

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 4

der Gemeinde Todesfelde, Kreis Segeberg

für Teilgeltungsbereich 1 „Südlich des Kükelser Weges“ sowie für
Teilgeltungsbereich 2 „Ausgleichsfläche“



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

Dipl. Ing. Eberhard Gebel, Architekt
23795 Bad Segeberg, Wickelstraße 9
Tel.: 04581/81520 Fax: 04581/83170
Stadtplanung.gebel@freenet.de

Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen
 1. 1. Rechtsgrundlagen
 1. 2. Lage und Bestand des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 3. 2. Städtebauliche Daten
 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 3. 5. Immissionsschutz
 3. 6. Umweltbericht
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Todesfelde hat in ihrer Sitzung am 16. 5. 2001 beschlossen, für Teilgeltungsbereich 1 „Südlich des Kükelser Weges“ sowie Teilgeltungsbereich 2 „Ausgleichsfläche“ den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 erfaßt die Parzelle 71/2 der Flur 1 der Gemarkung Todesfelde sowie einen Teil der Parzelle 57/5 der Flur 3.

Im derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Todesfelde ist der nördliche Teil des Teilgeltungsbereiches 1 bis zu einer Tiefe von ca. 70 m entlang der bestehenden Bebauung als gemischte Wohnbaufläche gekennzeichnet. In südlicher Richtung schließt sich ein als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellter, ca. 30 m breiter Streifen an. Der Bereich südlich dieses Streifens ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Parallel zur vorliegenden Planung wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist eine Verlängerung des als Wohnbaufläche gekennzeichneten Teils auf ca. 130 m entlang der vorhandenen Bebauung vorgesehen. Der im Ursprungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich wird bis auf den sich im südöstlichen Teil befindlichen, gem. § 15 a LNatSchG als solchen gekennzeichnete Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die Vorgaben der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprechend berücksichtigt.

Teilgeltungsbereich 2 wird landwirtschaftlich genutzt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Lage und Bestand des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4, Teilgeltungsbereich 1, liegt am westlichen Rand der bebauten Ortslage von Todesfelde, ist zur Zeit nicht bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden getrennt durch den Kükelser Weg durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten getrennt durch einen Knick durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Süden getrennt durch einen Wirtschaftsweg durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen durch vorhandene Bebauung

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerland genutzt. Der südöstliche Bereich ist durch eine gemäß § 15 a Nr. 10 LNatSchG geschützte Sukzessionsfläche geprägt.

Teilgeltungsbereich 2 unterliegt zur Zeit einer landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Auf der Fläche befindet sich außerdem ein ca. 50 m² großer Unterstand.

2. Planungsziele

Im nördlichen Bereich des Teilgeltungsbereiches 1 können auf der als Ackerland genutzten Fläche 13 Bauplätze für eine Einzelhausbebauung zur Verfügung gestellt werden. Die sich südlich daran anschließende Fläche soll dem Natur- bzw. Landschaftsschutz dienen.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Der Bereich der geplanten Bebauung des Teilgeltungsbereiches 1 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten zulässige gewerbliche Betriebe sind östlich der Erschließungsstraße anzusiedeln.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erreichen. Die Grundstücke werden mit einer Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus von 700 m² angesetzt.

Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch die ebenfalls vorgeschriebene eingeschossige, offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl wird eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich. Im Bereich der Grundstücke 8 - 13 sind ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO

zulässig. Bei diesen und den gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Betriebsgebäuden ist auf den Grundstücken 8 - 13 eine GRZ von 0,4 zulässig.

Bezogen auf die ortstypischen Dachformen sind für das neue Baugebiet ausbaufähige Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Neigung von 35 - 45° vorgesehen. Betriebsgebäude können auch eine geringere Dachneigung aufweisen.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude wird auf max. 1 Wohneinheit (+ Einliegerwohnung) beschränkt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, daß durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Gestalterische Festsetzungen treten hinzu.

