

**Satzung der Gemeinde Wensin  
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4  
für das Gebiet „Garbek, nördlich der K 1 / östlich des Eichenweges “**

---

**Begründung**

---

**Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines
  2. Lage und Umfang des Plangebietes
  3. Planungsziele
  4. Inhalt der Planung
  5. Ver- und Entsorgung
  6. Umsetzung der Planung
  7. Kosten
- 

**1. Allgemeines**

Die Gemeindevertretung Wensin hat in ihrer Sitzung am 22.7.98 beschlossen, für das Gebiet „Garbek, nördlich der K 1 / östlich des Eichenweges“ den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen. Mit dieser Planung soll der örtliche Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und

- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

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

Das Plangebiet liegt an nördlichen Rand der Ortslage am Eichenweg. Das Gebiet wird im Westen und Süden von Bebauung begrenzt. Nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als Mischbaufläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Mit der Ausarbeitung beider Bauleitpläne wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Das Plangebiet umfaßt Flächen in einer Größe von ca. 1,5 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

## **3. Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 4 dient der Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfs für die nächsten Jahre. Mit diesem Baugebiet sollen kurzfristig Grundstücke zum Zwecke der Wohnbebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan Nr. 4 stellt einen ersten Abschnitt der Bebauung entlang des Eichenweges dar. Entsprechend der weiteren Bedarfsentwicklung soll zu einem späteren Zeitpunkt ein zweiter Bauabschnitt im westlichen Teil des Eichenweges realisiert werden.

## **4. Inhalt der Planung**

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. An der Einmündung des Eichenweges in die K 1 befindet sich derzeit noch eine landwirtschaftliche Halle. Im Anschluß ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Die Bebauung ist aufgrund der örtlich vorgegebenen Verhältnisse als straßenbegleitende Randbebauung vorgesehen.

Grundsätzlich soll eine der vorhandenen örtlichen Struktur angepaßte Einzelhausbebauung erfolgen. Obergrenzen werden daher insbesondere für die Grundstück-

sausnutzung (GRZ) und die Höhenentwicklung gemacht. Weitere Vorgaben betreffen die Dachform und Dachneigung.

Die Erschließung der Grundstücke soll über den Eichenweg erfolgen. Dieser muß hierfür auf eine Breite von 4,50 m verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Eine straßenbegleitende Baumreihe dient der Gestaltung des Straßenraumes. Hier zwischen können auch weitere Parkplätze angelegt werden. Im Anschluß daran wird ein Bürgersteig angelegt.

### **Naturschutz- und landschaftspflegerische Belange**

Das Plangebiet liegt derzeit am Ortsrand im Außenbereich und wird landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt. Die durch die künftige Bebauung bedingten Eingriffe betreffen insbesondere die Schutzgüter Wasser und Boden (Versiegelung) sowie Landschaftsbild. Zur Minimierung der Eingriffe werden die GRZ gering gehalten (0,2) und verschiedene Festsetzungen zur Versiegelung sowie zur Bepflanzung der Gebäude und Grundstücke getroffen.

### **A. Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft**

Um Entscheidungen zur Vermeidung, Minimierung, zum Ausgleich oder Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet. Hierzu werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotop sowie das Landschaftsbild untersucht. Eine detaillierte Floren- und Faunenerfassung erfolgt nicht. Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im August 2000.

#### **A.1 Schutzgut Boden**

- Geologischer Untergrund: Geschiebelehm/Geschiebemergel, GEOLOGISCHES LANDESAMT S.-H. 1987
- Bodenart Eingriffsfläche: sandiger bis stark sandiger Lehm mit durchschnittlich 60 Bodenpunkten (Reichsbodenschätzung)
- Bodenart Ausgleichsfläche: sandiger Lehm mit 57 Bodenpunkten (Reichsbodenschätzung)
- Schichtenabfolge: Es liegen keine Informationen vor, ein Bodengutachten ist nicht vorhanden.

### **Bewertung:**

- Versickerungsfähigkeit: Detaillierte Aussagen sind nicht möglich, da ein Bodengutachten nicht vorhanden ist. Aufgrund der lehmigen Böden ist die Versickerungsfähigkeit beschränkt. Eine Oberflächenwasserversickerung auf den Baugrundstücken kann aus fachlicher Sicht nicht empfohlen werden.
- Ökologie: Standort mit allgemeinem Entwicklungspotential für Flora und Fauna. Seltene und schützenswerte Bodenformen kommen nicht vor.
- Ökonomie: Es handelt sich um gute Ackerböden.

Der Boden im Eingriffs - Planungsraum wird bisher nach guter fachlicher Praxis als Acker genutzt.

