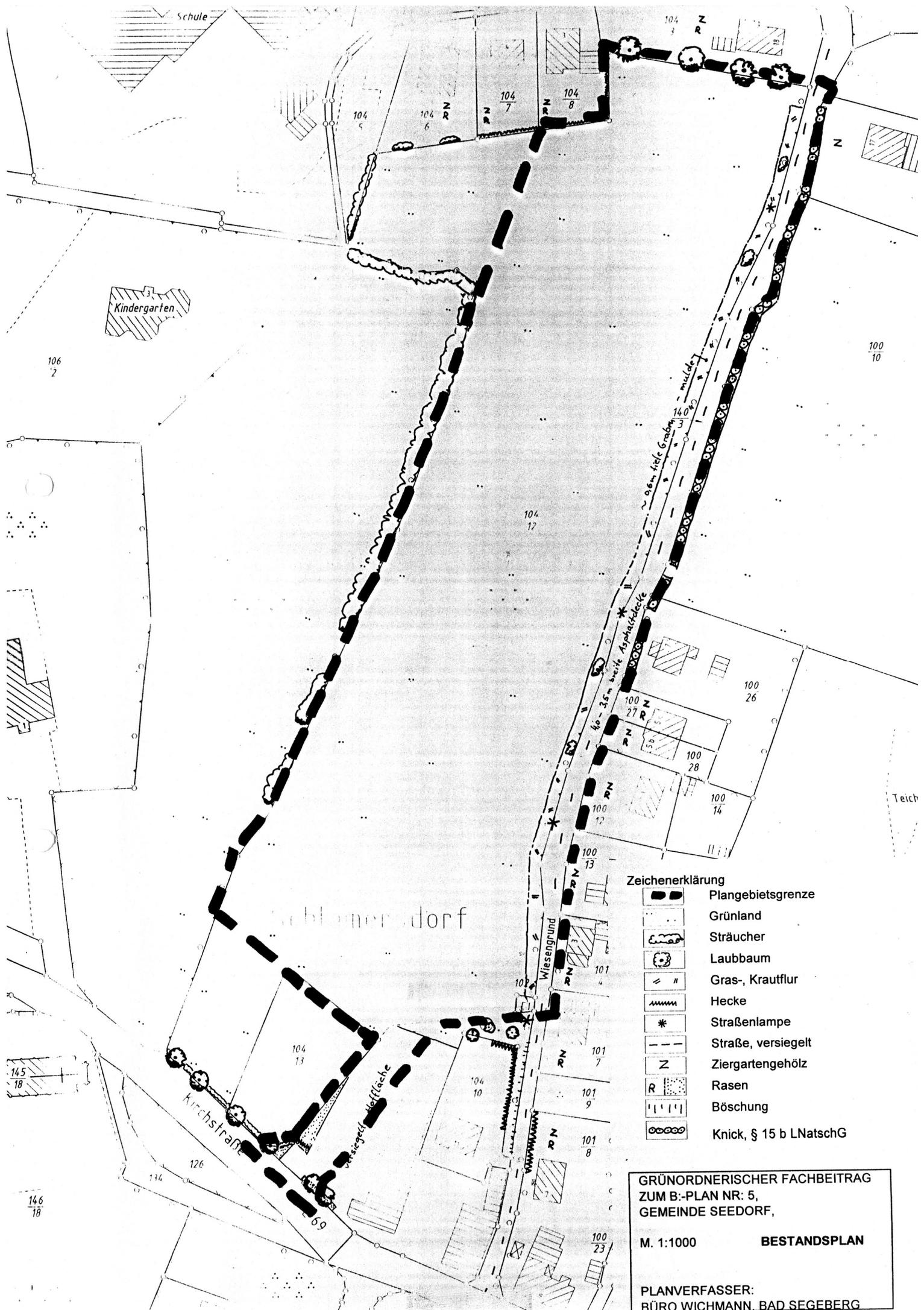
Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • Bodenklasse gem. DIN 18300: 4 (mittelschwer lösle Bodenarten) • Bodenart: lehmiger Sand 	Bodenfunktionen gem. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. 3. 1998: <ul style="list-style-type: none"> ○ Lebensraumfunktion - abhängig von Hemerobie und regionaler Seltenheit: mittel ○ Filter- und Pufferfunktion:

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Oberflächengewässer</i>: offene oder verrohrte Fließgewässer (Verbandsgewässer) sind nicht vorhanden, • <i>Bis 0,6 m tiefe Grabenmulden am Wiesenweg bzw. am westlichen Planungsrand, teilweise mit Gehölzbewuchs, in der Regel ohne Wasser</i> <i>gesetzlicher Schutzstatus</i>: nicht vorhanden • <i>Grundwasser</i>: gem. Bodengutachten liegt der Grundwasserstand bei 2,60 bis 2,70 m unter Flur. • <i>Altlasten</i>: nicht festgestellt 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Planungsraum ohne besondere Bedeutung für das Schutzgut Oberflächenwasser ○ mittleres bis geringes Grundwasserneubildungs- und -filterpotential, ○ Standort für Kellerbauten: geeignet, da potentiell kein Eingriff in relevanten oberflächennahen Grundwasserleiter
	<p>chemisch: mittel bis hoch mechanisch: mittel bis gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Baugrund für Gebäude</i>: geeignet ○ <i>Erosionsgefahr - Wind -</i>: mittel bis gering ○ <i>Verdichtungsgefahr</i>: mittel bis gering ○ <i>Versickerungsfähigkeit</i>: gering bis sehr gering

Schutzgut Wasser

Schutzgut Klima / Luft

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lokalklima</i>: überwiegend von Grünland und Gehölzstrukturen geprägt, Standort nicht windexponiert - Luftaustauschbahn nicht betroffen - Örtlicher Kaltluftentstehungsbereich im Norden - • <i>Lufthygiene</i>: keine plangebietsrelevanten landwirtschaftlichen Emittenten vorhanden, 	<ul style="list-style-type: none"> ○ durch Kalt- und Frischluftproduktion besitzt die siedlungsnahen Freifläche allgemeine klimatische Ausgleichsfunktion ○ lokalklimatisch bedeutsam für den Siedlungsbereich ○ keine erhebliche Belastung durch Gerüche und Verkehrsemissionen



Zeichenerklärung

-  Plangebietsgrenze
-  Grünland
-  Sträucher
-  Laubbaum
-  Gras-, Krautflur
-  Hecke
-  Straßenlampe
-  Straße, versiegelt
-  Ziergangehölz
-  Rasen
-  Böschung
-  Knick, § 15 b LNatschG

**GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG
ZUM B:-PLAN NR: 5,
GEMEINDE SEEDORF,**

M. 1:1000 BESTANDSPLAN

**PLANVERFASSER:
BÜRO WICHMANN, BAD SEGEBERG**

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> ● Biototyp: Wirtschaftsgrünland <i>Schutzstatus:</i> ohne	<ul style="list-style-type: none"> ○ ökologisch wenig bedeutend = Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
<ul style="list-style-type: none"> ● Saumvegetation, teilweise mit Grabenmulde am Wiesenweg, prägende Arten sind Brennessel, Acker-Kratzdistel, Quecke, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Eiche sowie Mädesüß, Weidenröschen, Weiden, Erlen im Norden <i>Schutzstatus:</i> ohne	<ul style="list-style-type: none"> ○ Floristisch, faunistisch bedeutend, = Landschaftsbestandteil mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz Fläche: ca. 1000 m²
<i>Rote Liste Arten:</i> keine festgestellt, keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten <i>Fläche des Biotopverbundes:</i> keine	Eingriffsfläche von allgemeiner artenschutzrechtlicher Relevanz

