

# **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 4  
- Bauabschnitt 1 -

der Gemeinde Weede, Kreis Segeberg

für das Gebiet Teilgeltungsbereich 1 „Ortsteil Weede, östlich der Stipsdorfer Straße, rückwärtig der Grundstücke Stipsdorfer Straße 4 - 24“, Teilgeltungsbereich 2 „Ausgleichsfläche in der Gemarkung Steinbek südlich der Gemeindegrenze nach Schieren, östlich der Steinbek“



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 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 Weede hat in ihrer Sitzung am 26. 4. 2001 beschlossen, für das Gebiet Teilgeltungsbereich 1 „Ortsteil Weede, östlich der Stipsdorfer Straße, rückwärtig der Grundstücke Stipsdorfer Straße 4 - 24“, Teilgeltungsbereich 2 „Ausgleichsfläche in der Gemarkung Steinbek südlich der Gemeindegrenze nach Schieren, östlich der Steinbek“ den Bebauungsplan Nr. 4 – Bauabschnitt 1 - aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 erfaßt für Teilgeltungsbereich 1 die Parzelle 10 der Flur 6 der Gemarkung Weede.

Die Bauflächen - Teilgeltungsbereich 1 - sind aus dem Landschaftsplan entwickelt. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Weede weist den südlichen Teil des Plangeltungsraumes als gemischte Baufläche aus. Der nördliche Bereich ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB nur teilweise berücksichtigt. Im Rahmen einer 1.Änderung des Flächennutzungsplanes wird der bisher als Mischgebiet dargestellte südliche Teilbereich in Wohnbaufläche geändert.

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 soll in 2 Bauabschnitten erfolgen. Nach der Umsetzung von Bauabschnitt 1 einschließlich der gesamten Zufahrtsstraße ab der Einmündung von der Stipsdorfer Straße sowie des Regenrückhaltebeckens im Südosten des Plangeltungsbereiches und Teilgeltungsbereich 2 „Ausgleichsfläche in der Gemarkung Steinbek, südlich der Gemeindegrenze nach Schieren“ soll Bauabschnitt 2 verwirklicht werden. Der Bebauungsplan wird in Abhängigkeit vom jeweiligen Abschnitt als Satzung beschlossen und rechtskräftig gemacht.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997, geändert durch Gesetz vom 19. 6. 2001
- 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 Fassung vom 10. 1. 2000

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

Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Weede, ist z. T. bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Süden teilweise durch vorhandene Bebauung, landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. eine Hofstelle
- im Westen durch vorhandene Bebauung

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerland genutzt.

Teilgeltungsbereich 2 befindet sich in der Gemarkung Steinbek südlich der Gemeindegrenze nach Schieren, östlich der Steinbek.

## **2. Planungsziele**

Auf der als Ackerland genutzten Fläche des Plangeltungsraumes können 24 Bauplätze für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung gestellt werden.

## **3. Entwicklung des Planes**

### **3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 (Teilbereich 1) umfasst das gesamte ca. 2,77 ha große Gebiet, das im Flächennutzungsplan (einschließlich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes) als Wohnbaufläche dargestellt ist. Für diesen Bereich wurde ein Gesamtkonzept der künftigen Bebauung entwickelt. Die Realisierung soll entsprechend der landesplanerischen Vorgaben in zwei Teilabschnitten erfolgen, für die jeweils ein eigener Satzungsbeschluss gefasst wird. Insgesamt werden durch den B-Plan die Voraussetzungen für die Errichtung von 24 Grundstücken für Einfamilienhäuser geschaffen. Der erste Teilabschnitt umfasst davon 15 Grundstücke. Im Süden des B-Plangebietes grenzt das Gelände eines landwirtschaftlichen Betriebes an das künftige Baugebiet.

Die derzeit als Ackerland genutzten Grundstücke 1 - 24 liegen nicht im direkten Einflußbereich des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes. Das im Rahmen des Bebauungsplanes erstellte Immissionsgutachten (siehe Anhang zur Begründung) bestätigt die Einhaltung der an Wohngebiete zu stellenden Anforderungen gem. GIRL. Die zurzeit ackerbaulich genutzten Grundstücke 1 - 24 werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet.

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 für Wohngebäude von 600 m<sup>2</sup> angesetzt.