Die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

Der sich im südöstlichen Teil des Plangeltungsraumes von Teilgeltungsbereich 1 befindliche Bereich einer gem. § 15 a LNatSchG geschützten Fläche wird als solcher gekennzeichnet. Die sich im Planungsraum befindlichen Knicks bleiben bis auf einen für die Erschließungsstraße erforderlichen Knickdurchbruch an der nördlichen Plangebietsgrenze erhalten. Entsprechende Schutzstreifen zu diesen sind auf den Grundstücken festgelegt. Die bestehenden Großbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Entlang der bestehenden Bebauung ist eine Knickneuanlage von ca. 66,0 m vorgesehen.

Der an den gem. § 15 a LNatSchG geschützten Bereich angrenzende Streifen von ca. 10,0 m wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Südlich zur geplanten Bebauung wird ein ca. 13,0 m breiter Streifen ebenfalls als Fläche zum Anpflanzen für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dargestellt. In diesem sind insbesondere Baumpflanzungen vorgesehen.

Der sich zwischen den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindliche Bereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur extensiven Nutzung festgesetzt.

Das Baugebiet selbst wird durch eine großzügige Grünfläche in Angerfunktion im Zentrum der geplanten Bebauung sowie Baumpflanzungen im Straßenraum gestaltet.

Teilgeltungsbereich 2 dient dem vollständigen Ausgleich des Eingriffs und ist als Sukzessionsfläche zu gestalten.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, Teilgeltungsbereich 1 und 2, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 3,14 ha.

Hiervon entfallen auf:

- | | |
|--|-------------|
| • Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 1,09 ha |
| • Straßenverkehrsfläche (incl. Parkfläche) | ca. 0,26 ha |

• Grünfläche	ca. 0,09 ha
• Knick (vorhanden)	ca. 0,06 ha
• Knick (geplant)	ca. 0,23 ha
• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 0,29 ha
• Fläche von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	ca. 0,50 ha
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,62 ha
<hr/>	
	ca. 3,14 ha

3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem für eine Bebauung (Grundstücke 1 bis 13) vorgesehenen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4, Teilgeltungsbereich 1, handelt es sich planungsrechtlich um ein dem Außenbereich zuzuordnendes Gebiet, für das bei geplanten Eingriffen eine Ausgleichspflicht besteht.

Das Untersuchungsgebiet des landschaftspflegerischen Fachbeitrages umfaßt den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4, da ausschließlich hier mit dem geplanten Eingriff und einem Teil des Ausgleichs zu rechnen ist. Die an den Planungsraum des Bebauungsplanes Nr. 4 angrenzenden Knicks werden in den Geltungsbereich des Fachbeitrages einbezogen, da nur unter Berücksichtigung dieser, ökologisch sinnvolle Maßnahmen abgeleitet werden können.