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand	Bewertung
<i>Landschaftsbild:</i> <ul style="list-style-type: none"> ● Eingriffsraum: landwirtschaftlich genutzte Grünlandniederung innerhalb der Ortslage, flache Geländegestalt, nach Norden leicht abfallend; mit ca. 3,5 m breiter Saumvegetation mit bis zu 4 m hohen, vereinzelt stehenden Sträuchern am Wiesenweg ● Umgebung: teilweise 1 Familienhäuser mit Zier- und Nutzgärten, landwirtschaftliche Zweckgebäude im Süden, landwirtschaftliche Nutzflächen, Knick, Verkehrsflächen <i>Erholung:</i> Straße „Am Wiesengrund“ als Hauptwanderweg	<ul style="list-style-type: none"> ○ allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild, bedeutsam für das Ortsbild als dörflicher Freiraum für den kirchlich geprägten Komplex im Südwesten ○ allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild ○ besondere Bedeutung für die Erholungsvorsorge

EINGRIFF

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Seedorf wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 18 BNatSchG 2002 vorbereitet. Es sind mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 1a (2,3) EAGBau 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 Bodenauf- und -abträge, Bodenhorizontdurchmischungen, Bodenverdichtungen während der Bauphase sowie einer bestimmten dauerhaften Bodenversiegelung und möglichen Grundwasserabsenkung insb. im nördlichen Planbereich nach Abschluss der Bauphase.

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

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung möglicher Eingriffsfolgen auf die Schutzgüter Boden/Wasser werden vorgeschlagen bzw. sind vorgesehen:

- Festsetzung einer möglichst niedrigen Grundflächenzahl (GRZ 0,20), um die Bodenversiegelung zu minimieren,
- möglichst geringe Ausbaumerkmale der Erschließungsstraße,
- Auswahl eines Baugebietes im Bereich ohne hohen (ca. 0 – 1 m unter Flur) oberflächennahen Grundwasserstand,
- Befestigung von Stellplätzen und Fahrflächen auf den privaten Grundstücken sowie des Fußweges in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau,
- Nutzung bereits versiegelter Hofflächen für den teilweisen Neubau der Erschließungsstraße.

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

Trotz der bereits genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind für den Ausgleich des Schutzgutes Wasser Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da gering verschmutztes Niederschlagswasser nicht im Untergrund versickert werden kann.

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 Ersatzflächenermittlung¹:

¹ Flächen für Knickschutzstreifen, vorhandene Gehölzflächen sowie Verkehrsflächen für Straßenbegleitgrün gelten nicht als Eingriffsflächen.

	Eingriffsflächen mit Vollversiegelung (m ²)	GRZ +50%	geplante Eingriffsfläche (m ²)
geplante Wohnfläche, GRZ 0,2	15.670,00	0,3	4.701,00
Erschließungsstraße, ca. 4,75 m breit, GFL-Flächen	2.529,00		2.529,00
Fußweg, wassergebunden	562,5		562,50
	Eingriffsfläche gesamt		7.792,50

Im Plangebiet existieren bereits Bodenversiegelungen durch die befestigte Hoffläche an der Kirchstraße und die vorhandene durchschnittlich 3,75 m breite Asphaltfläche des „Wiesengrundes“.

Die vorhandenen Bodenversiegelungen sind von der geplanten Bodenversiegelung für die neue Erschließungsstraße abzuziehen.

vorhandene Versiegelung	(m ²)	geplante Eingriffs- fläche (m ²)	tatsächliche Eingriffsfläche (m ²)
Hoffläche	280,00		
Verkehrsfläche "Wiesengrund" ca.	1.117,00		
gesamt	1.397,00	7.792,50	6.395,50

Die erforderliche Ersatzflächengröße für das Schutzgut Boden beträgt für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen mindestens 50% und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge mindestens 30% der Eingriffsfläche. Die Prozentsätze erhöhen sich, wenn bereits höherwertige Flächen entwickelt werden oder die Flächen lediglich extensiver genutzt werden sollen.

tatsächliche Eingriffsfläche (m ²)	Faktor	Art der Versiegelung	min. Ersatzfläche (m ²)
5.833,00	0,5	Vollversglg.	2.916,50
562,50	0,3	Teilversglg.	168,75
6.395,50		minimale Ersatzfläche gesamt	3.085,25

Die erforderliche Ersatzfläche für den Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt mindestens 3.085 m².

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungs- sowie der Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden dann als kompensiert 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. Da der Planbereich aber ein örtlich bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt, **sind Ausgleichsmaßnahmen, z.B. durch Laubgehölzanpflanzungen im Planungsraum erforderlich.**

Darüber hinaus sollten folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung möglicher Eingriffsfolgen auf dieses Schutzgut vorgesehen werden:

- möglichst Vermeidung einer dauerhaften Grundwasserabsenkung,
- Zulassung von Dachbegrünungen bzw. Vorgaben für eine Dachbegrünung zumindest auf Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports) zur Verlangsamung des Regenwasserabflusses und als Temperatenausgleichsflächen
- Kein Ausschluss von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen der Wohngebäude

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

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

Die naturnahe Saumvegetation an der Straße Wiesengrund kann aufgrund ihrer Einbeziehung in eine Verkehrsfläche funktional nicht vollständig erhalten werden

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz wird folgendes vorgeschlagen:

- Möglichst Erhalt einer Grünstruktur an der Straße Wiesengrund,
- Auswahl eines Baugebiet - Standortes, der keine Räume mit besonderer Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz berührt und im FNP und LP als mögliche Baufläche dargestellt ist.

Durch die Übernahme der Vermeidungs- und Minimierungsvorschläge in den B-Plan können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften nicht ausgeschlossen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

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 werden vorgeschlagen:

- Wahl einer geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,20) und Ausweisung dorftypischer Siedlungsgrundstücke bis max. 1000 m² Fläche
- Anordnung der Baufenster möglichst nahe am Wiesenweg, um die Zersiedelungswirkung des Neubaugebietes zu minimieren,
- 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 und den Umgebungsschutzbereich der unter Denkmalschutz stehenden Kirche zu minimieren

- Trennung des fußläufigen und motorisierten Verkehrs beim Ausbau der Straße Wiesengrund zur Förderung der Funktion dieser Verkehrsfläche als Hauptwanderweg.

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.

AUSGLEICH (siehe Ausgleichsplan)

Im vorliegenden Fall werden Festsetzungen für eine Eingriffsminimierung in alle Schutzgüter vorgeschlagen. Darüber hinaus sind Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für alle Schutzgüter erforderlich.

Für das **Schutzgut Boden** ist für den vollständigen Ausgleich eine Fläche ersatzweise aus der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft herauszunehmen und naturnah zu gestalten. Die ermittelte Flächengröße liegt bei ca. **3.000 m²**.

Für das **Schutzgut Wasser** ist ebenfalls eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Da Flächen für eine mögliche Entrohrung eines Gewässers oder einer Vernässung einer Fläche nicht zur Verfügung stehen und beide Schutzgüter funktional zusammenwirken, wird ersatzweise pauschal ein Zuschlag von 50% auf die Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden vorgeschlagen.

Die Realisierung dieser $3.000\text{m}^2 + 50\% = 4.500\text{ m}^2$ großen Fläche erfolgt westlich am Baugebiet.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird teilweise dauerhaft aus der Nutzung herausgenommen und der natürlichen Selbstentwicklung (Sukzession) zu einer Gras-/Kraut-/Staudenflur überlassen und als Feldgehölz bepflanzt, teilweise in eine extensive Grünlandnutzung überführt. Dünge- oder Pflanzenbehandlungsstoffe sind nicht auf der Ausgleichsfläche auszubringen. Eventuell vorhandene Drainagen sind nicht mehr zu unterhalten oder bei Ausfall zu ersetzen, so dass eine Entwässerung der Ausgleichsfläche zukünftig nicht mehr erfolgen kann. Die Ausgleichsflächengröße beträgt insgesamt ca. **6.400 m²**, davon **1.350m² Feldgehölz**, **1.400m² Sukzession** und **3.650m² Extensivgrünland**.

