

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 9

der Gemeinde Wiemersdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Verlängerung der Gärtnerstraße; östlich der Kieler Straße
(L319), zwischen Ziegeleiweg und Großenasper Weg“



Inhaltsübersicht

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Bodenordnende Maßnahmen**
- 9. Kosten**
- 10. Hinweise**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiemersdorf hat am 27.8.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
 - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.
- die Landesbauordnung (LBO) vom in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, daher wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 der Flächennutzungsplan geändert. In der notwendigen 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden der Ortslage, die sich an vorhandene Wohnbebauung anschließt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Raumordnungsplänen festgesetzt. Raumordnungspläne sind der Landesentwicklungsplan (LEP 2010) sowie 5 Regionalpläne. Raumordnungspläne sind rahmensetzende Leitpläne, an deren Inhalte alle Träger der öffentlichen Verwaltung gebunden sind.

Der Kreis Segeberg und damit auch die Gemeinde Wiemersdorf liegen im Planungsraum I, für den ein geltender Regionalplan aus dem Jahr 1998 besteht. Nach den Darstellungen des Regionalplans liegt die Gemeinde im ländlichen Raum.

Der LEP 2010 legt für Gemeinden im ländlichen Raum fest, dass „...bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung gilt: In Gemeinden, die dem ländlichen Raum zuzuordnen sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden.“¹. Als landesplanerischer Entwicklungsrahmen standen der Gemeinde am 31.12.2009 bei 1572 Einwohnern und 609 Wohneinheiten noch 61 Wohneinheiten bis zum Jahre 2025 zur Verfügung. Der Wohneinheitenbestand ist in den Jahren 2010 -2013 um 25 Wohneinheiten auf 632 Wohneinheiten gestiegen. womit der Entwicklungsrahmen (mit Stand 2013) noch 36 Wohneinheiten zulassen würde.

¹ LEP 2010, Ziff. 2.5.2 Abs. 4

Im gültigen Flächennutzungsplan, einschließlich seiner Änderungen, sind keine Bauflächen mehr ausgewiesen, die derzeit unbebaut sind.

Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Planung wurde seitens der Gemeinde eine Baulückenkartierung erstellt. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass in der Gemeinde zurzeit ca.18 Baulücken bestehen. Diese befinden sich, mit Ausnahme der beiden Baulücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8, im Innenbereich, sie bestehen bereits seit Jahren und befinden sich in privater Hand.

Basierend auf einer Befragung durch die Gemeinde stehen von den bestehenden Baulücken (incl. der beiden Baulücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr.8) kurz- bis mittelfristig maximal 7 Baulücken zur Verfügung.

Bei der Baulückenerfassung wurden sowohl die B-Pläne, ortsbildprägende Grünflächen, Gewerbeflächen und Flächen, die noch langfristig der Landwirtschaft dienen kenntlich gemacht. Auf die Kenntlichmachung von unbebauten Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt wurden, wurde verzichtet, da Flächen dieser Kategorie nicht vorhanden sind. Die Erfassung wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Festzustellen ist, dass die Gemeinde über die notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Kleinkinderbetreuung und Einkauf- und Dienstleistungsmöglichkeiten (Bäcker, Cafe, Restaurant/Imbiss, Freibad, Markttreff –in Planung-) verfügt, und die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz mit der gebenden Nähe zu den Zentren und die bestehende Schienenanbindung (Bahnhof der AHN) die hohe Attraktivität der Gemeinde ausmacht. Aus diesem Grunde sind selbst in den älteren Baugebieten zum jetzigen Zeitpunkt keine Leerstände zu verzeichnen.

Die Gemeinde Wiemersdorf hat sich baulich in den letzten Jahren moderat aber kontinuierlich weiterentwickelt. Der jährliche Zuwachs an Wohneinheiten betrug in den letzten 10 Jahren (2003-576 WE -2013 632 WE) 5,6 Wohneinheiten pro Jahr. Hierbei ist auffällig, dass die bauliche Entwicklung in den letzten 3 Jahren mit ca. 8 Wohneinheiten pro Jahr über dem Durchschnitt lag; dies ist dem zurzeit günstigen Zinssatz und der guten allgemeinen Wirtschaftsentwicklung geschuldet.

Zurzeit besteht nach wie vor ein starker Bedarf innerhalb der Gemeinde, auch wenn davon ausgegangen werden muss, dass der Zuwachs an Wohneinheiten in den nächsten Jahren abnehmen wird.