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

Bezogen auf die ortstypischen Dachformen sind für das neue Baugebiet ausbaufähige Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 45° vorgesehen.

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.

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

Die bestehenden, entlang der nördlichen, östlichen und z. T. südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Knicks bleiben fast vollständig erhalten. Entsprechende Schutzstreifen hierzu sind ebenfalls auf den Grundstücken festgelegt. Zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung wird am westlichen Plangebietsrand für einen Teilausgleich des Eingriffs eine Grünachse durch einen ebenerdigen Pflanzstreifen geplant. Der Straßenraum wird durch Baumpflanzungen gestaltet. Der vollständige Ausgleich wird durch entsprechende Maßnahmen auf einer externen Ersatzflächen (Teilgeltungsbereich 2) geleistet.

### 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, 47 ha.

Hiervon entfallen auf:

- |  |              |
|--|--------------|
| • Allgemeines Wohngebiet (WA)  | ca. 1, 95 ha |
| • Straßenverkehrsfläche (incl. Parkflächen )                               | ca. 0, 37 ha |
| • Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche                       | ca. 0, 03 ha |
| • Regenrückhaltebecken   | ca. 0, 36 ha |
| • Grünflächen ( Straßenbegleitgrün)  | ca. 0, 05 ha |
| • Knick (vorhanden/geplant)  | ca. 0, 04 ha |
| <br>   |              |
| • Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | ca. 0, 17 ha |

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ca. 0,50 ha

ca. 3,47 ha

### 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Für den Plangeltungsraum sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Das Untersuchungsgebiet des landschaftspflegerischen Fachbeitrages umfaßt den Bereich der Grundstücke 1 bis 24 (siehe Karte BESTAND). 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 innerhalb des Baugebietes 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 betroffenen Teil des Plangebietes des B-Planes Nr. 4. 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 (Karte BESTAND)	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geologischer Untergrund: Weichseleiszeitliche Moräne (Geschiebelehm / -mergel)</li> <li>• nach Reichsbodenschätzung: sL (= sandiger Lehm) - SL (= starklehmiger Sand)</li> </ul>	nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : niedrig</li> <li>– Filter- und Pufferfunktion</li> <li>- mechanisch - : mittel</li> <li>- chemisch -: niedrig - mittel</li> <li>– Archivfunktion: keine Angaben vorhanden</li> <li>– potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: mittel - hoch (reale Nutzung: Acker)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erosionsgefahr - Wind - : mittel - hoch</li> <li>– Verdichtungsgefahr: mittel</li> </ul>

#### Wasser

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
-------------------------	-----------

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Oberflächengewässer</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Grundwasser</i>: keine Angaben vorhanden</li> <li>• <i>gesetzlicher Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Altlasten</i>: nicht bekannt</li> </ul>	<p>– für die Grundwasserneubildung durch das Vorhandensein eines relativ hohen Lehmannteils nicht so bedeutend</p>
--	--

**Klima/Luft**

<b>Bestand</b> (Karte BESTAND)	<b>Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lokalklima</i>: Acker-Wiesenklima sowie Einflüsse durch Grünstrukturelemente</li> <li>• <i>Lufthygiene</i>: Einflußbereich von landwirtschaftlichem Betrieb mit Intensivtierhaltung</li> </ul>	<p>– Windbremsung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Knicks</p>

**Arten- und Lebensgemeinschaften**

<b>Bestand</b> (Karte BESTAND)	<b>Bewertung</b>
<p><i>1. Acker</i> intensive Ackernutzung</p> <p><i>Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</p>	<p>starke anthropogene Beanspruchung (Bodenbearbeitung, Düngung, Pflanzenschutzmittel usw.) =&gt; niedriger Natürlichkeitsgrad, Stoffeinträge in benachbarte Biotope sowie ins Grundwasser</p> <p>ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p><i>2. Knick</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ca. 112 m entlang der nördlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes</li> <li>2) ca. 288 m entlang der östlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, ca. 26 m breite Lücke im südlichen Teil</li> <li>3) ca. 50 m entlang der südlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes</li> <li>4) ca. 40 m entlang der geplanten Erschließungsstraße außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes</li> </ol>	<p>ökologisch bedeutsam (= Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)</p>

<i>Schutzstatus:</i> § 15 b LNatSchG	
<i>Rote Liste Arten:</i> keine bekannt	
<i>Flächen des Biotopverbundes:</i> keine	

**Landschaftsbild**

<b>Bestand</b> (Karte BESTAND)	<b>Bewertung</b>
Acker-Grünland-Knick-Landschaft; bestehende Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie landwirtschaftlicher Betrieb innerhalb des Plangeltungsraumes des B-Planes und an diesen angrenzend	mittlere Bedeutung

**EINGRIFF**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Weede 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.