Da die Grünlandfläche lediglich extensiver genutzt wird, ist der eigentliche Ausgleichsflächenbedarf von 1750m² gemäß Zif. 3.1 b des *Gemeinsamen Runderlasses* mindestens zu verdoppeln.

Für das **Schutzgut Klima/Luft** wird eine 5 m breite **Laubgehölzanpflanzung** auf der Ausgleichsfläche angelegt. Als Gehölzarten können z.B. Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Feldahorn, Traubenkirsche sowie im nördlichen Drittel des Feldgehölzstreifens zusätzlich Gehölze feuchter Standorte wie z.B. Weiden, Erlen oder Faulbaum verwendet werden.

Die Feldgehölzfläche beträgt $5\text{ m} \times 270\text{ m} = 1.350\text{ m}^2$.

Auch die Anpflanzung einer **Laubbaumreihe** an der Straße Wiesengrund trägt zum pauschalen Ausgleich für dieses Schutzgut bei.

Für das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** werden **1000 m²** Sukzessionsfläche auf der westlichen Ausgleichsfläche bereitgestellt. Der Ausgleich

erfolgt im Verhältnis 1 : 1, da die überplante Saumvegetation am Wiesenweg kurzfristig auf der Ausgleichsfläche wiederhergestellt werden kann.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des **Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild** wird eine einheitliche Anpflanzung zum westlichen Freiraum auf der gesamten Länge des Baugebietes vorgeschlagen. Die Anpflanzung soll als geschlossenes strauchartiges **Feldgehölz** ausgeführt werden. Auf Baumpflanzungen wird verzichtet, um die östlich anschließenden Baugrundstücke nicht zu verschatten. Die Höhe der Anpflanzung sollte 8 - 10 m erreichen. Diese Ausgleichsmaßnahme ist identisch mit der entsprechenden Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Klima/Luft. Für das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild liegt die Ausgleichswirkung aber in der dem dörflichen Ortsbild angepassten Neugestaltung des Ortsbildes und der visuellen Abpufferung des Neubaugebietes gegenüber dem denkmalgeschützten kirchlichen Freiraum. Die Anpflanzung von Laubbäumen im Straßenraum und die Anpflanzung dreier Laubbäume pro Grundstück ist als weitere Ausgleichsmaßnahme für die Neugestaltung des Straßenraumes bzw. des Ortsbildes zu werten. Zur optischen Qualitätsförderung des Straßenraumes mit Wanderwegfunktion wird zwischen den Grundstücken und dem Fußweg eine einheitliche Laubheckenanpflanzung vorgeschlagen. Durch die Heckenpflanzung im öffentlichen Straßenraum wird das dörfliche Ortsbild wesentlich gefördert. Diese Anpflanzung ist als grüngestalterischer Vorschlag zu werten und stellt keine Ausgleichsmaßnahme dar.

Schulwald

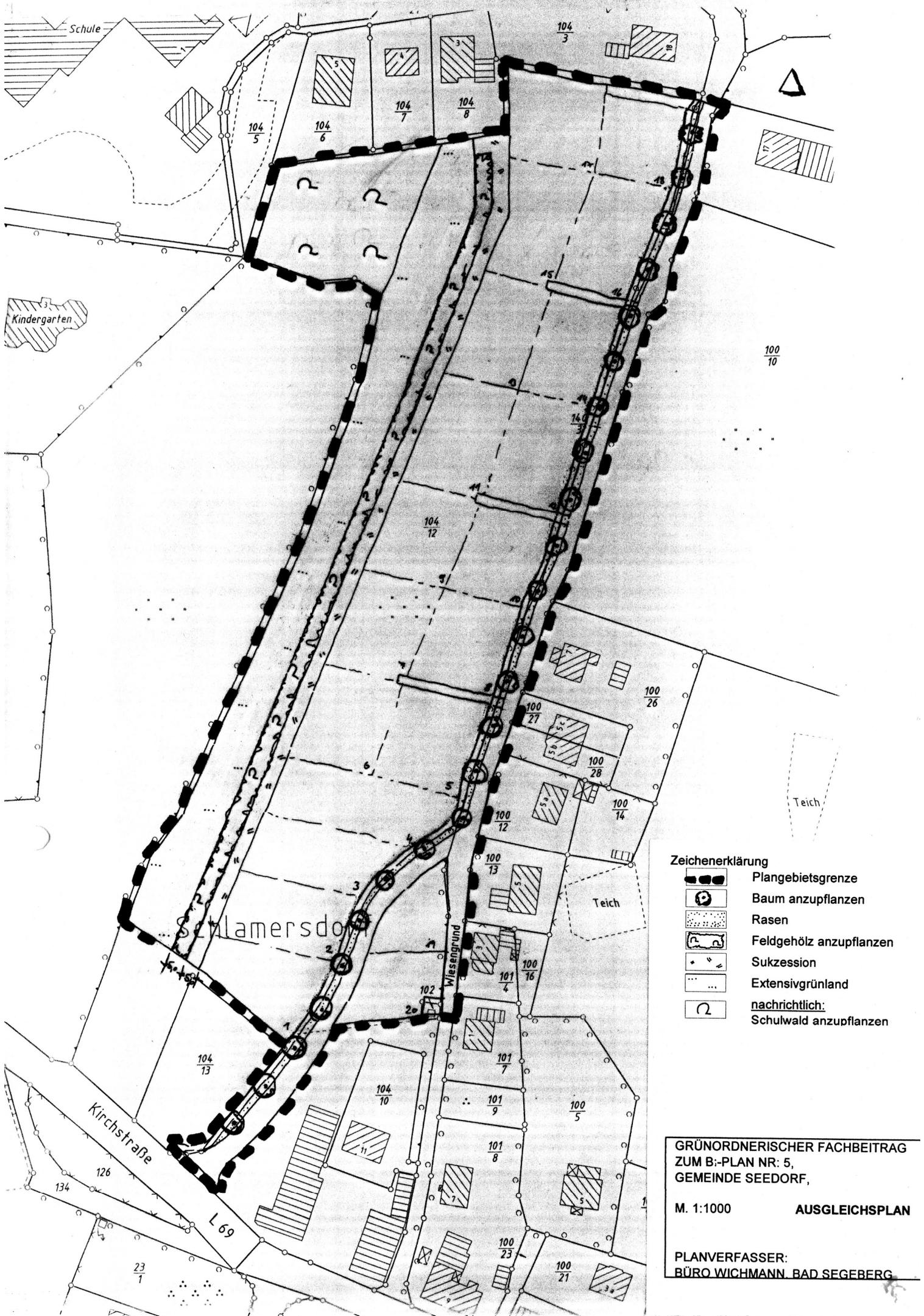
Die Anpflanzung des Schulwaldes erfolgt unabhängig von dieser Eingriffs-/Ausgleichsermittlung. Es erfolgt jedoch eine Festsetzung und Umsetzung im Rahmen dieses Bauleitplanes.

Im Zuge der Anlage des Schulwaldes sind die Vorgaben des § 32 Landeswaldgesetz (30 m Waldschutzstreifen) zu beachten. Hier reicht vermutlich die Anlage einer gestuften Strauchzone im nördlichen Teilbereich des Schulwaldes aus, um die Interessen der Anlieger im ausreichenden Maße zu berücksichtigen.