Die letzte bauleitplanerische Baulandausweisung datiert aus dem Jahre 2005 in Form des Bebauungsplans Nr. 8. Das Mischgebiet ist mittlerweile mit Ausnahme der beiden bestehenden Baulücken vollkommen bebaut. Die Gemeinde hat mit der Neuausweisung von Baugebieten solange gewartet, bis die innenbereichspotentiale weit möglichst nachverdichtet wurden. Der Anstieg der Wohneinheiten seit 2010 mit insgesamt 23 Wohneinheiten ist alleine durch Nachverdichtung innerhalb der Ortslage entstanden. Auch dieses Angebot ist nunmehr weitestgehend ausgeschöpft, da die bestehenden Baulücken nur zu einem Bruchteil verfügbar sind. Auch Leerstände sind nicht zu verzeichnen. Ohne Neuausweisung eines Baugebietes steht zu befürchten, dass junge Familien innerhalb der Gemeinde abwandern würden.

Durch die Aufstellung der vorliegenden Planung werden ca. 15 neue Bauplätze vorbereitet werden.

Mit der Planung wird der Bedarf für die nächsten sieben Jahre bei einem angenommenen Zuwachs von 4 Wohneinheiten pro Jahr gedeckt werden können; dies in Verbindung mit den zur Verfügung stehenden Baulücken mit ca. 7 Bauplätzen und dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 10 (6 Bauplätze).

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von ca. 15 zusätzlichen Bauplätzen für den kurz-mittel und langfristigen örtlichen Wohnraumbedarf.
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung bereits teilweise baulich in Anspruch genommener Fläche.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung.
- Erhalt des prägenden Einzelbaumes.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Wiemersdorf handelt es sich um die Überplanung eines bis vor einem Jahr teilweise landwirtschaftlich genutzten Bereichs. Der Bereich der landwirtschaftlich nicht genutzt wurde, wurde gewerblich genutzt. Die baulichen Anlagen wurden zur Vorbereitung für den Bebauungsplan abgerissen. Der Boden wurde saniert (siehe hierzu auch Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut Boden).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können maximal 15 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,275 sind nur Einzelhäuser, in zweigeschossiger und offener Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung, welche durch die Aufstellung von Bebauungsplänen mit adäquaten Festsetzungen realisiert wurde. Auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße trägt zu einer Einbindung in die Dorfstruktur bei, wobei in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beigetragen wird eine untypische massive Bebauung zu verhindern. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Die in Aussicht genommenen Ausgleichsfläche soll als Streuobstwiese entwickelt werden und wird entsprechend festgesetzt

Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei wird insbesondere auf die Kubatur der zukünftigen Gebäude abgestellt. Hierdurch soll ein gestalterisches „Einfügen“ in die umliegende Bebauung gewährleistet werden. Gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Die Traufhöhe darf 6,00 m nicht überschreiten.
- b) Als Dachform sind Sattel, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 50° zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum unter Verhinderung massiv in Erscheinung tretender Baukörper ermöglicht.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über eine verkehrliche Verlängerung der Gärtnerstrasse. Die Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt, mit einer Gesamtausbaubreite von 6,00 m ausgebaut werden. Die Verkehrsberuhigung soll durch das vorgesehene Mischprinzip (keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn), Pflasterwechsel und Aufpflasterungen erreicht werden. Erschließungstechnisch wird hier bereits die Erweiterung nach Norden vorgesehen. Der Bereich wird zur Sicherung als Grünfläche festgesetzt. Die Straße endet mit einer Wendeanlage mit einem Radius von 10,50 m. Sie ist somit auch für dreiaxelige Müllfahrzeuge geeignet.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Die im Westen des Plangebietes festgesetzte Grünfläche dient als Freihaltefläche für eine verkehrliche Anbindung nach Norden.

Grünordnung - Minimierungsmaßnahmen

Zur Durchgrünung des Baugebietes und Minimierung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffes wird folgendes festgesetzt:

1. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,275 bei gleichzeitiger Einzelhausbebauung wird eine massive Versiegelung vermieden.
2. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.
3. Es wird textlich festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken ganzflächige versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen unzulässig sind.
4. Der bestehende Knick wird durch die Festsetzung eines Knickschutzstreifens geschützt.
5. Entlang der Erschließungsstraße werden Straßenbäume festgesetzt.
6. Erhalt ortsbildprägender Bäume.