## **A.2 Schutzgut Wasser:**

### **Grundwasser:**

Ein oberflächennaher Grundwasserstand (0 - 1 m unter Flur) wurde im Eingriffsraum nicht festgestellt und ist aufgrund der topographischen Situation (Hügellage) auch nicht zu erwarten. Exakte Daten zur Lage des 1. Grundwasserleiters liegen nicht vor.

### **Bewertung:**

- Sensible Bereiche aus Sicht des Grundwasserschutzes mit einem Grundwasserleiter unter tiefgründigem, gut durchlässigen Sandboden kommen im Eingriffsraum nicht vor, so daß das Risiko einer Grundwasserbelastung durch das Vorhaben relativ gering ist.
- Die unversiegelten Böden im Eingriffsraum haben eine mittlere bis geringe Bedeutung für die oberflächennahe Grundwasserneubildung und Oberflächenwasserfilterung im Gemeindegebiet.

### **Altlasten:**

Ein Altlastenvorkommen im Planungsraum ist nicht bekannt.

### **Oberflächenwasser:**

Offene Still- und Fließgewässer befinden sich nicht im Eingriffsraum. In der Saumfläche an der K 1 ist ein Straßengraben integriert, der zur Zeit ohne Wasserführung ist.

Innerhalb der Ausgleichsfläche verläuft ein verrohrter Graben.

Niederschläge versickern weitgehend auf der Fläche bzw. fließen in südöstliche Richtung ab.

**Bewertung:**

Das verrohrte Fließgewässer in der Ausgleichsfläche sowie der Straßengraben ist aus fachlicher Sicht ohne besondere Bedeutung als Lebensraum für gewässerabhängige Tier- und Pflanzenarten.

**A.3 Schutzgut Klima/Luft:**

Die Gemeinde Wensin liegt im Bereich der typisch atlantisch geprägten Großwetterlage mit ausgeglichenen Temperaturen, relativ hohen Niederschlagsmengen und vorwiegend westlichen Winden. Informationen von möglichen Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor und sind aufgrund der Lage des Plangebietes am westlichen Ortsrand im relativ dünnbesiedelten Landschaftsraum und der vorherrschenden Hauptwindrichtung nicht zu erwarten.

Der Planungsraum wurde so gewählt, daß Geruchs-Emissionen von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben überwiegend zu keinen erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes führen. Das Plangebiet liegt außerhalb eines 50% -Immissionschutzradius.

Kleinklimatisch positiv wirkt insbesondere der am westlichen Planungsraum vorhandene Knick durch Pufferung von Windgeschwindigkeiten.

- **Bewertung:** Ortsklimatisch positive Funktionen (Schaffung eines als angenehm empfundenen Wohnklimas) erfüllt der am Nordrand (außerhalb des Planungsraumes) verlaufende Nord - Süd - Knick. Der Planungsraum ist aufgrund der nach Nordwesten ansteigenden Geländegestalt zum Teil leicht windexponiert. Landschaftsräume mit herausragenden örtlichen klimatischen Funktionen wie z.B. Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen werden nicht berührt.

**A.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/Lebensräume:**

**Ackerland:**

Die Eingriffsfläche besteht hauptsächlich aus dem Biotoptyp Ackerland. Der Acker wird aktuell zum Getreideanbau genutzt. Eine Ackerbegleitflora fehlt weitgehend.

**Zufallsbeobachtung planungsrelevanter Fauna:**

keine Tierarten

**Schutzstatus:**

ohne

**Bewertung:**

Aufgrund der intensiven Nutzung, Naturferne, Strukturarmut und Wohnumfeldnähe ist dieser Biotoptyp in seiner ökologischen Funktion als z.B. Lebensraum heimischer Tier- und Pflanzengesellschaften erheblich eingeschränkt. Eine Bedeutung als Rastplatz für ziehende Vogelarten (z.B. Kraniche, Wildgänse) liegt nicht vor.

- Im LP-Entwurf wird die Bedeutung der Eingriffsfläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gering (Wertstufe 4) bewertet (von Wertstufe 1= sehr hoch bis 4= gering), SCHLEEF 1999.

**Grünland:**

Der Ausgleichs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp "sonstiges Intensivgrünland", SCHLEEF 1999. Die Fläche wird als Weide genutzt. Das intensiv beweidete Grünland setzt sich hier aus nur wenigen schnitt- und fraßverträglichen Grasarten (z.B. Weidelgras, Wiesen-Rispengras, Quecke u.a.) zusammen. An Krautarten kommen potentiell z.B. u.a. Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß, Beifuß Ampfer und vereinzelt Brennesseltrupps vor.