Ergebnis/ Bilanz

Auf einer Fläche von ca. 3000 m² wird planerisch ein Eingriff durch Bodenversiegelung vorbereitet, mit negativen Folgen für die Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt. Auf einer Fläche von ca. 1000 m² wird das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beeinträchtigt. Hieraus ergibt sich nach der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ein Kompensationsflächenbedarf von 5.500 m². Dem gegenüber steht eine Kompensationsfläche von 6.400 m², die dauerhaft aus einer landwirtschaftlichen Bodennutzung herausgenommen wird und zu einem naturnahen Biotoptyp (Extensivgrünland mit Sukzession und Feldgehölz) entwickelt werden soll.

Die gesetzlichen Anforderungen der §§ 19 und 21 BNatSchG (Eingriffsregelung) werden somit erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht.



Zeichenerklärung

-  Plangebietsgrenze
-  Baum anzupflanzen
-  Rasen
-  Feldgehölz anzupflanzen
-  Sukzession
-  Extensivgrünland
-  nachrichtlich:
Schulwald anzupflanzen

GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG
 ZUM B:-PLAN NR: 5,
 GEMEINDE SEEDORF,
 M. 1:1000 **AUSGLEICHSPLAN**
 PLANVERFASSER:
 BÜRO WICHMANN, BAD SEGEBERG

KOSTEN

Es ergibt sich folgende Kostenschätzung für die Ausgleichsmaßnahmen:

Menge	Maßnahme	EPI/€	GPI/€
6.400,00	m ² Bereitstellung Kompensationsfläche	2,00	12.800,00
1.080,00	Stück Strauchpflanzung (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	5,00	5.400,00
24,00	Baumpflanzung (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	400,00	9.600,00
555,00	m Weidezaun	6,50	3.607,50
1	Hecktor	650,00	650,00
	Summe netto geschätzt		32.057,50
	MWST	16%	5.129,20
	Summe brutto geschätzt		37.186,70

UMSETZUNGSHINWEISE

Zur Optimierung einer tatsächlich verwirklichten, dauerhaften Kompensation der Eingriffe in die Natur und in das Landschaftsbild können folgende Hinweise empfohlen werden:

- Die Pflanzmaßnahmen sollten fachgerecht in der folgenden Vegetationsperiode (Frühjahr/Herbst) nach Herstellung der Erschließungsmaßnahmen ausgeführt werden. Die DIN 18916 ist zu beachten.
- Das anzupflanzende Feldgehölz im Westen bedarf nach Beendigung der Herstellungs- und Anwachspflege keiner Pflege. Bei Bedarf können einzelne Gehölze entsprechend dem Knickpflegerhythmus alle 10 – 15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Grundsätzlich sollte aber ein dichter und mindestens knickhoher (6 – 8 m) Gehölzstreifen entwickelt werden.
- Der Grünstreifen zwischen Fußweg und Straße sollte mit einem Landschaftsrasen angesät und nur 1 x im Jahr gemäht werden. Die DIN 18917 ist zu beachten.
- Auf der Sukzessionsfläche sollen keine Ablagerungen, Einsaaten, Anpflanzungen, Pflanzenbehandlungsmittel oder insb. Nährstoffe aller Art aufgebracht werden. Die natürliche Selbstentwicklung bis hin zur lockeren Gehölzbestockung kann ohne Unterbrechung stattfinden. Eine dichte Gehölzbestockung sollte zu gegebener Zeit durch Gehölzentnahmen unterdrückt werden.
- Folgende Bedingungen sollten für eine extensive Grünlandnutzung beachtet werden:
 - die Weidefläche soll nicht umgebrochen werden,
 - eine Mahd maximal 2 x im Jahr ab dem 1.8. oder gelegentliche extensive Beweidung ist zulässig,
 - die Anlage von Fahrhilfen und Mieten sowie die Lagerung von Geräten oder Material auf der Fläche ist nicht zulässig,

- Düngung jeglicher Art (auch Festmist) ist nicht erlaubt,
 - chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel sowie sonstige Mittel oder Stoffe (z.B. Klärschlamm) dürfen nicht verwendet werden,
 - flächeninterne Drainagen sollen nicht mehr gereinigt werden,
 - die Fläche ist örtlich kenntlich zu machen durch eine Einzäunung, z.B. Eichenspaltpfähle mit 4-lagigem Stacheldraht,
 - Beweidung mit maximal 2 Tieren (1 Tier = 1 Pony oder 2 Schafe), jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht ganzjährig, sondern periodisch solange, bis die Grasnarbe abgefressen ist.
- Die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum und auf den Privatgrundstücken müssen mind. 16 - 18 cm Stammumfang in 3x verschulter Baumschulqualität haben. Folgende Arten sind geeignet:

Eberesche	<i>Sorbus intermedia</i>
Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> „Orebro“
Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> „Erectum“
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> „Stricta“

Der unversiegelte Wurzelraum der Neupflanzung muss mind. 12 m² betragen. Es sollte nur eine Baumart im Straßenraum verwendet werden.

- Für die Feldgehölzanpflanzung sind heimische Sträucher in 2x verschulter Qualität und einer Höhe von 60 - 80 cm, 4 - reihig, Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m, zu verwenden. Folgende Arten sind geeignet:

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>

- Für die Heckenanpflanzung am Fußweg sind heimische Sträucher in 2x verschulter Qualität und einer Höhe von 60 - 80 cm, mind. 3 Pflanzen/lfdm, zu verwenden. Folgende Arten sind geeignet:

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

6. Umweltbericht

Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Ort Schlamersdorf in der Gemeinde Seedorf liegt ca. 13 km Luftlinie nordöstlich der Kreisstadt Bad Segeberg. Die Landesstraße 69 durchquert das Dorf in Ost – West – Richtung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 liegt nördlich an der L 69 in zentraler Ortslage. Der Bebauungsplan soll eine vorhandene Baulücke zwischen der Kirchstraße und Up'n Pott durch die Ausweisung von Baugrundstücken schließen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an einen denkmalgeschützten Freiraum um die Kirche und die dörfliche Ortslage zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) für eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt werden. Für das WA-Gebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 eine ein- oder zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt, in der im Baufenster Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Das neue Baugebiet soll sich harmonisch in die umgebende vorhandene Bebauung einfügen. Deshalb sind gestalterische Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhe, der Dachformen und der Dachdeckung sowie der Außenwände getroffen worden.

Die Erschließung erfolgt über einen Ausbau des Wiesengrundes, wobei die Anbindung an die Landesstraße 69 über einen verschwenkten Teilneubau erfolgt

Die Ausgleichsfläche liegt westlich am Neubaugebiet und hat eine Größe von ca. 6400 m². Sie dient als gestalterischer Übergang zur westlich anschließenden innerörtlichen Grünlandfläche, als Puffer zum denkmalgeschützten kirchlichen Freiraum und als Biotopfläche.