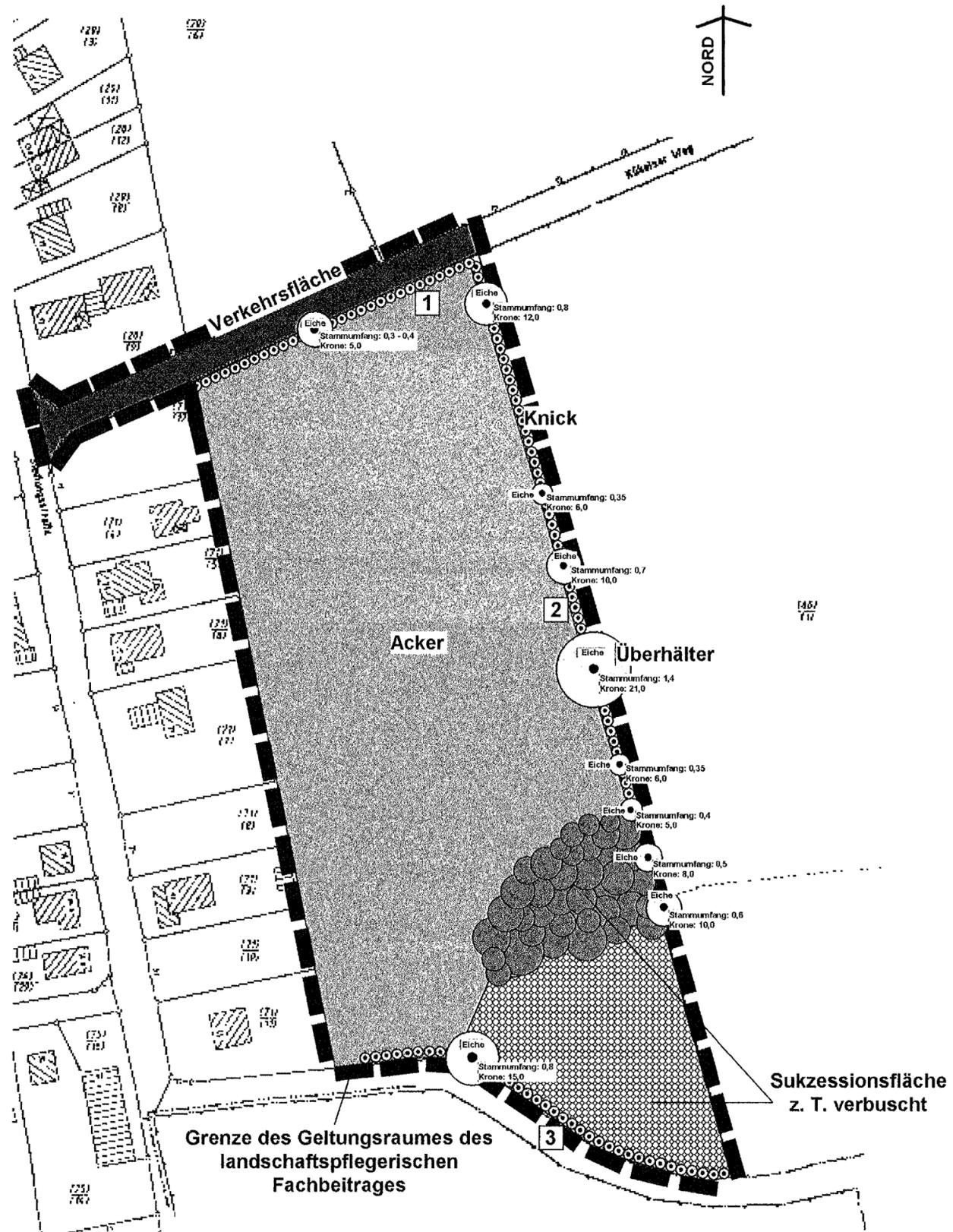
BESTAND

Um Entscheidungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum des landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht.

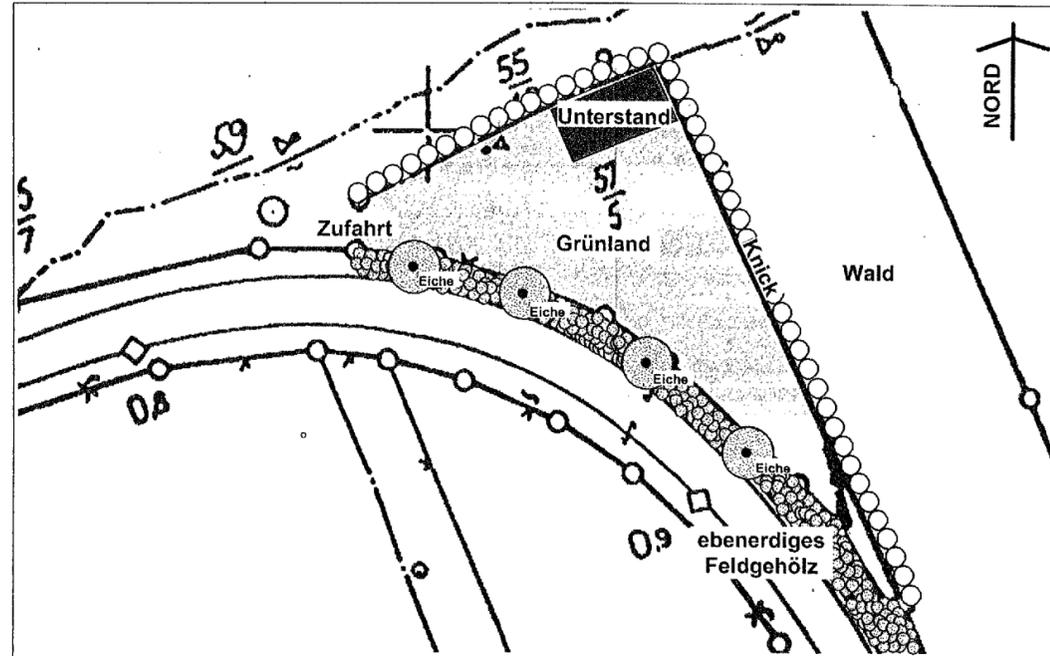
Die Bestandserhebung und Bewertung basieren auf Angaben des z. Zt. gültigen Landschaftsplanes sowie auf durch eine Ortsbegehung gewonnenen Informationen.