- **Zufallsbeobachtung planungsrelevanter Fauna:** keine
- **Schutzstatus:** ohne

**Bewertung:** Im LP-Entwurf wird die Bedeutung der Ausgleichsfläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere mittelmäßig (Wertstufe 3) bewertet (von Wertstufe 1= sehr hoch bis 4= gering), SCHLEEF 1999. Damit ist die Ausgleichsfläche bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften höherwertig als die Eingriffsfläche.

**Knicks:**

An der Westseite außerhalb des Planungsraumes verläuft entlang des Feldweges ein Knick. Am Knickanfang stockt eine Überhälter-Eiche.

- **Schutzstatus:** Knicks gehören zu den gesetzlich geschützten Lebensräumen (§15 b LNatSchG).

**Bewertung:** Im LP-Entwurf wird der Knick als sehr wertvoller Knick bewertet, SCHLEEF 1999. Die Überhältereiche ist landschaftsbildprägend.

**Baumreihe:**

Am Südrand außerhalb des Planungsraumes steht entlang der K 1 eine ca. 20 m hohe Eichen-Baumreihe.

**Bewertung:** In der Gesamtheit landschaftsbildbestimmend.

- **Schutzstatus:** gem. § 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG.

**Staudenflur/Saum**

Zwischen der Ackerfläche und dem Eichenweg, dem Feldweg und der K 1 hat sich ein ca. 1 - 4 m breiter strukturreicher Gras-/Krautsaum entwickelt. Beifuß, Rainfarn, Quecke und andere Süßgräser, Disteln, Schafgarbe, Ackerkamille, Brennesseln sind auffallende Arten.

**Schutzstatus:**

ohne

**Bewertung:**

Die Saumfläche ist aufgrund der höheren Strukturvielfalt und des potentiell höheren Artenreichtums (z. B. für Wirbellose), ökologisch wertvoller als die intensiv genutzte Ackerfläche.

**A.5 Schutzgut Landschaftsbild:**

Landschaftsbildbestimmend im Planungsraum ist

- die geomorphologisch bedingte hügelig-kuppige Geländegestalt, wobei der Planungsraum von Norden nach Süden zur K 1 um ca. 10 m abfällt,
- die großräumige Ackerfläche mit randlichen Saumstrukturen und den Knick im Norden,
- die ältere Baumreihe sowie einer Niederspannungsstromleitung an der K 1,
- der aus Flachdach-Siedlungshäusern mit Ziergärten, Laubbäumen und Koniferen bestimmte Ortsrand,
- einer auf der Eingriffsfläche stehenden Feldscheune.

Nach den Darstellungen im Landschaftsplan-Entwurf liegt der Planungsraum in einer Knicklandschaft mit mittlerer Reliefenergie am Rand von Siedlungsbereichen

**Bewertung:**

Der Eingriffsraum weist für den Naturraum typische Bilder der ländlich geprägten Siedlungsränder mit teilweiser Verstädterungstendenz (Flachdachwohngebäude) auf. Der Siedlungsrand in der unteren Hälfte zur K 1 verfügt über einen harmoni-

schen, landschaftsgerecht eingegrüntem Ortsrand, die obere Siedlungshälfte am Eichenweg weist diese Qualitäten nicht auf. Hier fehlt ein landschaftstypischer Gehölzübergang zur freien Landschaft.

Für das Landschaftsbild besonders wertvoll und erhaltenswert sind die vertikalen Grünelemente am Planungsraum, nämlich der Knick und die Eichenbaumreihe an der K 1.

## **B. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden folgende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet:

### **B.1 Schutzgüter Boden/Wasser:**

- Bodenversiegelung sowie Bodenauf- und/oder -abtrag bzw. Bodenaustausch durch die Errichtung von 10 Einzelhäusern inklusive Zufahrten und Nebenanlagen, Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anlage eines Grabens zum Acker hin und Anlage eines Regenrückhaltebeckens.
- Oberbodenabtrag und Bodenversiegelung durch den Ausbau (Verbreiterung) der Erschließungsstraße mit öffentlichen Stellflächen und neuem Fußweg.