5. Umweltbericht

Einleitung

Die Gemeinde Wiemersdorf plant in Verlängerung der Gärtnerstrasse ein neues Wohngebiet. Hierfür wird die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, deren Ergebnis in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB dargestellt wird.

Kurzdarstellung der Ziele

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohngrundstücken. Geplant ist die Realisierung von 15 Baugrundstücken.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele mit Bedeutung für den Bauleitplan sowie die Art ihrer Berücksichtigung

Es werden nur die Fachgesetze und Fachplanungen herangezogen, die für den B-Plan Nr. 9 von Belang sind.

Umweltschützende Belange in Fachgesetzen

§ 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere u.a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß **§ 1a BauGB** zu berücksichtigen.

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß **§ 18 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dementsprechend sind gemäß **§ 1a Abs. 3 BauGB** die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplan fällt die Gemeinde in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

§ 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die nachfolgenden Angaben zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft basieren auf Beschreibungen und Bewertungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Schmalfeld, auf dem Baugrundgutachten zum Baugebiet sowie auf Angaben des Digitalen Atlases für Agrar- und Umweltdaten Schleswig-Holstein. Zu den Schutzgütern Pflanzen und Landschaftsbild erfolgte jeweils im Januar, April, Juni 2015 eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der Biotoptypen.

Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Plangebietes zu betrachten.

Auf der Südseite grenzt vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet an. Immissionen in Form von Lärm, die die Wohnqualität negativ beeinträchtigen würden sind nicht vorhanden. Dies gilt auch für die Immissionen aufgrund der ordnungsgemäßen und ortstypischen landwirtschaftlichen Flächennutzung.

Die Bedeutung des Betrachtungsraums für die Erholung wird als gering eingeschätzt.

Schutzgut Pflanzen/Biotope

a) Bestand

Für den Geltungsbereich und das direkte Umfeld wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Biotoptypen:

- Ehemals intensiv genutztes Ackerland und gewerbliche Fläche .
- Straßenfläche
- Gehölzfläche
- Knickbestand.

Das Plangebiet als Vorbereitung der Planung seit kurzen überwiegend nicht mehr genutzt. Ein Bereich im Westen des Geltungsbereiches wird intensiv als Grünland genutzt.

Im Bereich der jetzigen Wendemöglichkeit besteht eine Gehölzanzpflanzung aus Kiefern, Koniferen, Hainbuche Eiche und Obstgehölz. In Verlängerung der Gehölzanzpflanzung besteht ein wertvoller Einzelbaum in Form einer Eiche. Die Biotopqualität ist aufgrund der ehemals sehr intensiven gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung gering. Als Abgrenzung zur freien Landschaft des bestehenden Baugebietes besteht im Süden und Norden des Geltungsbereiches ein Knick. Die Bepflanzung besteht aus typischen Arten der Schlehen-Hasel Knick Gesellschaft (Eiche, Schlehe, Brombeerarten, Weißdorn) Der Knick im Norden ist lückig

b) Bewertung: Die Biotopqualität ist relativ gering, für die bestehenden Knicks besteht ein besonderer gesetzlicher Schutz nach dem Naturschutzrecht (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz, § 21 Landesnaturschutzgesetz).

Außerhalb des Geltungsbereichs grenzen im Süden und Norden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

Schutzgut Tiere

Arten

Die Beurteilung des Plangebietes im Hinblick auf den Artenschutz erfolgt durch eine Potenzialabschätzung mit drei Ortsbesichtigungen im Winter, Frühjahr und Sommer und einer Datenrecherche. Es wurde keine Kartierung durchgeführt.

Aufgrund der geringen Biotopqualität des Plangebietes (intensiv genutztes Ackerland) ist nur sehr eingeschränkt von dem Vorkommen geschützter Arten auszugehen. Als wertgebende Strukturen kommt die im Plangebiet vorhandene Knicks und die Gehölzinsel in Betracht. Hier kann vom Vorkommen gebüschbrütender Vogelarten wie z.B. Gartengrasmücke, Zilpzalp, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel ausgegangen werden.

Höhlenbrüter und höhlenbewohnende Fledermausarten hingegen können nicht ausgeschlossen werden, da Überhälter in nötiger Stärke vorhanden sind.

Wiesenvögel sind aufgrund der räumlichen Enge und der das Plangebiet im Westen angrenzenden Bebauung nicht zu erwarten.