Boden

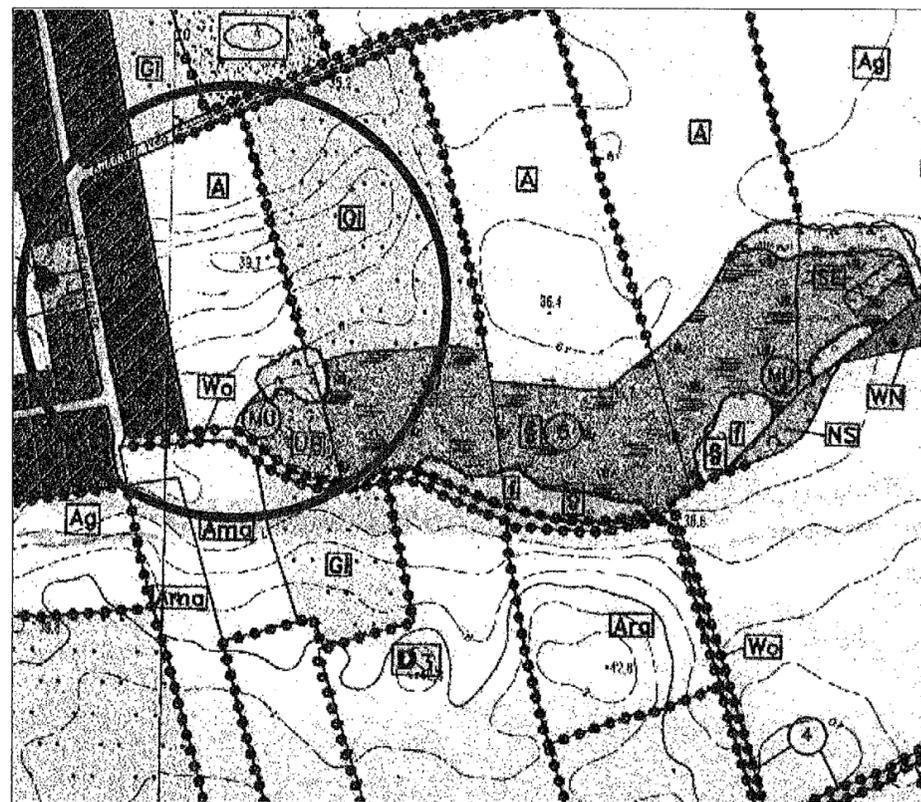
Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • Geologischer Untergrund: Weichseiszeitliche Sande und Kiese • nach Reichsbodenschätzung geschätzt: SI (lehmiger Sand) 	nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz: – Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : niedrig



Teilgeltungsbereich 1



Teilgeltungsbereich 2 M 1 : 1000



Ausschnitt Landschaftsplan M 1 : 5000 - Teilgeltungsbereich 1 -

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Todesfelde

KARTE BESTAND

M 1 : 1500



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 04551/81520 FAX: 04551/83170
stadtplanung.gebel@freenet.de

	<ul style="list-style-type: none"> - Filter- und Pufferfunktion - mechanisch - : mittel - chemisch - : niedrig - Archivfunktion: keine Angaben vorhanden - potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: mittel (reale Nutzung: Acker) - Erosionsgefahr - Wind - : hoch - Verdichtungsgefahr: niedrig
--	--

Wasser

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Oberflächengewässer</i>: nicht vorhanden • <i>Grundwasser</i>: keine Angaben vorhanden; aufgrund der Höhen- bzw. Kuppenlage wird ein niedriger Grundwasserstand angenommen; keine Nässezeiger vorhanden • <i>gesetzlicher Schutzstatus</i>: nicht vorhanden • <i>Altlasten</i>: nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> - für die Grundwasserneubildung durch das Vorhandensein eines relativ hohen Sandanteils bedeutend