	Eingriffsfläche Vollversglg.(m <sup>2</sup> )	GRZ +50% ;max. Bodenversglg. (m <sup>2</sup> )
Grdstck. 1-10, ohne Wall- u. Streifenfläche	7.110,00	2.133,00
Planstr. und Fußweg	776,00	776,00
	Eingriffsfläche Abgrabung (m <sup>2</sup> )	
Graben und RRB	780,00	780,00
		3.689,00
abzüglich vorhandene Verriegelung		300,00
		Summe
		3.389,00
	Eingriffsfläche Teilversglg.(m <sup>2</sup> )	
Parkplätze	224	224,00
		Summe
		224,00
	insg. Summe	3.613,00

### **Eingriffsfolgen (sind erheblich):**

Durch die Bodenversiegelung bzw. Abgrabung kann die Erdoberfläche folgende Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr optimal erfüllen:

- mechanische Filterwirkung und stoffliche Pufferung für versickerndes Oberflächenwasser (besonders bei sandigen und tonigen Kornfraktionen im Boden),
- Lebensraum für die Bodenfruchtbarkeit fördernden Mikroorganismen und Kleinlebewesen der oberen Bodenhorizonte,



- Biotop- und Standortverlust für Wildpflanzen und Wildtiere, bzw. für Kulturpflanzen und -tiere,
- Reduzierung der oberflächennahen Grundwasserneubildung durch Ableiten der Oberflächenwässer von versiegelten Flächen, damit mögliche Zunahme der stofflichen Fließgewässerbelastungen durch Aufnahme der abgeleiteten Oberflächenwässer.

## **B.2 Schutzgut Klima/Luft:**

Durch den Betrieb der Wohnhäuser entstehen neben den Emissionen aus dem Kfz-An- und Abfahrverkehr Emissionen (z.B. CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>) aus den Gebäuden insb. in den Wintermonaten während der Heizperiode.

Die Abgase wirken je nach Wahl des Energieträgers (Heizöl, EL, Gas, Holz) unterschiedlich luftbelastend.

Gas ist in der Regel als emissionsärmster Brennstoff einzustufen (REUTER, BAUMÜLLER, HOFFMANN, 1991).

### **Eingriffsfolgen (sind nicht besonders erheblich):**

- Globalklimatischer Beitrag zum Treibhauseffekt (Erwärmung der Erdatmosphäre durch CO<sub>2</sub> - Emissionen).
- Ortsklimatisch relevante Beeinträchtigungen des Klimas sind durch diese Bauleitplanung aufgrund der Lage im ländlichen Raum mit ständigem Luftmassenaustausch vorwiegend in östliche Richtung nicht zu erwarten.

## **B.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere/Pflanzen)**

Durch die Errichtung des Baugebietes wird ein häufiger und, für diesen Baugebietsstandort ökologisch wenig bedeutsamer Lebensraumtyp in der Gemeinde (Acker) im relativ geringem Umfang verbraucht.

Die Verlängerung des Dorfgebietes nach Osten vergrößert auch die Störauswirkungen (Licht-/ Geräuschemissionen, verstärkter Naherholungsdruck) in die übrige freie Landschaft mit den dort lebenden Wildtierarten.

Das Risiko einer Störung oder Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen des Knicks am Planungsraum nimmt durch das Heranrücken der Wohnnutzung zu.

Der Staudensaum am Eichenweg wird überbaut.

**Eingriffsfolgen (sind teilweise erheblich):** Verlust von ca. 375 m<sup>2</sup> Gras-/Kraut-/Staudensaum.

#### **B 4 Schutzgut Landschaftsbild/Erholungslandschaft:**

Die Veränderung des Landschaftsbildes/Ortsbildes entsteht durch die Errichtung von Einfamilienhäusern auf einer am Ortsrand gelegenen Ackerfläche am baulich zum Teil noch ländlich geprägten und nur teilweise landschaftsgerecht begrünnten Ortsrand von Garbek.

**Eingriffsfolgen (sind teilweise erheblich):** Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind großräumig betrachtet nicht besonders erheblich, da die geplante Bebauung im Nordwesten durch den Knick und im Südosten durch die Eichen-Baumreihe sowie der zur K 1 hin abfallenden Geländegestalt landschaftlich teilweise eingebunden ist.

Es fehlt jedoch eine vorhandene landschaftstypische Abgrünung des Baugebietes zur großflächigen Ackerfläche hin.

#### **C. Schutz-, Pflege- und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im folgenden werden fachplanerische Empfehlungen entwickelt, wie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. Gemeinsamer Runderlaß vom 3. Juli 1998 bezogen auf den B.-Plan Nr. 4 der Gemeinde Wensin angewendet werden kann.

##### **C.1 Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen (§ 8 Abs. 2 BNatSchG)**

Um vermeidbare Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter der Natur zu unterlassen und um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, werden folgende Planungsvorschläge entwickelt:

##### **Schutzgüter Boden/Wasser:**

- Auswahl eines Baugebiet - Standortes, der keine seltenen oder sehr bedeutsamen Bodentypen berührt sowie nicht in Bereichen mit permanent hohen Grundwasserständen liegt.
- Befestigung von Zuwegungen, Fahrflächen und PKW-Stellplätzen auf den privaten Grundstücken sowie Parkplätze auf öffentlichen Grundflächen in wasser- und

luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Recyclingschotter, breittufig verlegtes Pflaster, Rasengitterstein).