Bei den beiden Begehungen des Plangebietes wurden trotz gezielter Suche nach Hinweisen auf Haselmäuse weder Kobel (Nester) noch Haselnussschalen mit entspr. Fraßspuren gefunden. Auch in den Bestandsnachweisen der Stiftung Naturschutz und des LLUR (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländl. Räume) sind keine Vorkommen von Haselmäusen belegt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Behörden keine Hinweise auf Haselmäuse oder die Notwendigkeit einer Untersuchung gegeben.

b) Bewertung

Das Plangebiet ist bis auf den Knick und die Gehölzanpflanzungen für den Artenschutz ohne Bedeutung.

Schutzgut Boden

Im Bereich der zukünftigen Neubebauung liegt anlehmiger sandiger Boden mit einem hohen Sandanteil vor. Bei dieser Bodenart handelt es sich um naturraumtypischen, gegen Verdichtung relativ unempfindlichen, nährstoffarmen Boden. Die Oberflächenwasserdurchlässigkeit ist und die Filterwirkung sind durchschnittlich.

Altlasten

Von der Gemeinde wurde auf Grund der Empfehlung der Unteren Bodenschutzbehörde im Vorwege eine Orientierende Untersuchung durchgeführt.

Generell besteht kein Einwand gegen das Vorhaben.

Nachfolgende die Ergebnisse aus dem Bericht sind einzuhalten:

Die aus dem Grundstück innerhalb von Verdachtsflächen entnommenen oberflächennahen Mischproben OB 1 bis OB 6 zeigen gegenüber den Vorsorgewerten der BBodSchV keine erhöhten Schadstoffgehalte der untersuchten Parameter Schwermetalle und Arsen, PAK, PCB und PCDD/PCDF. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch werden für die geplanten Nutzungen (Wohnanlagen) deutlich unterschritten. Die strengeren Prüfwerte für Kinderspielflächen, die ggf. bereichsweise ausgewiesen werden, werden ebenfalls in allen untersuchten Verdachtsflächen unterschritten. Dies gilt auch für die strengeren Prüfwerte des Benzo(a)pyren, die gemäß Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein mit 1 mg/kg TM empfohlen werden (Lit. 1).

Insgesamt ist damit innerhalb der untersuchten Verdachtsflächen auf dem Grundstück aufgrund der chemischen Beschaffenheit keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch bei einem Direktkontakt gegeben. Die Ergebnisse der OB 1, 3, 4 und 5 unterschreiten auch die Vorsorgewerte der BBodSchV, sodass Aushubböden innerhalb dieser Teilflächen uneingeschränkt auf dem Grundstück wieder eingebaut werden könnten. Im Fall der OB 2 und 6 sind die hier festgestellten und leicht bis mäßig erhöhten MKW-Konzentrationen aus abfallrechtlicher Sicht bei Bodenbewegungen zu berücksichtigen. Im Fall der OB 6 können die Böden nicht wieder eingebaut werden, wohingegen einem Einbau der Böden im Bereich der OB 2 grundsätzlich nichts entgegen steht.

Es wird empfohlen, die hiermit vorliegenden Ergebnisse bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch (Direktpfad) nach vollständiger Beräumung des Grundstückes zu überprüfen. Hierzu sollten im Zuge des B-Planverfahrens auf der Gesamtfläche des B-Planes gem. späterem Grundstückszuschnitt je Grundstück eine Oberbodenprobe entnommen und auf die hier untersuchten Parameter geprüft werden. Da nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Nutzung als Recyclingbetrieb Reststoffe auf dem Grundstück ver-

graben wurden, sollten die Baufelder nach Entfernen der Oberbodenschicht auf entsprechende Auffälligkeiten geprüft werden; ggf. sind Bodenaustauschmaßnahmen unter guter Beteiligung notwendig.

Bemerkung: Die Untersuchungen geben einen aktuellen, jedoch sehr begrenzten (750 m² Untersuchungsfläche) Einblick in den materiellen Bestand des Untergrundes (12.000 m² Grundstücksfläche). Sämtliche Aussagen, Empfehlungen und Bewertungen basieren auf dem in diesem Bericht beschriebenen Erkundungsrahmen und den hierbei gewonnenen Erkenntnissen sowie den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Somit können Belastungen des Bodens außerhalb der Untersuchungsfelder und unterhalb der Untersuchungstiefe nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser

a) Bestand

Oberflächengewässer und fließende Gewässer sind im unmittelbaren Geltungsbereich nicht vorhanden.