Klima/Luft

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lokalklima</i>: Acker-Wiesenklima sowie Einflüsse durch Grünstrukturelemente • <i>Lufthygiene</i>: Außerhalb des Einflußbereiches von plangebietsrelevanten Emittenten 	<ul style="list-style-type: none"> - Windbremsung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Knicks

Arten- und Lebensgemeinschaften

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<p><i>1. Acker</i> intensive Ackernutzung</p> <p><i>Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</p>	<p>starke anthropogene Beanspruchung (Bodenbearbeitung, Düngung, Pflanzenschutzmittel usw.) => niedriger Natürlichkeitsgrad, Stoffeinträge in</p>

	<p>benachbarte Biotope sowie ins Grundwasser ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p> <p>gem. Landschaftsplan: mangelhafte Ausstattung mit Lebensräumen am Rand der Ortslage durch fehlende „weiche“ Übergänge von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche und besiedelten Räumen (bestehende Bebauung im Westen/Acker)</p>
<p>2. <i>Knick</i> 1) ca. 93 m entlang der nördlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes; 1 Überhälter 2) ca. 176 m entlang der östlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes; mehrere Überhälter 3) ca. 125 m entlang der südlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes</p> <p><i>Schutzstatus:</i> § 15 b LNatSchG</p>	<p>ökologisch bedeutsam (= Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p>3. <i>Sukzessionsfläche</i> gem. Landschaftsplan (Bestandsaufnahme 1997) halbruderale Brache mittlerer Standorte sowie Feldgehölz; April 2002 Sukzessionsfläche gem. § 15 a Nr. 10 LNatSchG</p> <p><i>Schutzstatus:</i> § 15 a Nr. 10 LNatSchG</p>	<p>ökologisch bedeutsam (= Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p>4. <i>Verkehrsfläche</i> 3 m breite versiegelte Straßenfläche; randliche Bereiche teilversiegelt bzw. sukzessierend</p>	<p>Randbereiche: ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p><i>Rote Liste Arten:</i> keine bekannt <i>Flächen des Biotopverbundes:</i> keine</p>	

Landschaftsbild

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
Acker-Grünland-Knick-Landschaft; bestehende Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie kleineren gewerblichen Betrieben; Kuppenlage	gem. Landschaftsplan: mangelhafte Ausstattung mit Lebensräumen am Rand der Ortslage durch fehlende „weiche“ Übergänge von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche und besiedelten Räumen => negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild mittlere Bedeutung

EINGRIFF

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Todesfelde wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Es sind daher mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 8 bzw. 8a BNatSchG durch Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll auszugleichen sind.

Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betrifft der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb auch zusammen betrachtet werden.

Über die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner 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* regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

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

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend als „niedrig - mittel“ eingestuften Bodenfunktionen

- Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,3 bzw. 0,4)
- Befestigung von Stellplätzen und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Versickerung des auf Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind für den Ausgleich des Schutzgutes Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Es ergibt sich folgende Eingriffsermittlung:

	Eingriffsfläche in m²	Eingriffsart	maximal versiegelte Fläche in m²
Grundstücke 1 - 7	5860 (GRZ 0,3 + 50%)	Vollversiegelung	2637
Grundstücke 8 - 13	5000 (GRZ 0,4 + 50%)	Vollversiegelung	3000
Verkehrsfläche (innerhalb des Baugebietes)	1240	Vollversiegelung	1240
Verkehrsfläche (Ausbau Kükelser Weg)	568	Vollversiegelung	568
Neuversiegelung			7445

Im vorliegenden Fall sind für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des MNU eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen umfassen, möglich. Die Entsiegelung findet auf der als Teilgeltungsbereich 2 gekennzeichneten Fläche im Umfang von ca. 50 m² in Form eines Unterstandabrisses statt. Der Bereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet.

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

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung:

verbleibende Eingriffsfläche in m ²	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart	benötigte Ersatzfläche in m ²
7395	Vollversiegelung	0,5	3697,5

Durch die Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Ausweisung einer aus naturschutzfachlicher Sicht angemessenen Fläche mit dazugehöriger naturnaher Gestaltung als Ersatz kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als vollständig ausgeglichen betrachtet werden.