- Planung einer möglichst schmalen Erschließungsstraße in einer für dörfliche Gebiete üblichen Breite. Mitnutzung der vorhandenen Erschließung (Eichenweg).
- Möglichst Wiederverwendung des bei der Erschließung anfallenden Bodenmaterials vor Ort oder in der Nähe des Eingriffsraumes, z.B. für Knickwallneuanlagen.
- Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,2) zur Minimierung der Bodenversiegelung und zum Erhalt einer möglichst großen versickerungsfähigen und belebten Bodenoberfläche.

**Hinweis:** Oberflächenwasser wird teilweise in vorhandene Rohrleitungen im Eichenweg und teilweise über einen zu schaffenden offenen Graben der Garbeker Au zugeleitet, da eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort aufgrund der bindigen Böden und der Gefällesituation problematisch ist.

### **Schutzgut Klima/Luft:**

- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl, Erhaltung von Versickerungs- und Verdunstungsflächen zur Regulation von Lufttemperatur und Luftfeuchtigkeit (siehe vorstehende Schutzgüter).
- Festsetzung einer Luft und Klima schonenden, emissionsarmen Energieversorgung (Erdgas). Erdgas ist im Dorf vorhanden.
- Kein Ausschluß von Solaranlagen auf den Dächern.
- Kein Ausschluß von Grasdächern auf Garagen und Carports.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:**

- Auswahl eines Baugebiet - Standortes, der keine Räume mit besonderer Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz (vorrangige Flächen für den Naturschutz) berührt.
- Festsetzung von Pufferzonen zwischen den Neubaugrundstücken und geplanten Knicks, die auch mit baugenehmigungsfreien Anlagen nicht bebaut werden dürfen. Die Pufferzonen (Knickschutzstreifen) sollen auch Arbeitsraum für eine dauerhafte Knickpflege gem. § 15 b Abs. 2 LNatSchG) in Verbindg. mit Ziffer 2.2.1 des Knickerlasses sichern.
- Knickneuanlage am Feldweg, um den vorhandenen, ökologisch hochwertigen Knick mit der Überhälter-Eiche von Störungen durch die neue Wohnnutzung abzupuffern.

**Landchaftsbild/Ortsbild:**

- 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 zu minimieren.

**C.2 Vorschläge für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 8 Abs. 2 BNatSchG)**

Um Beeinträchtigungen von Teilen des Naturhaushaltes zu kompensieren, werden folgende Vorschläge für Ausgleichsflächen und -maßnahmen entwickelt:

**Schutzgut Boden:**

Ausgleichsmaßnahmen in Form von **Flächeneinstellungen** sind im Planungsraum nicht möglich. Es werden Ersatzmaßnahmen (siehe Punkt C.3) notwendig.

**Schutzgut Wasser:**

Schmutz- und Oberflächenwasser wird über die gemeindlichen, natürlich belüfteten Klärteiche entsorgt.

Das Niederschlagswasser kann nicht ordnungsgemäß versickert werden. Es wird ersatzweise eine Grabenentrohrung auf der Ausgleichsfläche am Eichenweg im Gemeindegebiet vorgeschlagen. Das Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden.

**Schutzgut Klima/Luft:**

Die geplanten Laubgehölzneuanpflanzungen gem. „Schutzgut Orts-/Landchaftsbild“ (Knicksräucher, Hecken Bäume) wirken kleinklimatisch und lufthygienisch positiv, so daß weitere Ausgleichsmaßnahmen für dieses Schutzgut nicht erforderlich sind. Im Straßenraum können mind. 11 kleinkronige Laubbäume gepflanzt werden.

**Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:**

Da "Landschaft" nicht vermehrbar ist, kann der Verbrauch und Verlust an unverbauter freier Kulturlandschaft als Lebensraum störempfindlicher wildlebender Tierarten quantitativ (flächenmäßig) nicht ausgleichen oder ersetzt werden. Die gepflanzte Ersatzfläche („Grabenentrohrung mit beidseitigem 5 m breitem Uferstrand - Sukzession“) für das Schutzgut Boden wird auch qualitativ ausgleichend

auf die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wirken, weil diese Fläche zu einem naturbetonten Lebensraum entwickelt werden kann. Zum Beispiel wird der Lebensraum von Amphibien wie Frösche, Molche oder Kröten besonders verbessert.

### Schutzgut Orts-/Landschaftsbild:

Zur Neugestaltung eines landschaftsgerechten Ortsrandes wird eine Knickneuanlage zur Ackerfläche hin vorgeschlagen.