Grundwasser: Der oberflächennahe Grundwasserstand beträgt mehr als 2,00 m. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine mittlere Qualität. Die Niederschläge versickern auf der Fläche.

Gesonderte Untersuchungen für das Schutzgut Wasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

Schutzgüter Klima / Luft

Das großräumige Klima im westlichen Kreis Segeberg ist gemäßigt temperiert und ozeanisch bestimmt. Die Niederschläge liegen im Durchschnitt bei 800 – 850 mm/Jahr, die Hauptwindrichtungen liegen bei West und Südwest.

Da im Bereich der Gemeinde Wiemersdorf keine verdichteten, belasteten Siedlungsflächen vorhanden sind, für die bioklimatische oder lufthygienische Ausgleichsleistungen von Bedeutung wären, wird auf eine Ermittlung bioklimatisch bedeutsamer Bereiche wie Kaltluftentstehungs- und Kaltlufttransportgebiete oder Frischluftquellgebiete im Geltungsbereich und seinem Umfeld verzichtet.

Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild beschreibt die natürliche Attraktivität einer Landschaft.

Es hat eine hohe Bedeutung, wenn Landschaftsbildeinheiten weitgehend der naturraumtypischen Eigenart entsprechen. Charakteristisch hierfür ist ein hoher Anteil natürlich wirkender Biotoptypen bzw. landschaftsprägender Oberflächenformen sowie historischer Kulturlandschaftselemente.

Das Plangebiet grenzt im Westen an vorhandene Bebauung an. Im Norden und Süden befindet sich ein Knick, der das bestehende Baugebiet von der freien Landschaft abgrenzt. Wegeverbindungen. Erholungseinrichtungen wie Wanderwege oder ähnliches sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Planung verschiebt sich der Ortsrand weiter nach Osten. Das Landschaftsbild besitzt eine mittlere Qualität und ist als landschaftstypisch zu bewerten.

Die Landschaft im Plangebiet besitzt insgesamt eine geringe Attraktivität für Erholungssuchende.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im direkten Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Voraussichtlich zu erwartende Umweltauswirkungen

Nach derzeitigem Stand des Vorentwurfs (Juli 2015) sind folgende Umweltauswirkungen möglich:

Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

Wohnen

Während der Bauphase für das neue Baugebiet entstehen für die benachbarten Anwohner zeitlich befristete Lärmimmissionen.

Durch die neuen Nutzungen ist zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten. Dieser ist aber aufgrund der Größe des Baugebietes so gering, dass nicht von einer Belastung auszugehen ist, die nicht mit den Grundsätzen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar ist. Aufgrund der Tatsache, dass das Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, ist mit periodischer landwirtschaftstypischer Belastung zu rechnen, diese bewegen sich aber in einem ortstypischen Rahmen.

Von der Gemeinde wurde auf Grund der Empfehlung der Unteren Bodenschutzbehörde im Vorwege eine Orientierende Untersuchung durchgeführt.

Generell besteht kein Einwand gegen das Vorhaben.

Nachfolgende die Ergebnisse aus dem Bericht sind einzuhalten:

Die aus dem Grundstück innerhalb von Verdachtsflächen entnommenen oberflächennahen Mischproben OB 1 bis OB 6 zeigen gegenüber den Vorsorgewerten der BBodSchV keine erhöhten Schadstoffgehalte der untersuchten Parameter Schwermetalle und Arsen, PAK, PCB und PCDD/PCDF. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch werden für die geplanten Nutzungen (Wohnanlagen) deutlich unterschritten. Die strengeren Prüfwerte für Kinderspielflächen, die ggf. bereichsweise ausgewiesen werden, werden ebenfalls in allen untersuchten Verdachtsflächen unterschritten. Dies gilt auch für die strengeren Prüfwerte des Benzo(a)pyren, die gemäß Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein mit 1 mg/kg TM empfohlen werden (Lit. 1).

Insgesamt ist damit innerhalb der untersuchten Verdachtsflächen auf dem Grundstück aufgrund der chemischen Beschaffenheit keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch bei einem Direktkontakt gegeben. Die Ergebnisse der OB 1, 3, 4 und 5 unterschreiten auch die Vorsorgewerte der BBodSchV, sodass Aushubböden innerhalb dieser Teilflächen uneingeschränkt auf dem Grundstück wieder eingebaut werden könnten. Im Fall der

OB 2 und 6 sind die hier festgestellten und leicht bis mäßig erhöhten MKW-Konzentrationen aus abfallrechtlicher Sicht bei Bodenbewegungen zu berücksichtigen. Im Fall der OB 6 können die Böden nicht wieder eingebaut werden, wohingegen einem Einbau der Böden im Bereich der OB 2 grundsätzlich nichts entgegen steht.