Klima/Luft

Nach den Hinweisen des MNU werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so daß im Bebauungsplan besondere Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

Arten und Lebensgemeinschaften

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

Für die Knicks als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ergeben sich folgende Beeinträchtigungen: Rodung von Knick 1 in einer Breite von ca. 10,0 m für die geplanten Erschließungsstraße, Einschränkung der ökologischen Funktion von Knick 2 durch die heranrückende Bebauung der Grundstücke 8 - 13.

Eingriffe im Bereich der Sukzessionsfläche sind nicht vorgesehen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in diesem Bereich ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Erhalt der bestehenden Knicks
- Schaffung von 3 m breiten, von baulichen Anlagen freizuhaltenen Streifen entlang des vorhandenen Knicks 1 und 2 auf den Grundstücksflächen
- Anpassungen der Baugrenzen im Bereich der Kronentraufbereiche der Überhälter
- Anlage eines ca. 66,0 m langen Knicks entlang der bestehenden Bebauung zur Schaffung von Lebensräumen am Rand der Ortslage durch Bildung „weicher“ Übergänge von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche und besiedelten Räumen
- Anlage einer ca. 2210 m² breiten, mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südlich der geplanten Bebauung zur Unterstützung des kleinräumigen Biotpverbundes (hier Verbindung zwischen geplantem Knick am Rand der

bestehenden Bebauung und vorhandenem Knick entlang der östlichen Plangebietsgrenze); innerhalb dieser Fläche sind zahlenmäßig mindestens die in der Planzeichnung eingetragenen heimischen, standortgerechten Bäume dauerhaft zu pflanzen; ergänzend treten dauerhafte Strauchpflanzungen hinzu => Entwicklung eines feldgehölzartigen Bewuchses

- Schaffung von 3 m breiten, von baulichen Anlagen freizuhaltenen Streifen auf den Grundstücken 6, 7, und 8 entlang der geplanten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Anlage eines ca. 10,0 m breiten Feldgehölzstreifens (ca. 880 m²) entlang der gem. § 15 a LNatSchG geschützten Fläche zur Stärkung des kleinräumigen Biotopverbundsystems; indirekte Pufferung des sich an den gem. § 15 a LNatSchG östlich anschließenden Moorkörpers (siehe Karte BESTAND - Ausschnitt Landschaftsplan -) gegen landwirtschaftliche Einträge aus den angrenzenden Flächen; ökologisch gleichwertige Abwandlung der im Landschaftsplan in diesem Bereich vorgesehenen Maßnahme - Anlage einer Ausgleichsfläche sowie Knickpflanzung - in den geplanten Feldgehölzstreifen

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften müssen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des MNU ist als Ausgleich für eine Knickrodung die Neuanlage eines Knicks im Verhältnis 1 : 2 vorzusehen.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung:

Eingriffsumfang	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor	benötigter Ausgleich
10 m	Knickrodung	1 : 2	20 m Knickneuanlage

Durch die Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des MNU erhebliche sowie nachhaltige und somit ausgleichsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Wahl einer geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,3 bzw. 0,4)
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe
- Festlegung der Baumaterialien und Farben für die Außenwände der Baukörper
- Erhalt der bestehenden Knicks

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 erforderlich.

AUSGLEICHSMABNAHMEN

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

Für das Schutzgut Boden ist für den vollständigen Ausgleich ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt bei ca. 3698 m². Die benötigte Fläche befindet sich mit einer Größe von 4420 m² innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, südlich der geplanten Bebauung und ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Die Extensivierung der Fläche soll den Erhalt der Einsehbarkeit der geländemorphologischen Formen (Hanglage) gewährleisten. Das erforderliche Ausgleichsverhältnis ist hier mit 1 : 2 anzusetzen. Im Fall einer Weidenutzung ist die Dichte des Viehbesatzes mit 1 Großvieheinheit (GV)/ha anzusetzen. Bei einer Wiesennutzung ist die Fläche 1x jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche abzuräumen. Ein Düngemittel- oder Pestizideinsatz ist nicht erlaubt. Die Fläche ist gegenüber den angrenzenden Nutzungen durch einen Zaun mit Eichenspaltpfählen (10 m Abstand) abzugrenzen.