Die erforderlichen Maßnahmen werden soweit möglich den Bauabschnitten 1 und 2 zugeteilt, so daß die entsprechenden Maßnahmen parallel zur Realisierung des jeweiligen Abschnittes durchgeführt werden können.

Der mit der Neuanlage des Regenrückhaltebeckens geplante Eingriff gleicht sich durch die naturnahe Gestaltung (geschwungene Uferlinien, wechselnde Böschungsneigung, Randbereiche) der Anlage selbst aus. Einzelheiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

**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 „mittel“ eingestuften Bodenfunktionen - BAUABSCHNITT 1 UND 2 -
- Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,2) (BAUABSCHNITT 1 UND 2)

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

Es ergibt sich folgende Eingriffsermittlung:

<u>BAUABSCHNITT 1</u>	<b>Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>maximal versiegelte Fläche in m<sup>2</sup></b>
Grundstücke 6 - 20	14.630 (GRZ 0,2 + 50%)	Vollversiegelung	4389
Verkehrsfläche (incl. Parkplätze)	2050	Vollversiegelung	2050
<b>Neuversiegelung</b>			<b>6439</b>

<u>BAUABSCHNITT 2</u>	<b>Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>maximal versiegelte Fläche in m<sup>2</sup></b>
Grundstücke 1 - 5, 21 - 24	7380 (GRZ 0,2 + 50%)	Vollversiegelung	2214
Verkehrsfläche	1290	Vollversiegelung	1290
<b>Neuversiegelung</b>			<b>3504</b>
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche	310	Teilversiegelung	310
<b>Neuversiegelung</b>			<b>310</b>

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, nicht möglich.

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:

<b>BAUABSCHNITT 1</b>			
<b>verbleibende Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart</b>	<b>benötigte Ersatzfläche in m<sup>2</sup></b>
6439	Vollversiegelung	0,5	3219
			<b>3219</b>

<b>BAUABSCHNITT 2</b>			
<b>verbleibende Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart</b>	<b>benötigte Ersatzfläche in m<sup>2</sup></b>
3504	Vollversiegelung	0,5	1752
310	Teilversiegelung	0,3	93
			<b>1845</b>

**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: Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Knick 1 und 2 durch die heranrückende Bebauung der Grundstücke 3 - 14, starke Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Knick z. T. Knick 3 und 4 durch die unmittelbar an ihn anschließende Erschließungsstraße

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

- Erhalt des bestehenden Knicks (BAUABSCHNITT 1 UND 2)
- Schaffung von 3 m breiten, von baulichen Anlagen freizuhaltenen Streifen entlang des vorhandenen Knicks 1 und 2 auf den Grundstücksflächen (BAUABSCHNITT 1 UND 2)
- Anlage einer ca. 6,0 m breiten, mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung im Westen zur Unterstützung des kleinräumigen Biotopverbundes innerhalb des Baugebietes - die Fläche wird einmalig seitens der Gemeinde angelegt - (BAUABSCHNITT 1 UND 2)

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Knicks) müssen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung:

Eingriffsumfang	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor	benötigter Ausgleich
437 m	Beeinträchtigung der ökologischen Funktion	1 : 0,3	131 m Knickneuanlage
70 m	starke Beeinträchtigung der ökologischen Funktion	1 : 0,5	35 m Knickneuanlage
			<b>166 m Knickneuanlage</b>

**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 0,2) (BAUABSCHNITT 1 UND 2)
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (BAUABSCHNITT 1 UND 2)
- Festlegung der Baumaterialien und Farben für die Außenwände der Baukörper (BAUABSCHNITT 1 UND 2)
- Festlegung der straßenseitigen Einfriedigungen ausschließlich als Laubhecken
- Erhalt der bestehenden Knicks (1 und 2) zur Grünabschirmung des Baugebietes zur freien Landschaft hin (BAUABSCHNITT 1 UND 2) sowie von Knick 3 und 4 zur bestehenden Bebauung (BAUABSCHNITT 2)