Es wird empfohlen, die hiermit vorliegenden Ergebnisse bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch (Direktpfad) nach vollständiger Beräumung des Grundstückes zu überprüfen. Hierzu sollten im Zuge des B-Planverfahrens auf der Gesamtfläche des B-Planes gem. späterem Grundstückszuschnitt je Grundstück eine Oberbodenprobe entnommen und auf die hier untersuchten Parameter geprüft werden. Da nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Nutzung als Recyclingbetrieb Reststoffe auf dem Grundstück vergraben wurden, sollten die Baufelder nach Entfernen der Oberbodenschicht auf entsprechende Auffälligkeiten geprüft werden; ggf. sind Bodenaustauschmaßnahmen unter gutachterlicher Beteiligung notwendig.

Bemerkung: Die Untersuchungen geben einen aktuellen, jedoch sehr begrenzten (750 m² Untersuchungsfläche) Einblick in den materiellen Bestand des Untergrundes (12.000 m² Grundstücksfläche). Sämtliche Aussagen, Empfehlungen und Bewertungen basieren auf dem in diesem Bericht beschriebenen Erkundungsrahmen und den hierbei gewonnenen Erkenntnissen sowie den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Somit können Belastungen des Bodens außerhalb der Untersuchungsfelder und unterhalb der Untersuchungstiefe nicht ausgeschlossen werden.

Erholung

Auswirkungen auf mögliche Erholungsnutzungen (z.B. Spaziergehen, Fahrradfahren) sind nicht zu erwarten.

In der Summe ist von einer Verbesserung gegenüber der intensiven l.d.w. Nutzung durch Anlage von Gärten mit Gehölzen und ggf. kleinen Teichen zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen / Biotope

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet stellt sich mit Ausnahme der bestehende Knicks und der Gehölzanpflanzung als ehemals intensiv genutzte Fläche dar.

Der innerhalb des Plangebietes bestehende Knick sowie die Gehölzanpflanzung können nahezu vollständig als Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden.

Bewertung

Aufgrund der notwendigen Entfernung der Gehölzanpflanzung im Bereich der bestehenden Wendemöglichkeit eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen zu erwarten.

Betroffenheit	Eingriffsumfang	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis
Entfernung der Gehölzinsel:			
Gehölzinsel mit teilweise ortsfremden und nicht standortgerechten Gehölzen	ca. 160 qm	1 : 2 aufgrund der vielen standortfremden Anpflanzungen	320 qm Knickneuanlage im Norden des Geltungsbereiches m Knickneuanlage

Für die notwendige Entfernung der Gehölzinsel gilt, dass diese in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen ist.

Durch den Bebauungsplan wird als Ergänzung des im Norden bestehenden Knicks eine Neuanlage von ca. 320 qm festgesetzt. Der Ausgleich ist somit erbracht.

Es wird eine Bepflanzung mit Sträuchern in folgender Artenzusammensetzung durchgeführt:

Sträucher: Brombeere, Hasel, Heckenkirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Wald-Geißblatt, Himbeere, Gemeiner Schneeball

Als Pflanzqualität werden Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm verwendet.

Schutzgut Tiere (Fauna/ Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG und EU-Recht)

Die mit der B-Planaufstellung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten führen. Dies ist nach § 44 (1) BNatSchG verboten und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, minimieren oder auszugleichen.

Das Artenschutzrecht besitzt in der Fassung des BNatSchG eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bauleitplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrisserlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse).

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten setzen sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich

aus Fledermäusen (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich geschützt) sowie Brutvögeln (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt) zusammen. Gezielte faunistische Erfassungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB wurden keine Angaben über das Vorkommen geschützter Arten erbracht.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde das Potenzial für europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) ermittelt und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG benannt und werden in folgenden beschrieben.

Fledermäuse

Alte Lebensraumressourcen wie etwa die großen Eichen können bedeutende Lebensraumbestandteile von streng und europäisch geschützten Tierarten sein.

Da ältere Bäume oft Höhlen und Spalten besitzen, können sie eine Funktion als Sommerquartier für sog. Baumfledermäuse oder spaltenbewohnende Fledermäuse übernehmen.