Am nördlichen Ende der Ausgleichsfläche wird ein ca. 1800 m² großer Schulwald angelegt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 2,86 ha. Davon sind 0,64 ha Ausgleichsfläche. Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 2,22 ha. Der Bebauungsplan bereitet eine mögliche Bodenversiegelung von bis zu ca. 0,61 ha neu vor.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Nach dem Baugesetzbuch 2004 ist bei der Aufstellung des Bauleitplanes unter anderem insbesondere die Eingriffsregelung des § 1 a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) zu beachten. Hierzu wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, deren Ergebnisse direkt in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Im Zuge der Eingriffsminimierungsprüfung wurde ein Bodengutachten erstellt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz mit seiner 16. Verordnung (Verkehrslärm) wäre für die Prüfung von möglichen Schallschutzmaßnahmen anzuwenden. Bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen für das geplante Bebauungsgebiet ist die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Landesstraße 69 zu berücksichtigen. Entsprechende Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Fachplanungen

Nach dem Landschaftsrahmenplan 1998 für den Planungsraum I liegt der Planbereich in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Auf das Baudenkmal (Kirche) in unmittelbarer Nähe des Planungsraumes wird hingewiesen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird der noch landwirtschaftlich geprägte Freiraum um die Kirche weiter reduziert, eine Einschränkung der Erholungseignung und der visuellen Erlebbarkeit des Kulturdenkmals mit seiner durch Grünland geprägten Umgebung im Planbereich ist zu besorgen. Durch Feldgehölzfestsetzungen am Westrand des Baugebietes, durch Baum- und Heckenanpflanzungen im Straßenraum und durch eine Trennung des fußläufigen und motorisierten Verkehrs im Wiesengrund wird die Naherholungsfunktion in der Umgebung des Planungsraumes wieder verbessert.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Seedorf sieht für den Planbereich eine bauliche Nutzung vor. Planrelevante Vorgaben für Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen werden nicht gemacht, so dass die Ausgleichsfrage auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen ist. Die Lösung wird im grünordnerischen Fachbeitrag erarbeitet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seedorf stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandssituation

Der derzeitige Umweltzustand des Planbereiches wird anhand der einzelnen Schutzgüter gem. § 1 (6) 7 a, c und d BauGB und insbesondere auf der Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages beschrieben und die Wirkung auf die Umwelt bewertet. Die mit der Verwirklichung der Planung einhergehenden Veränderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter werden anschließend kurz beschrieben und bewertet. Hinweise zur Berücksichtigung der Auswirkungen in der weiteren Planung werden vorgeschlagen.

2.a 1 Schutzgut Mensch

Nördlich und südöstlich grenzt vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet. Auswirkungen auf das bisher vorhandene Wohnumfeld sind zu erwarten durch

- Zunahme des Verkehrs auf der Straße Wiesengrund (Lärm, Abgas, Staub),
- Sichtreduzierung der Anlieger am Wiesengrund auf die westliche Grünlandfläche,

- Reduzierung der Erholungseignung durch Bebauungsverdichtung und Verlust visuell erlebbarer ländlich geprägter Freiräume am Wiesengrund.

Gemäß grünordnerischem Fachbeitrag weist der Planungsraum an sich nur eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild und damit für die Erholungseignung auf, jedoch wird der Planungsraum im Zusammenhang mit dem kirchlich geprägten Komplex im Südwesten als bedeutsamer Freiraum für das Ortsbild bewertet.

Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Geruch) sind für das Plangebiet nicht relevant.

Bewertung

Eine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen und geplanten Wohnhäuser durch Verkehrslärm wird nicht erwartet. Das Neubaugebiet liegt nicht unmittelbar an der Landesstraße 69. Vorhandene Gebäude zwischen der Kirchstraße (L 69) und dem Planungsraum haben schallhemmende Wirkung. Außerdem liegt der Planungsraum innerhalb der Ortsdurchfahrt (Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h).

Der neu hinzukommende Anliegerverkehr wird die vorhandene Wohnnutzung durch Abgase und Lärm belasten. Da der Wiesengrund bereits als Erschließungsstraße für das bestehenden Baugebietes Up`n Pott und als Schulweg dient, existiert eine gewisse Vorbelastung durch Emissionen für die vorhandene Bebauung. Die nach wie vor erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen durch Verkehrsemissionen im Bereich Wiesengrund sollten durch Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen bedacht werden.

Für die Menschen, die unmittelbar anliegend wohnen und für Spaziergänger geht ein visueller Eindruck im Ortsbereich verloren. Von der Straße Wiesengrund ist die westlich anschließende innerörtliche Grünlandniederung durch die Barrierewirkung der geplanten Neubebauung nicht mehr erlebbar. Dies wird als wesentliche Beeinträchtigung der Naherholungseigenschaft eines Teils der Ortslage von Schlamersdorf bewertet. Es sollten die erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf die Erholungseignung bedacht und durch Minimierung und Ausgleich kompensiert werden.

2.a 2 Schutzgut Boden/Wasser

Die Bodenart im Plangebiet wird als lehmiger Sand der Bodenklasse 4 (mittelschwer lösbar) festgestellt, der bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird. Ein Bodengutachten stellt fest, dass der Grundwasserstand im Mittel bei 2,60 m unter Flur liegt und der Untergrund nicht versickerungsfähig ist. Still- oder Fließgewässer kommen im Planungsraum nicht vor. Am Wiesenweg verläuft eine trockene Grabenmulde.

Das im Neubaugebiet anfallende Schmutzwasser wird über die Mischwasserkanalisation in die belüfteten Klärteiche eingeleitet. Die Anforderungen an die Reinigungsleistung sind, durch den Ablauf in einem Graben, der nach kurzer Zeit in den Seedorfer See fließt, sehr hoch. Die Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Anlage öfter Schwierigkeiten hat, die geforderten strengen Grenzwerte sicher einzuhalten.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, ... Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a (2) BauGB).

Bewertung

Der Planungsraum ist bezüglich der Bodenfunktionen gem. § 2 Bundesbodenschutzgesetz von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Grundwasserneubildungsfunktion ist eher von geringer Bedeutung. Wesentliche negative Veränderungen der Oberflächen- und Grundwassersituation sind nicht zu besorgen. Grundwasserabsenkungen sind nicht zu befürchten, da der 1. Grundwasserleiter durch Baugruben nicht angeschnitten wird. Mittelfristig erscheinen Verbesserungsmaßnahmen an der bestehenden Klärteichanlage sinnvoll, um Verschlechterungen der Wasserqualität des Seedorfer Sees zu vermeiden.

Die Realisierung des Bebauungsplanes hat erhebliche Umweltauswirkungen auf den Wasser-/Bodenhaushalt, hervorgerufen durch eine mögliche Bodenversiegelung von ca. 6000 m². Diese negativen Umweltauswirkungen sind durch Minimierung und flächenhaften Ausgleich zu kompensieren.

2.a 3 Schutzgut Klima/Luft

Die derzeitige lokalklimatische Situation ist von der Grünlandniederung mit randlichen Gehölzstrukturen bestimmt. Der nördliche, tieferliegende Teil des Planungsraums kann als örtliches Kaltluftentstehungsgebiet bezeichnet werden.

Bewertung

Die kleinklimatischen Umweltauswirkungen des unbeplanten Planungsraumes sind für die Ortslage positiv zu bewerten, weil die Grünlandniederung durch ihre Kalt- und Frischluftproduktion temperaturnausgleichend und über das Grünvolumen luftqualitätsfördernd wirkt.

Diese positiven Umweltauswirkungen werden durch die mögliche Bodenversiegelung, Überbauung, Verkehrs- und Hausbrandemissionen wesentlich beeinträchtigt. Für das Schutzgut Klima/Luft sind deshalb Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

2.a 4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach den Grundsätzen des Artenschutzes sind wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Der überwiegende Teil des zukünftigen Baugebietes wird durch den Biotoptyp Wirtschaftsgrünland bestimmt. Zwischen dem Wiesengrund und der Grünlandfläche verläuft innerhalb einer ca. 3,5 m breiten Saumvegetation eine Grabenmulde. Hier sind relativ naturnahe Pflanzenbestände vorhanden mit Lebensraumpotential für z.B. Tagfalter, Heuschrecken, Käfer und Singvögel.