**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 für BAUABSCHNITT 1 bei ca. 3219 m<sup>2</sup> und für BAUABSCHNITT 2 bei ca. 1845 m<sup>2</sup> (insgesamt 5064 m<sup>2</sup>). Bei der Anlage der Ersatzfläche für BAUABSCHNITT 1 ist die für die verkehrliche Erschließung dieses Bereiches erforderliche versiegelte Fläche im Bereich von BAUABSCHNITT 2 schon mit zu berücksichtigen. Die im Zuge der Realisierung von BAUABSCHNITT 1 anzulegende Fläche vergrößert sich somit um 575 m<sup>2</sup> auf 3794 m<sup>2</sup>.

Die Flächen mit der in Addition entsprechenden Größe für beide Bauabschnitte befinden sich in der Gemarkung Steinbek südlich der Gemeindegrenze nach Schieren, östlich der Steinbek (siehe Karte BESTAND) und werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Teilgeltungsbereich 2 in die Planzeichnung übernommen. Entlang der bestehenden Fließgewässer werden hier in einem Abstand von 5,0 m zu diesem (Gewässerpflegestreifen) ca. 16,0 m Streifen durch einen Zaun mit Eichenspaltpfählen abgezaunt (siehe Planzeichnung) und der Sukzession überlassen. Im südlichen Bereich wird ein ca. 215 m langer Knick errichtet, der ebenfalls flächenmäßig auf die erforderliche Fläche angerechnet wird. Die Flächen sind im derzeit gültigen Landschaftsplan der Gemeinde Weede als Entwicklungsgebiete oder –flächen für Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und geschützte Biotope sowie Biotopverbundflächen gekennzeichnet.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist als Ausgleichsmaßnahme für BAUABSCHNITT 1 die Anlage eines 91 m langen Knicks erforderlich. Für Bauabschnitt 2 werden 75 m benötigt. Für den gesamten Ausgleich werden 215 m im südlichen Teil des Ausgleichsbereiches (siehe Planzeichnung) angelegt.

Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild stehen hier:

- Anlage einer ca. 6,0 m breiten, mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepfanzenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung im Westen zur Schaffung einer Grünachse - die Fläche wird einmalig seitens der Gemeinde angelegt - (BAUABSCHNITT 1 UND 2)
- 18 Baumanpflanzungen im Straßenverkehrsraum (BAUABSCHNITT 1 UND 2) - die Standorte der in der Planzeichnung eingetragenen Baumpflanzungen sind variabel, die Gesamtzahl der Anpflanzungen ist aber einzuhalten -

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

Beim Teilgeltungsbereich 1 des B-Planes Nr. 4 handelt es sich gem. Landschaftsplan um eine aus landschaftsplanerischer Sicht bedingt geeignete Fläche für eine Baulandentwicklung. Eine Bebauung ist hier nur unter der Bedingung denkbar, daß für die erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Ortsrandes, am Baugebiet eingeplant werden. Die vorliegende Planung weicht von dieser Vorgabe ab. Das Baugebiet paßt sich den bestehenden Knickstrukturen in der Form an, daß in fast allen Bereichen die vorhandenen Knicks als Abschluß der geplanten Bebauung zur offenen Landschaft genutzt werden. Insofern ist dadurch eine fast komplette Eingrünung des neuen Baugebietes zur Ortsrandgestaltung gegeben, so daß weitere Maßnahmen am Baugebiet zur Ortsrandgestaltung nicht durchgeführt werden müssen.

**KOSTEN**

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

BAUABSCHNITT 1

Maßnahme	Menge	Flächenkosten +	GP/Euro
----------	-------	-----------------	---------

		<b>Herstellungskosten</b>	
Knickneuanlage	91 m + 33 m (anteilig)	ca. 41 Euro/lfd m	5084
Anlage der Flächen zum Anpflanzen für Bäume, Sträucher und sonst. Bepflanzungen	1008 m <sup>2</sup>	ca. 4 Euro/m <sup>2</sup>	4032
Baumpflanzung	13 Stück	10 x 12m, 3xv., m. B. ca. 290 Euro/Stück	3770
<b>Endsumme</b>			<b>12.886</b>