Die benötigte Restausgleichsfläche in einer Größe von 1488 m² wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zusätzlich zum entsiegelten Bereich als Teilgeltungsbereich 2 festgelegt. Die Gesamtfläche liegt somit bei 1538 m². Sie ist der Sukzession zu überlassen und ebenfalls entsprechend gegenüber den angrenzenden Nutzungen abzugrenzen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines 20 m langen Knicks erforderlich. Für den Ausgleich können 20 m der insgesamt 66 m Knickneuanlage entlang der westlich des Plangeltungsraumes gelegenen Bebauung angerechnet werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild stehen hier:

- Anlage eines ca. 66,0 m langen Knicks entlang der bestehenden Bebauung zur Eingrünung der bestehenden Bebauung westlich des Planungsraumes
- Anlage einer ca. 2210 m² großen, mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südlich der geplanten Bebauung zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung im Bereich der Kuppenlage; insbesondere dienen die vorgesehenen Baumpflanzungen mit ihrer Wuchsart dazu, die auf der Kuppe weit sichtbare geplante Bebauung landschaftlich einzubinden; innerhalb dieser Fläche sind zahlenmäßig mindestens die in der Planzeichnung eingetragenen heimischen,

standortgerechten Bäume dauerhaft zu pflanzen; ergänzend treten dauerhafte Strauchpflanzungen hinzu => Entwicklung eines feldgehölzartigen Bewuchses

Die gesetzlichen Anforderungen des § 8 bzw. 8a BNatSchG nach Ausgleich und Eingriff werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

KOSTEN

Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege ergeben sich ungefähr folgende Kosten:

Maßnahme	Menge	Flächenkosten + Herstellungskosten	GP/Euro
Knickneuanlage	66 m	ca. 41 Euro/lfm	2706
Anlage der Flächen zum Anpflanzen für Bäume, Sträucher und sonst. Bepflanzungen	3090 m ²	ca. 4 Euro/m ²	12.360
Baumpflanzung	29 Stück	10 x 12m, 3xv., m. B. ca. 290 Euro/Stück	8410
Endsumme			23.476

Hinzu kommen die durch die Einzäunung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den Abriß des Unterstandes innerhalb Teilgeltungsbereich 2 entstehenden Kosten.

3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch eine vom Kükelser Weg abzweigende Erschließungsstraße, die in einem Wendekreis (11 m Radius) mündet. Es handelt sich um eine verkehrsberuhigte Verkehrsfläche, Parkflächen sind entlang der Straße sowie im Bereich der Wendemöglichkeit vorgesehen. Der Kükelser Weg wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von derzeit 3 m Breite auf 7 m Breite (incl. Fußweg) versiegelt ausgebaut.

3. 5. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Einflußbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Intensivtierhaltung. Die Frequentierungen der anliegenden Straßen bringen keine Immissionsrichtwerte überschreitenden Beeinträchtigungen mit sich.

3. 6. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz (§ 3 (1) Anlage 1) durch diesen nicht ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Größe des Planungsraumes wird der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB für eine UVP-Pflicht nach Ziffer 18. 7. 2., Anlage 1 zu § 3 (1) UVPG durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des neuen Baugebietes erfolgt durch die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes.

C. Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindeeigene Mischwasser-Kanalisation mit anschließender Behandlung in der gemeindeeigenen Klärteichanlage. Die Klärteichanlage wird entsprechend erweitert.

E. Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des Dach- und Terrassenflächenwassers kann gem. Landschaftsplan vor Ort erfolgen. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird auf der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplangebiet versickert.

F. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

G. Fernmeldeeinrichtungen

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Planes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Postfach 1200, 42100 Kiel, Tel.: (0431) 1 45-3774, Telefax (0431) 1 26 07 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

H. Feuerlöschleinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

I. Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist aus den vorhandenen Versorgungsleitungen möglich. Die genaue Lage der Leitungen ist bei Bedarf durch den Betrieb GV 6.2, Tel.: 2366-8118 zu erfragen. Bei Bauausführung ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen in jedem Fall durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Erdgasleitungen nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Todesfelde wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Todesfelde in ihrer Sitzung am 12.09.2002 gebilligt.

Todesfelde, den 27.02.2003

Siegel