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Europäische Vogelschutzgebiete sowie örtliche Biotopverbundplanungen werden nicht berührt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Kleinräumigkeit der Grünlandfläche wird davon ausgegangen, dass keine Rast- oder Nahrungsflächen von störempfindlichen Großvogelarten (z.B. Kranich) betroffen sind. Ob die Grünlandfläche z.B. Teillebensraum des Weißstorches ist, ist derzeit nicht bekannt.

Bewertung

Das Wirtschaftsgrünland wird gemäß grünordnerischem Fachbeitrag als Lebensraum von allgemeiner Bedeutung für Tiere und Pflanzen bewertet. Floristisch/faunistisch bedeutsam ist hingegen der naturnahe Wegrain am Wiesengrund. Die Überplanung dieser für den Artenschutz bedeutsamen Struktur hat negative und ausgleichswürdige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die Veränderungen der Biotopqualität auf der durch eine landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Grünlandfläche ist nicht als erheblicher Eingriff in Lebensräume der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten zu werten, obwohl durch die Bebauung der Lebensraum nachhaltig verkleinert wird. Es können je nach Pflegeintensität in den Gärten jedoch neue Lebensräume entstehen, die den Biotobverlust auf der Grünlandfläche teilweise kompensieren.

2.a 5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Planungsraum stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche innerhalb der Ortslage mit flacher Geländegestalt nach Norden leicht abfallend dar. Nördlich und südöstlich schließen Einfamilienhäuser mit eher städtisch geprägten Zier- und Nutzgärten an. Im Süden liegen alte dorfbildtypische landwirtschaftliche Gebäude aus rotem Ziegelmauerwerk. Nach Westen setzt sich die Grünlandfläche, unterbrochen von teilweise lockeren Gehölzsäumen, fort. Der asphaltierte Wiesengrund fungiert auch als Hauptwanderweg mit Bedeutung für die Erholungsvorsorge.

Der Planungsraum ist Teilbereich des Freiraumes um die Kirche.

Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden voraussichtlich nicht berührt.

Bewertung

Für sich betrachtet hat der Planungsraum eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Im Zusammenhang mit dem kirchlichen Kulturdenkmal bekommt der Planungsraum aber eine höhere Bedeutung als Umgebungsschutzbereich. Durch die Ausweisung von 20 Baugrundstücken wird die Umgebung der Kirche deutlich verändert. Hierdurch ergibt sich das planerische Erfordernis nach einer landschaftsgerechten Neugestaltung des Ortsbildes im historischen Umgebungsbereich des Denkmals. Die negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind zu vermeiden und zu minimieren. Nicht vermeidbare oder minimierbare Beeinträchtigungen sind durch grünordnerische Maßnahmen auszugleichen.

2.a 6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder

archäologische Bodendenkmäler darstellen und deren Nutzbarkeit oder Erlebbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet ist teilweise durch relativ moderne Siedlungshäuser von städtischem Charakter, teilweise von historischer Bausubstanz alter landwirtschaftlicher Hofanlagen optisch beeinflusst. Außerdem wirkt der Planungsraum als Teilfreiraum innerhalb des Umgebungsschutzbereiches der Kirche. Nach Realisierung der Planung sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Nach Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde werden historische Landnutzungsformen, die einen naturhistorischen Informationswert darstellen, die Kulturlandschaft prägen und Bestandteil dieser sind, aufgegeben. Das Spannungsfeld zwischen der Kirche und dem Gutsbezirk Seedorf (historische Sichtachse Richtung Thiergarten), das eine traditionelle Sicht- und Wegebeziehung darstellt, wird entstellt und aufgrund der Kleinräumigkeit der vorgesehenen Bebauung zu einem vorstädtischen Wohngebiet degradiert.

Bewertung

Der Planungsraum berührt das Schutzbedürfnis des Kulturgutes Kirche mit Kirchhof und umgebenden Freiraum. Durch gestalterische Festsetzungen sollte die Einfügbarkeit der geplanten Neubauten in die Umgebung im Sinne des Denkmalschutzes optimiert werden. Nach Realisierung des Vorhabens sollte bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter der vorherige Landschaftsbildeindruck (Grünland mit Gehölzstrukturen) größtmöglichst wiederhergestellt werden.

2.a 7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Bestandteile des Naturhaushaltes sind nach den Begriffen des Bundesnaturschutzrechtes in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Tiere und Pflanzen gegliedert. Zwischen diesen Bestandteilen herrscht ein ökologischer Zusammenhang, ein gegenseitiges Beeinflussen und vernetztes Wirken. Veränderungen des Naturhaushaltes können sich auch erheblich auf den Menschen und seine Kulturgüter auswirken.

Bodenversiegelungen und die Veränderung des Landschaftsbildes sind erhebliche Auswirkungen der Planung, wodurch der Naturhaushalt funktional und der Mensch in seiner visuellen Wahrnehmung seines Wohnumfeldes betroffen ist. Durch die Überbauung des Bodens verliert dieser z.B. seine Lebensraum- oder Oberflächenwasserfilterfunktion. Oberflächenwasser kann nicht mehr versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Das abfließende Oberflächenwasser belastet die Vorflut. Versiegelte Flächen erhöhen im Sommer die Umgebungstemperatur, gleichzeitig geht die bisherige temperatúrausgleichende Wirkung der Grünlandfläche verloren.

Sichtbezüge der Anwohner auf den Planungsraum verändern sich oder gehen verloren.

Bewertung

In den Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes wird zwar eingegriffen, die Umweltfolgen werden jedoch als nicht erheblich bewertet. Diese ergibt sich aus den landwirtschaftlichen Vorbelastungen innerhalb des Planbereiches, dem in Bezug zur Gemeindefläche gesehen relativ kleinen Eingriffsraum und der angedachten Minimierungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen. Eine

wesentliche Verstärkung negativer Wechselwirkungen ist durch die Planung nicht zu besorgen.

2. b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2. b 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand im Gemeindegebiet wird sich bei Durchführung der Planung nicht wesentlich verändern. Mit der Verwirklichung der Vermeidung, Minimierung und der Kompensation von negativen Umweltauswirkungen kann der Status quo im gemeindlichen Naturhaushalt bewahrt werden. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass für ein optimales Funktionieren des Naturhaushaltes und des Landschaftserlebnisses (Erholungsfunktion für den Menschen) benötigte unverbaute Landschaft reduziert wird. Der Flächenverbrauch ist nicht ausgleichbar. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Planung fällt der Verlust unverbaute Landschaft nicht ins Gewicht.

2.b 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung bleiben die derzeitigen Nutzungen des Grünlandes, die Verkehrssituation und die Sichtbezüge in den Niederungsbereich bestehen. Die Biotopbedingungen, der Klima/Lufthaushalt und der Boden-/Wasserhaushalt werden sich nicht verändern. Der Umweltzustand des Planbereiches bleibt insgesamt unverändert. Eine mögliche Verbesserung der Schulwegsituation unterbleibt.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aussagen hierzu können im Wesentlichen dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

2.c 1 Schutzgut Mensch

Das Hinzukommen neuer Wohnhäuser in die bisherige Siedlungsstruktur am Wiesenweg hat Auswirkungen auf die Anlieger durch Abgase, Lärm und veränderte bzw. eingeschränkte Sichtbezüge zur Grünlandniederung.

Der Wiesenweg wird als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut, um Lärm und Abgasemissionen zu minimieren. Eine Verlegung der Einmündung des Wiesengrundes in die Landesstraße kann die Anlieger des südlichen Wiesengrundes auf einer Länge von ca. 80 m vom bisherigen Verkehr entlasten.

Durch eine dorftypische Grüngestaltung im Straßenraum mit Hecken und Bäumen und der Anlage eines wassergebundenen Fuß/Fahrradweges separat vom KFZ-Verkehr soll ein gewisser Ersatz für verlorengegangene Sichtbezüge und der Naherholungswirkung der Landschaft erreicht werden.