BAUABSCHNITT 2

<b>Maßnahme</b>	<b>Menge</b>	<b>Flächenkosten + Herstellungskosten</b>	<b>GP/Euro</b>
Knickneuanlage	75 m + 16 m (anteilig)	ca. 41 Euro/lfd m	3731
Anlage der Flächen zum Anpflanzen für Bäume, Sträucher und sonst. Bepflanzungen	680 m <sup>2</sup>	ca. 4 Euro/m <sup>2</sup>	2720
Baumpflanzung	5 Stück	10 x 12m, 3xv., m. B. ca. 290 Euro/Stück	1450
<b>Endsumme</b>			<b>7901</b>

Hinzu kommen für beide Bauabschnitte die Einzäunung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entstehenden Kosten.

**3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung von Teilgeltungsbereich 1 erfolgt durch eine vom der „Stipsdorfer Straße“ abzweigende Erschließungsstraße. Es handelt sich hierbei um eine verkehrsberuhigte, gemischte Verkehrsfläche, Parkbereiche sind an diversen Stellen vorgesehen.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltestelle „Weede“ etwa 400 m südöstlich der Mitte des Plangebietes. An der Haltestelle verkehren folgende im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebene Buslinien: Die Linie 7651 der Autokraft GmbH (AK) zwischen Bad Segeberg und Langniendorf mit dortigem Anschluß an die Linie 7650 Schnellbus Bad Segeberg – Lübeck (ab Langniendorf VGSE-Tarif). Zusammengenommen bieten die beiden Linien von montags – freitags zwischen ca. 5:00 und 20:00 Uhr acht Fahrtenpaare, am Sonnabend bietet die 7651 vier Fahrtenpaare zwischen ca. 6:00 und 15:00 Uhr. Zusätzlich verkehren die Linien 7660 und 7670 montags – freitags mit besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Schülerverkehrs von und nach Bad Segeberg.

**3. 5. Immissionsschutz**

Für die Ausweisung des Baugebietes wurde das sich im Anhang zur Begründung befindliche Geruchsgutachten (TÜV Nord) nach den Vorschriften der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt. Dabei wurden die Geruchsemissionen von fünf landwirtschaftlichen Betrieben mit intensiver Schweinemasthaltung untersucht. Für einen Bereich im Süden des Plangebietes wurde dabei ein Geruchsbelastung über den Immissionswerten der GIRL festgestellt. Eine Wohnbebauung ist hier nicht möglich. Der Bereich ist im Rahmen des Bebauungsplanes als Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Auf den übrigen Beurteilungsflächen sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG/4/ zu erwarten.

Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Außerdem liegt eine sich im Anhang zur Begründung befindliche lärmtechnische Untersuchung (Masuch und Olbrisch) vor, die die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Zusatzverkehrs auf die vorhandene Bebauung für einen Prognosehorizont von 2015 untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, daß an allen Immissionsorten die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Dorfgebiete und allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Aus lärmtechnischer Sicht sind keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **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 m<sup>2</sup> 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**

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

### **C. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindeeigene Klärteichanlage, die entsprechend dem Bedarf erweitert wird.

### **E. Oberflächenentwässerung**

Eine Versickerung des Dach- und Terrassenflächenwassers kann nach dem Bodengutachten (siehe Anhang) nicht vor Ort erfolgen. Die Verkehrs- und Grundstücksflächen werden über das geplante Regenrückhaltebecken entwässert. Zurzeit wird geprüft, ob eine Einleitung in das Gewässer Nr.500 oder in den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen kann.

Ergänzend wird im Rahmen der Erschließungsplanung die Möglichkeit geprüft, eine Entwässerungsmulde an der Erschließungsstraße vorzusehen, um das Regenwasser, welches bei stärkeren Regenfällen ggf. vom Leitungssystem nicht mehr aufgenommen wird, von der Straße in das Regenrückhaltebecken abzuleiten. Alternativ dazu wird auch der Einbau von Sickermulden mit beidseitigem Gefälle entlang der Erschließungsstraße geprüft.

### **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**

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. Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

### **H. Feuerlöscheinrichtungen**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 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**

Das Baugebiet wird an das Erdgasnetz der SCHLESWAG AG angeschlossen.

Vermerk:

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

Weede, den

Siegel

.....

Bürgermeister

---

Stand: 9. 2003