Baumreihen dienen Fledermäusen potenziell als Leitlinie für ihre Flüge zwischen den verschiedenen Lebensraumbestandteilen wie Tagesverstecke, Wochenstuben und Nahrungshabitate und besitzen damit, als sogenannte Flugstraßen, eine hohe artenschutzrechtliche Bedeutung im Tages- bzw. Lebenszyklus der Fledermäuse.

Durch die vorliegende Planung sind Bäume, die Lebensraum für Fledermäuse darstellen könnten, nicht berührt.

Eine Betroffenheit ist damit für Fledermäuse nicht gegeben.

Vögel

Die Vogelgemeinschaft des Plangebiets setzt sich potenziell überwiegend aus Gehölzbrütern zusammen.

Insgesamt ist die Vogelwelt des Plangebietes als ungefährdet und typisch einzustufen, die insgesamt als relativ wenig störungsanfällig gelten können. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist nahezu ausgeschlossen.

Neben den Bäumen können auch die Knicksträucher Vögeln als Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten dienen. Bäume sind von der Planung nicht betroffen

Durch die notwendige Entfernung der Gehölzinsel, in Verbindung mit der zur Minimierung einzuhaltenden Zeitenregelung, ist eine Betroffenheit für Vögel nicht gegeben.

Haselmäuse

Haselmausnester konnten in Folge einer zweimaligen Kartierung nicht gesichtet werden. Vor der Entfernung der Gehölzinsel ist nochmals zu kontrollieren, ob Haselmausnester vorhanden sind. Sollte dies widererwartend der Fall sein, so ist die Naturschutzbehörde umgehend zu informieren.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) für das zu beurteilende Vorhaben nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten und der heimischen Fledermausarten führen könnten (Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen, die nicht zum Erhalt festgesetzt sind), außerhalb der Vogelbrut-

zeit und der sommerlichen Aktivitäten (u.a. Wochenstubenzeit) der Fledermäuse, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Schutzgut Boden

Vorgesehen ist die Realisierung eines Wohngebietes mit ca. 15 Baugrundstücken. Für die Bebauung stehen ca. 9000 qm zur Verfügung (Knicks, Grünflächen und Knickenschutzstreifen wurden dem Baugrundstück nicht zugerechnet). Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,275 qm ist, zuzüglich der zulässigen Überschreitung um 50 %, insgesamt eine Versiegelung von maximal 3712 qm zulässig. Hinzuzurechnen ist die Fläche für die Neuversiegelung durch die geplante Erschließungsstraße mit ca. 900 qm. Im Bereich der Neuversiegelungen kommt es zu einem kompletten Verlust der Bodenfunktionen, bei wasser- und luftdurchlässig befestigten Flächen in abgeschwächter Form. Hieraus ergibt sich in Anwendung des Erlasses ein Ausgleichserfordernis in einer Größe von 2306 qm (4612x 0,5).

Eingriff	Kompensationsansatz Kompensationsbedarf	Kompensation	Überschuss/Defizit
Neuversiegelung 4612	1:0,5 entspricht 2306 qm	Streuobstwiese 3825qm.	1519 qm

Die Streuobstwiese ist extensiv zu pflegen, hierbei ist eine zweimalige Mahd pro Jahr vorgesehen. Im Bereich der Streuobstwiese ist pro 100 qm Fläche ein hochstämmiger einheimischer Obstbaum zu pflanzen.

Schutzgut Wasser

Während der Bauphase sind keine Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung erforderlich.

Während der Bauphase besteht ein Risiko, dass Öl- und Schmierstoffe oder sonstige Schadstoffen unbeabsichtigt in das Grundwasser eingetragen werden könnten. Dies soll durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Schutzgüter Klima und Luft

Da mit der Planung keine großflächige Bebauung geplant ist, ist ein nennenswerter Schadstoffausstoß in die Luft nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich des Schutzgutes Klima sind keine Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Der Siedlungsrand schiebt sich aufgrund des geplanten Baugebietes um ca. 150,00 weiter nach Osten in die freie Landschaft hinein. Bei einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m für die neuen Gebäude in Anlehnung an die bestehende Bebauung ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Darüber hinaus wird das Baugebiet durch die geplanten und bestehenden Knickanpflanzungen in den Randbereichen in die Landschaft eingebunden.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im direkten Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass durch die Planung keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter entstehen können.

Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter können aufgrund der bestehenden Wechselbeziehungen zu Wechselwirkungen auf andere Schutzgüter führen.

Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht insbesondere durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Mögliche Veränderungen der vorhandenen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und ggf. daraus entstehende negative Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Bebauung würde die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich voraussichtlich zunächst weiter anhalten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen

In diesem Zuge wird auch festgelegt, wo und wie der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplante Bebauung zu erwarten sind, erbracht wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Vermeidungsmaßnahmen

1. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.
2. Erhalt der Knicks und Festsetzung eines Knickschutzstreifens.
3. Zeitenregelung für den erforderlichen Wegfall der Gehölzinsel.
4. Erhalt des prägenden Einzelbaumes.

b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches sind innerhalb der Gemeinde keine Gebiete vorhanden, bei denen von geringeren Auswirkungen auszugehen ist. Innenbereichsflächen, die für die Aufnahme der geplanten Wohneinheiten zur Verfügung stehen würden, bestehen nicht.

Übersicht über in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Grundlegend anderweitige Lösungsmöglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des B-Plans innerhalb des Geltungsbereichs kommen nicht in Betracht. Es wären zwar Alternativen hinsichtlich Erschließung und Grundstücksanordnung denkbar, diese würden sich aber hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen kaum unterscheiden.

Zusätzliche Angaben

2.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

Bisher wurden für die Erarbeitung des Umweltberichtes folgende Unterlagen verwandt:

- Digitaler Atlas für Agrar- und Umweltdaten Schleswig-Holstein
-

Verwendete technischer Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen orientiert sich an KAULE 1991TP²PT und dessen Weiterentwicklung, z.B. im Orientierungsrahmen zur Kompensationsermittlung im Straßenbau³.

Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser beruht auf dem Begleittext zu den Bodenbewertungskarten im Digitalen Atlas für Agrar- und Umweltdaten Schleswig-Holstein⁴ sowie auf MARKS et al. 1992TP⁵PT, AG BODENKUNDE 1982TP⁶PT und BUNDESVERBAND BODEN 1999⁷.

Zur Ermittlung der Eingriffe und der artenschutzrechtlichen Konflikte und der sich daraus ergebenden Vermeidungs- und Kompensationserfordernisse werden angewendet:

- 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' - Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten,

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörde und die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohngrundstücken in Verlängerung der Gärtnerstrasse. Die Festsetzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet. Geplant ist die Realisierung von ca. 15 Baugrundstücken.

Im Zuge des Umweltberichtes wurden die Gebiete hinsichtlich Ihrer Auswirkungen auf die Umwelt untersucht.

Untersucht wurde, ob die Bebauung mit der umliegende Bebauung verträglich ist, oder ob die geplante Bebauung nicht zulässig ist, da Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) so stark auf die Baugebiete einwirken, dass die geplante Bebauung nicht mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen vereinbar ist. Darüber hinaus wurde untersucht, ob naturschutzrechtliche Belange gegen die Bebauung sprechen.

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung des Grundstückes und der damit verbundenen Kontaminierung des Bodens sind im Zuge des B-Planverfahrens auf der Gesamtfläche des B-Planes gem. späterem Grundstückszuschnitt je Grundstück eine Oberbodenprobe entnommen und auf die bereits untersuchten Parameter (s. a Ausführungen zum Schutzgut Boden) geprüft werden. Da nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Nutzung als Recyclingbetrieb Reststoffe auf dem Grundstück vergraben wurden, sollten die Baufelder nach Entfernen der Oberbodenschicht auf entsprechende Auffälligkeiten geprüft werden; ggf. sind Bodenaustauschmaßnahmen unter gutachterlicher Beteiligung notwendig.

6. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebiets, in Verbindung mit der geplanten und umgebenen Nutzung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wiemersdorf.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Anschluss an die zentrale Ortsentwässerung. (Mischsystem). Die Kapazitäten sind nach Auskunft der Gemeinde ausreichend.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluss des Baugebietes ist möglich.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 30.08.2010-IV-334-166.701.400 sichergestellt. Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr wurden soweit notwendig berücksichtigt.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Kosten

Die anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag umgelegt.

10. Hinweise

a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.
- c) Das Plangebiet grenzt an intensiv genutztes Ackerland an. Die aus einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft resultierenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) können zeitlich befristet in der Ernte- und Bestellzeit auftreten, sind aber als herkömmlich und Ortsüblich einzustufen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.
- d) Bei nicht auszuschließenden Munitions- oder Waffenfunden ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle zu unterrichten.

Gemeinde Wiemersdorf

(Der Bürgermeister)