## C.3 Maßnahmen zum Ersatz von Eingriffen (§ 8 Abs. 9 BNatSchG)

### Schutzgut Boden:

#### Erforderliche Ersatzflächengröße:

- mindestens im Verhältnis 1 : 0,5<sup>1</sup> für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge bzw. Abgrabungen und
- mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.

max. Bodenversiegelung (m <sup>2</sup> )	Faktor		min. Ersatzfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	min. Ersatzfläche (m <sup>2</sup> )
3389	0,5	Vollversglg.	1695		
224	0,3	Teilversglg.	67,2		
3613			1762	2	3523,4

Da die geplante Ausgleichsfläche (kleine talartige Grünlandniederung) ökologisch höherwertiger als die Eingriffsfläche ist, wird empfohlen, die erforderliche Ersatzfläche zu verdoppeln. Die erforderliche Ersatzfläche beträgt somit ca. 3500 m<sup>2</sup>.

Um die Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Boden** planerisch zu kompensieren, wird folgender Vorschlag entwickelt:

1. Festsetzung einer 1,5 m breiten und ca. 215 m langen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Maßnahme "Sukzession" (Selbstenwicklung) am Ostrand der Bau(Eingriffs-)grundstücke zwischen der vorhandenen Ackerfläche und dem geplanten Knick. Die Fläche wird als Mulde ausgeformt, um vom Acker abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen aufzunehmen und in das geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten. Entwicklungsziel soll ein strukturreicher, gras- und krautreicher Saum mit periodischer Wasserführung sein
- Ersatzfläche 1: 322,5 m<sup>2</sup>.**

<sup>1</sup> gem. Ziffer 3.1 b der Anlage zum Gemeinsamen Runderlaß vom 03.07.1998

2. Festsetzung einer dreieckigen Fläche zum Anpflanzen von Laubgehölzen nördlich des Grundstückes 1 an der Segeberger Straße (K 1)

**Ersatzfläche 2: 100,0 m<sup>2</sup>.**

3. Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Maßnahmen "Grabenentrohrung", „Uferrandstreifen“ und „extensive Beweidung“ in der Ausgleichsfläche am Eichenweg. Entwicklungsziel soll ein naturnaher Bachlauf mit jeweils ca. 5 breitem Uferrandstreifen (Sukzessionsfläche, die im Herbst auch einmal gemäht werden kann) sein. Der Rest der Fläche wird als Grünland extensiv genutzt **Ersatzfläche 3: 4300,0 m<sup>2</sup>.**

4. Festsetzung einer 3,0 m breiten und ca. 280 m langen Fläche zum Anpflanzen von Knick **Ersatzfläche 4: 840,0 m<sup>2</sup>.**

Ersatzfläche	m <sup>2</sup>
1	322,50
2	100,00
3	4300,00
4	840,00
Summe	5.562,50

Ersatzeffekt:

- Stoffliche Entlastung des Schutzgutes "Boden" und "Grundwasser" durch dauerhafte Aufgabe oder Extensivierung landwirtschaftlicher Bodennutzungen.
- Entwicklung einer natürlichen Vegetationsdecke am Fließgewässer zur Förderung bodenbildender Prozesse und des Bodenlebens. Erhalt einer nachhaltigen Puffer- und Filterfunktion des Bodens.

#### **D. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

**Vorbemerkung:**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß dem "Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998". Die Eingriffsfläche liegt gem Bewertung des Landschaftsplanes auf einer Fläche "mit *allgemeiner* Bedeutung für den Naturschutz".

Hinweis: Die zahlenmäßige Bilanzierung erfolgt zum einfacheren Verständnis nur hilfsweise. Im Wesentlichen soll durch textliche Erläuterung gezeigt werden, wie die ökologischen Funktionen der einzelnen Schutzgüter durch die Bauleitplanung zu- bzw. abgenommen haben und ob das ökologische Gleichgewicht gem. des oben genannten Erlasses im Planungsraum erhalten werden konnte.