2.c 2 Schutzgut Boden/Wasser

Zunächst kann mit folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan die Bodenversiegelung im Sinne von § 1 a (2) BauGB minimiert werden.

- Festsetzung einer möglichst niedrigen Grundflächenzahl (GRZ 0,20), die allerdings um bis zu 50 % überschritten werden kann,
- möglichst geringe Ausbaumerkmale der Erschließungsstraße, aber so, dass PKWs und LKWs bzw. landwirtschaftliche Fahrzeuge begegnen können,
- Auswahl eines Baugebietes im Bereich ohne hohen (ca. 0 – 1 m unter Flur) oberflächennahen Grundwasserstand, um Absenkungen oder Verunreinigungen von Grundwasser zu vermeiden und zu minimieren
- Befestigung von Stellplätzen und Fahrflächen auf den privaten Grundstücken sowie des öffentlichen Fußweges in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. für Zufahrten und Parkplätze durch Schotterrasen, 50 cm breite Fahrspuren mit Rasen, Pflasterung mit mind. 2 cm breiter Rasenfuge oder für den öffentlichen Fußweg mit Lehmkiesabdeckung.
- Nutzung bereits versiegelter Hofflächen für den teilweisen Neubau der Erschließungsstraße.

Die dauerhaften Bodenversiegelungen können nicht ausgeglichen werden. Für das Schutzgut Boden ist deshalb eine Fläche ersatzweise aus der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft herauszunehmen und naturnah zu gestalten. Die ermittelte Flächengröße liegt bei ca. 3.000 m².

Für das Schutzgut Wasser ist ebenfalls eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Da Flächen für eine mögliche Entrohrung eines Gewässers oder einer Vernässung einer Fläche nicht zur Verfügung stehen und beide Schutzgüter funktional zusammenwirken, wird ersatzweise pauschal ein Zuschlag von 50% auf die Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden vorgeschlagen.

Die Realisierung dieser 3.000m² + 50% = 4.500 m² großen Fläche erfolgt westlich am Baugebiet.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird teilweise dauerhaft aus der Nutzung herausgenommen, zum Teil der natürlichen Selbstentwicklung (Sukzession) zu einer Gras-/Kraut-/Staudenflur überlassen und als Feldgehölz bepflanzt, teilweise in eine extensive Grünlandnutzung überführt. Dünge- oder Pflanzenbehandlungsstoffe sind nicht auf der Ausgleichsfläche auszubringen. Eventuell vorhandene Drainagen sind nicht mehr zu unterhalten oder bei Ausfall zu ersetzen, so dass eine Entwässerung der Ausgleichsfläche zukünftig nicht mehr erfolgen kann. Die Ausgleichsflächengröße beträgt insgesamt ca. 6.400 m², davon 1.350m² Feldgehölz, 1.400m² Sukzession und 3.650m² Extensivgrünland.

Da die Grünlandfläche lediglich extensiver genutzt wird, ist der eigentliche Ausgleichsflächenbedarf von 1750m² gemäß Zif. 3.1 b des *Gemeinsamen Runderlasses* mindestens zu verdoppeln.

2.c 3 Schutzgut Klima/Luft

Da der Planbereich ein örtlich bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt, sind Ausgleichsmaßnahmen, z.B. durch Laubgehölzanpflanzungen, die am westlichen Planungsrand und im öffentlichen Straßenraum verwirklicht werden, erforderlich.

Darüber hinaus sollten folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung möglicher Eingriffsfolgen auf dieses Schutzgut festgesetzt werden:

- möglichst Vermeidung einer dauerhaften Grundwasserabsenkung,
- Zulassung von Dachbegrünungen bzw. Vorgaben für eine Dachbegrünung zumindest auf Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports) zur Verlangsamung des Regenwasserabflusses und als Temperaturnausgleichsflächen
- Kein Ausschluss von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen der Wohngebäude. Es soll, z.B. durch Baulinien und/oder Baugrenzen, eine Häuserstellung möglich sein, die eine wirksame Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie ermöglicht.

2.c 4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz ist folgendes vorgesehen:

- Möglichst Erhalt einer Grünstruktur an der Straße Wiesengrund,
- Auswahl eines Baugebiet - Standortes, der keine Räume mit besonderer Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz berührt und im FNP und LP als mögliche Baufläche dargestellt ist.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden 1000 m² Sukzessionsfläche auf der westlichen Ausgleichsfläche bereitgestellt. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1: 1, da die überplante Saumvegetation am Wiesenweg kurzfristig auf der Ausgleichsfläche wiederhergestellt werden kann.

Darüber hinaus stellen die nicht dauerhaft versiegelten Flächen im Planbereich, die als Garten genutzt werden, begrünte Dachflächen und die Gehölzanpflanzungen auf der westlichen Ausgleichsfläche und im Straßenraum neuen Lebens- oder Teillebensraum für heimische Tiere und Pflanzen dar.

2.c 5 Schutzgut Landschaftsbild

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Wahl einer geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,20) und Ausweisung dorftypischer Siedlungsgrundstücke bis max. 1000 m² Fläche
- Anordnung der Baukörper möglichst nahe am Wiesenweg, um die Zersiedelungswirkung des Neubaugebietes zu minimieren,
- 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 und den Umgebungsschutzbereich der unter Denkmalschutz stehenden Kirche zu minimieren
- Trennung des fußläufigen und motorisierten Verkehrs beim Ausbau der Straße Wiesengrund zur Förderung der Funktion dieser Verkehrsfläche als Hauptwanderweg.

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. Hierzu wird eine einheitliche Anpflanzung zum westlichen Freiraum auf der gesamten Länge des Baugebietes vorgeschlagen. Die Anpflanzung soll als geschlossenes strauchartiges Feldgehölz ausgeführt werden.

Auf Baumpflanzungen wird verzichtet, um die östlich anschließenden Baugrundstücke nicht zu verschatten. Die Höhe der Anpflanzung sollte 8 - 10 m erreichen. Diese Ausgleichsmaßnahme ist identisch mit der entsprechenden Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Klima/Luft. Für das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild liegt die Ausgleichswirkung aber in der dem dörflichen Ortsbild angepassten Neugestaltung des Ortsbildes und der visuellen Abpufferung des Neubaugebietes gegenüber dem denkmalgeschützten kirchlichen Freiraum.

Die Anpflanzungen von Laubbäumen sind als weitere Ausgleichsmaßnahme für die Neugestaltung des Straßenraumes bzw. des Ortsbildes zu werten.

Zur optischen Qualitätsförderung des Straßenraumes mit Wanderwegfunktion wird zwischen den Grundstücken und dem Fußweg eine einheitliche Laubheckenanpflanzung vorgeschlagen. Da der Vorschlag keine zwingende Ausgleichsmaßnahme darstellt, wurde auf eine Verwirklichung verzichtet.

2.c 6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für dieses Schutzgut decken sich mit den entsprechenden Maßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild, insbesondere durch die Anpflanzung eines Feldgehölzes, das als Abschirmung zum historischen Freiraum dient. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals Kirche mit historischer Umgebung tragen folgende Festsetzungen mit bei:

- Vorgaben für die Dachform- und -farbgestaltung
- Ausschluss von glänzenden Dachmaterialien
- Ausschluss von Blockbohlenhäusern
- Zulassung der Zweigeschossigkeit, als eine für den Ort typische Bauweise

2.c 7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für Baugebiete werden in der Regel auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes untersucht. Dieser Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seedorf entwickelt, so dass eine Standortalternativenprüfung auf dieser Planungsebene unterbleiben kann.