## Bilanz

Schutzgüter	vorher	nachher	Verlust(-)/Gewinn(+) an Natur
<b>Boden</b>			
Bodennutzungsintensivierg.	300 m <sup>2</sup>	3.689 m <sup>2</sup>	- 3.523,4 m <sup>2</sup>
Versiegelung/Abgrabung m <sup>2</sup>			
Bodennutzungsextensivierung			
Einstellung oder Extensivierg. einer landwirtschaftl. Bodennutzung (Ersatzflächen 1-4) m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.722,5 m <sup>2</sup>	+ 5.562,5 m <sup>2</sup>
<b>Bilanz: +</b>			<b>2.039,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Wasser</b>			
Die teilweise Einschränkung des Grundwasserneubildungspotentials durch die geplante Bodenversiegelung wird durch eine Grabenentrohrung mit Wiederherstellung natürlicher Fließgewässerfunktionen, z.B. Wiederherstellung des Selbstreinigungsvermögens, kompensiert.			
<b>Klima/Luft</b>			
Die geplanten Gehölzanpflanzungen (Knick-, Heckensträucher und Bäume) im B.-Plangebiet wirken durch ihr wachsendes Grünvolumen kleinklimaausgleichend und luftreinigend.			
<b>Arten/Lebensgemeinschaften</b>			
Staudenflur am Eichenweg			
materieller Verlust (Überbauung) -375 m <sup>2</sup>			
Ausgleich durch Sukzession		ca. 1.100 m	
(Uferrandstreifen)			
<b>Bilanz: +</b>			<b>725 m<sup>2</sup></b>
<b>Landschaftsbild/Ortsbild</b>			
Der an der Nord- und Ostseite des B.-Plangebietes neu anzulegenden Knicks, die geplanten Laubbaumpflanzungen und die Heckenpflanzungen im Straßenraum binden das Neubaugebiet ausreichend landschaftsgerecht in die Umgebung ein.			

### Ergebnis:

Die durch den B.-Plan Nr. 4 vorbereiteten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Orts-

/Landschaftsbildes können aufgrund vorstehender Bilanzierung vollständig kompensiert werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 (s. Planzeichnung Teil A) werden insgesamt 1.262,5 m<sup>2</sup> kompensiert (Ersatzfläche 1, 2 und 4). Außerhalb des Bebauungsplanes werden die restlichen erforderlichen 2260,9 m<sup>2</sup> auf der gemeindeeigenen Ökokontofläche kompensiert (Ersatzfläche 3). Somit kann die naturschutzrechtlich erforderliche Mindestkompensationsfläche von 3523,4 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden. Der Flächenüberschuß von 2039,1 m<sup>2</sup> auf der externen Kompensationsfläche soll der Gemeinde für spätere Bauleitpläne gutgeschrieben werden (Ökokonto, § 135 a Abs. 2 BauGB).

Hinweis:

Der räumliche Verbrauch unverbauter freier Kultur-Landschaft als Lebensraum für Wildtier- und -pflanzenarten, Erholungslandschaft für den Menschen und Produktionsstätte für Nahrungsmittel ist nicht ausgleichbar oder ersetzbar.

## E. Kostenschätzung

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ohne Erdmassenbewegungen und Grunderwerbskosten voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

Menge	Maßnahme	EP/DM	GP/DM
	Baustelleneinrichtung pauschal	500,00 DM	500,00 DM
280	m Knick (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	70,00 DM	19.600,00 DM
11	Stück Laubbäume (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	450,00 DM	4.950,00 DM
145	m Heckenpflanzung (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	15,00 DM	2.175,00 DM
190	m Zaun vor Grabenmulde setzen (Eichenspaltpfahl, 3 Reihen Glattdraht)	15,00 DM	2.850,00 DM
230	m Zaun vor Uferrandstr. setzen (Eichenspaltpfahl, 3 Reihen Stacheldraht)	15,00 DM	3.450,00 DM
90	Stück Sträucher (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	5,00 DM	450,00 DM
	Summe netto		33.975,00 DM
	MWST	16%	5.436,00 DM
	<b>Summe brutto geschätzt</b>		<b>39.411,00 DM</b>

## Ökokonto

Die untere Naturschutzbehörde weist auf folgendes hin: Hinsichtlich des vorgesehenen Ökokontos ist zunächst eine grundsätzliche Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) erforderlich. Ökokonten sind von der Gemeinde in Eigenverantwortung und in Abstimmung mit der UNB konzeptionell zu entwickeln. Für die potenziellen Flächen ist zunächst der Landschaftsausgangswert zu ermitteln, dann werden die Zielsetzung der Entwicklung definiert und der zeitliche Rahmen sowie



die erforderlichen Maßnahmen festgelegt. Das Ergebnis kann dann zum Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung gemacht werden.

### **Literatur**

SCHLEEF, P. Büro für Ökoplanung und Landschaftspflege, Landschaftsplan Gemeinde Wensin, Entwurf, 1999

REUTER, BAUMÜLLER, HOFFMANN, Luft und Klima als Planungsfaktor im Umweltschutz, expert-Verlag, 1991

### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erfolgt über Gemeinschaftsbrunnen.

Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation und ein noch zu errichtendes Rückhaltebecken zu den gemeindlichen Klärteichen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlaß des Innenministers vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

### **6. Durchführung der Ausgleichsmaßnahme/weitere Planung**

Die Ersatzmaßnahme steht im engen Zusammenhang mit der im Parallelverfahren aufgestellten 1. Flächennutzungsplanänderung und der damit verbundenen möglichen Aufstellung für den Bebauungsplan Nr. 5. Es ist vorgesehen auf der Ersatzfläche, die Grabenentrohrung und Extensivierung der Grünfläche im zeitlichen Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 4 zu realisieren. Der Bilanzüberschuß wird mit dem Ausgleichserfordernis für nachfolgende Bauleitpläne verrechnet.

## 7. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

---

Gemeinde Wensin

Der Bürgermeister

13. Feb. 2001



(Bürgermeister)

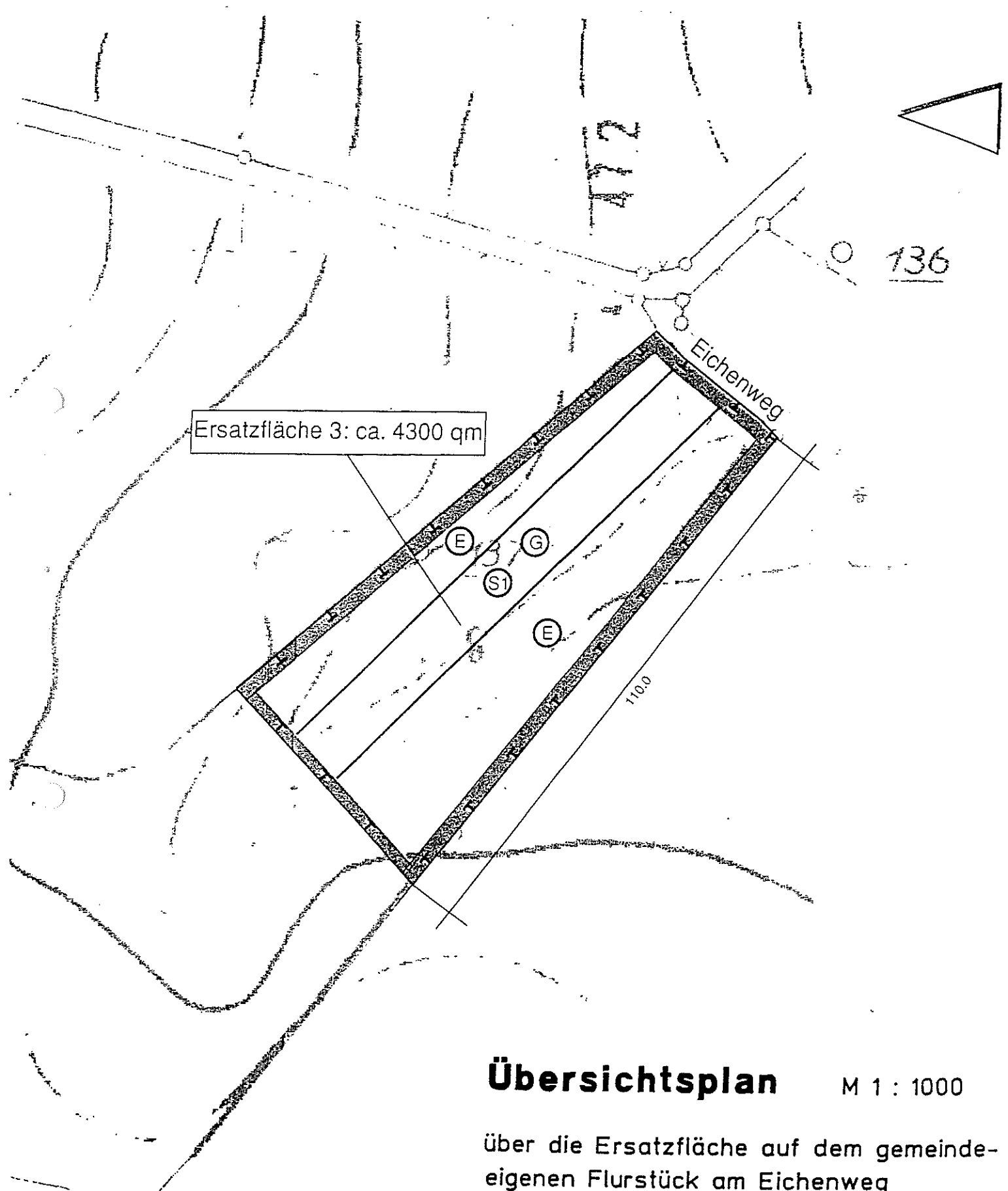
Planverfasser:

Kreis Segeberg

Der Landrat

Planungsamt

(Stadtplanerin)



# Übersichtsplan

M 1 : 1000

über die Ersatzfläche auf dem gemeinde-eigenen Flurstück am Eichenweg