Inhaltlich wurden die Baugrundstücke zunächst einzeilig am Wiesengrund angeordnet. Die sich ergebenden Grundstückszuschnitte (lang, schmal) wurden aber als ungünstig erachtet. Alternativ wurde eine zweizeilige Bebauung mit Stichstraßenerschließung favorisiert.

Angedacht wurde auch der Ausbau des Wiesenweges ohne Fahrbahnverschwenkung, mit der Folge des Abrisses der ortsbildprägende Scheune an der Kirchstraße im jetzigen Einmündungsbereich des Wiesengrundes in die Landesstraße. Voraussetzung für das Baugebiet war aber laut Flächennutzungsplan neben dem verkehrsgerechten Ausbau auch die Beseitigung des bestehenden Engpasses im Bereich der heutigen Einmündung der Straße in die L 69. Es war eine Verlegung der Einmündung vorgesehen, um den Abriss der dort vorhandenen ortsbildprägenden Scheune zu vermeiden.

Zusätzliche Angaben

3. a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden Informationen und Daten des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangen sind und einer Baugrunduntersuchung verwendet. Die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgte auf der Grundlage des *Gemeinsamen Runderlasses 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.*

Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Erstellung des Umweltberichtes sind nicht festzustellen.

3. b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Verwirklichung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen überwacht die Gemeinde im Sinne von § 4 c BauGB durch Ortsbesichtigung. Die erste Überprüfung erfolgt ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die Auswirkungen der durch diese Planung erhöhten Abwassereinleitungsmengen in die Klärteiche werden ebenfalls jährlich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Gemeinde mittels geeigneter Messung überprüft.

3. c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Seedorf deckt die wohnbauliche Entwicklung des Ortes Schlamersdorf bis zum Jahre 2010 mit. Es sollen in zweizeiliger Bauweise 20 Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt werden. Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über Stichwege, die an den verkehrsgerecht ausgebauten Wiesengrund anbinden. Die Straße Wiesengrund mündet über einen verschwenkten Teilneubau in die den Ort durchquerende Landesstraße 69.

Die Größe des Planungsraumes beträgt ca. 2,86 ha, davon werden am Westrand des Baugebietes ca. 0,64 ha als Ausgleichsfläche gestaltet. Die Ausgleichsfläche erfüllt mehrere Funktionen, sie soll z.B. neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bereitstellen, Funktionen im Boden-/Wasserhaushalt verbessern und insbesondere das Baugebiet zum denkmalgeschützten kirchlichen Freiraum abpuffern. Ergänzt wird die westliche neu zu gestaltende Grünzäsur durch die Anpflanzung eines Schulwaldes. Die Herstellung des Schulwaldes soll über Festsetzungen in diesem Bauleitplan gesichert werden; inhaltlich besteht kein Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung.

Mit der Realisierung der Planung werden mehr oder minder schwere Veränderungen der Umwelt vorbereitet, die zum Teil erhebliche Auswirkungen auf Mensch, Natur und Kulturgüter haben. Als erhebliche Umweltauswirkungen sind die veränderten

Sichtbeziehungen einhergehend mit einer Reduzierung der Erholungseignung des Landschaftsraumes für die Anlieger, Bodenversiegelungen von ca. 6000 m², Reduzierung der ortsklimatischen Ausgleichswirkung der Grünlandniederung, Verlust eines naturnahen Wegrain am Wiesengrund als bedeutsamer Lebensraum für wild lebende Pflanzen und Tiere und die Veränderung des historischen Landschafts- und Ortsbildes um die denkmalgeschützte Kirche zu nennen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird nach einem in Schleswig-Holstein geltenden Erlass der Landesregierung abgearbeitet. Dadurch werden Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden/Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen und für das Landschaftsbild bewertet und Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Zum Schutz des Kulturdenkmales Kirche mit umgebendem Freiraum werden gestalterische Festsetzungen, z.B. über die Geschossigkeit und die Firsthöhe der Gebäude oder Form und Farbe der Dächer getroffen. Hierdurch soll ein möglichst harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Altbauung erreicht werden, um so Störungen des historischen Ortsbildes um den kirchlichen Freiraum zu vermeiden oder zu minimieren.

Als Kompensationsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht sind zu nennen:

- Anpflanzung einer Baumreihe im Straßenraum,
- Anpflanzung von Laubbäumen auf den Privatgrundstücken,
- Festsetzung einer durchgehenden Ausgleichsfläche westlich am Baugebiet mit einer extensiven Grünlandnutzung, Anlage eines 5 m breiten und ca. 270 m langen Feldgehölzes und einer Sukzessionsfläche.

Die Gemeinde überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Ebenso überwacht die Gemeinde die Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen (§4 c BauGB).

Bei Berücksichtigung der Festsetzungsvorschläge zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen in dem Bauleitplan und bei dem fristgerechten Monitoring der Gemeinde sind erhebliche Nachteile für die Umwelt nicht zu besorgen.

7. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch die in die Landesstraße L 69 verschwenkte Straße Wiesengrund bzw. von dieser abzweigende, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen. Innerhalb der Verkehrsfläche ist entlang der westlichen Seite, von der Fahrbahn durch einen mit insgesamt 7 öffentlichen Parkplätzen durchsetzten Grünstreifen getrennt die Anlage eines Fuß-/Radweges vorgesehen. Auf dem Grünstreifen sind in Abständen insgesamt mindestens 24 Baumpflanzungen geplant. Die gewählten Fahrbahnbreiten sind auch für die erforderliche Durchfahrt landwirtschaftlicher Maschinen geeignet.

Die Abfalltonnen der durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen erschlossenen Grundstücke sind am Abfuhrtag an der Straße Wiesengrund bereitzustellen.

8. Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen im Plangeltungsraum nicht vor. Als Altstandortverdachtsflächen geltende abgemeldete Betriebe sind im Planbereich nicht eingetragen.

9. Denkmalschutz

Das überplante Gebiet liegt im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich der seit dem 08.03.1991 unter Denkmalschutz stehenden Kirche von Schlamersdorf mit ihrem dazugehörigen Kirchhof. Der Umgebungsschutz dient der Sicherung der Ausstrahlungen, die von einem Kulturdenkmal aus ästhetischen und historischen Gründen ausgehen.

Für Bauvorhaben ist daher in jedem Fall die denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 9 (3) BauGB zu beantragen. Um Planungsmehrkosten zu vermeiden, sollte die Planung vor Antragsstellung einvernehmlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Gebiet wird für die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas an das Netz (bereits im Wiesengrund verlegte Leitung) der E.ON Hanse AG angeschlossen.

Für die Wasserversorgung des Plangebietes wird ein 2. Brunnen gebohrt, das Wasserwerk wird entsprechend erweitert. Die Aufbereitungsmenge des Wasserwerkes wird ebenfalls angepasst.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluß an das Mischkanalsystem. Die Kläranlage besitzt zahlenmäßig die für die vorliegende Planung erforderliche Kapazität. Die Gemeinde plant mittelfristig, die Anlage zu ertüchtigen.

Das auf den Grundstücken und im Bereich der Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Mischsystem eingeleitet. Eine Versickerung vor Ort ist gem. erstelltem Bodengutachten (siehe Anlage) nicht möglich.

Im Hinblick auf die Versorgung durch die Deutsche Telekom ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und

Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht, zugunsten der DTAG als zu belastende Fläche festzusetzen ist, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und dass eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt und dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der DTAG so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt. Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³/h aus dem Netz der Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24.8.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

11. Kosten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 entstehen der Gemeinde Seedorf keine Kosten.

Gemeinde Seedorf, den 12. Okt. 2005



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Stand: 10.2005