

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenborn hat in ihrer Sitzung am 10.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2 für das Gebiet "westlich der Gemeindestraße Steindamm sowie südlich der Segeberger Straße" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt die Parzelle 28/3 der Flur 6 der Gemarkung Wittenborn.

Der Bebauungsplan Nr.2 dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfes.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB.

In der z.Zt. im Aufstellungsverfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



*geändert gemäß  
Genehmigung vom  
03.06.99*

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Neufassung vom 27.08.1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage, hergestellt vom Katasteramt Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde im Auftrag der Gemeinde Wittenborn das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

## 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet besteht mit Ausnahme eines ehemals landwirtschaftlichen Wohn-Wirtschaftsgebäudes aus Grünland. Es handelt sich hierbei um die Hauskoppel des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes.

Das Plangebiet ist von bebauten Grundstücken sowie einer Wasserfläche begrenzt.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den "Steindamm".

## 2. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird erforderlich, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Wittenborn zu entsprechen. Durch die vorgesehene Bebauung wird eine bisher unbebaute Fläche in der Ortsmitte von Wittenborn der Bebauung zugeführt. Dabei sollen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs 6 Grundstücke für Einfamilienhausbebauung nebst Folgemaßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr sowie Grünordnungsmaßnahmen realisiert werden.

## 3. Entwicklung des Planes

### 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Bebauung des Geländes soll mit eingeschossigen Einfamilienhäusern erfolgen.

Das neue Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung in diesem Bereich auszuschließen. Außerdem ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

### 3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Flächengröße von ca. 0,65 ha.

Hiervon entfallen auf

- Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,48 ha
- Straßen, Verkehrsflächen	ca. 0,07 ha
- Ausgleichsflächen	<u>ca. 0,10 ha</u>
gesamt	0,65 ha

Durch die vorliegende Planung wird zusätzlich zu dem vorhandenen Gebäude am Steindamm die Errichtung von 6 weiteren Einfamilienhäusern ermöglicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt hierfür ca. 610 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Grünordnerischer Fachbeitrag, Verfasser: Landschaftsplanung Hess-Jacob, Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Rüsternweg 36b, 22846 Norderstedt

#### Einführung

##### Planungsanlaß / Ausgangssituation

Planungsabsicht der Gemeinde Wittenborn ist es, eine ca. 0,6 ha große Fläche innerhalb der bestehen Siedlungslage einer Bebauung für Einfamilienhäuser zuzuführen. Um diese Fläche planungsrechtlich zu sichern, wird ein Bebauungsplan durch das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung, Bad Segeberg aufgestellt. Der ca. 5 km westlich der Kreisstadt Bad Segeberg liegenden Gemeinde Wittenborn wird im Regionalplan für den Planungsraum I (Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein -Landesplanungsbehörde-Hrsg., 1995) keine besondere Funktion zugeordnet. Das geplante Vorhaben der Gemeinde Wittenborn, Wohnbauland auszuweisen, läßt sich daher nicht aus einer landesplanerisch zugewiesenen Aufgabe ableiten, sondern dient lediglich dem örtlichen Bedarf an Flächen für Wohnnutzung.

Das Plangebiet dieses B-Planes Nr. 2 befindet sich in der nördlichen Ortsmitte südlich der Segeberger Straße (B 206) und westlich des Steindamms. Betroffen von der Planung ist das Flurstück 28/3 (Flur 6, Gemarkung Wittenborn). Die Parzelle eines Grabens (Flurstücksnummer 98) kreuzt das genannte Flurstück im Südwesten.

Nahezu alle umgebenden Grundstücke sind bereits bebaut, auf der nordöstlichen Hälfte des zu überplanenden Grundstücks befindet sich ebenfalls Bebauung. Im Nordwesten grenzt ein Teich die Vorhabensfläche von der B 206 ab.

##### Aufgaben und Inhalte der Grünordnungsplanung

In der Regel werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Nach § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)<sup>1</sup> besteht damit grundsätzlich die Notwendigkeit, das geplanten Vorhaben in einem Grünordnungsplan zu begleiten und die vorhersehbaren Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft zu differenzieren. Dem Grünordnungsplan fällt dabei die Aufgabe zu, die in § 1 LNatSchG genannten Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege für die Übernahme in den Bebauungsplan zu konkretisieren. Gemäß Absprache mit der Kreisplanung sind im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Grünordnungsplans mit einem eigenständigen Verfahren wegen der geringen Größe des Plangebietes nicht

<sup>1</sup> Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein i. d. Fassung vom 16. Juni 1993

gegeben. Anstelle dessen werden die Planungsinhalte in einem **Grünordnerischen Fachbeitrag (GOFB)** abgehandelt, der das Beteiligungsverfahren gem. BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan durchläuft. Die Ergebnisse des GOFB sollten in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Inhalte des Grünordnerischer Fachbeitrags sind die selben wie die eines Grünordnungsplans und lassen sich stichpunktartig wie folgt beschreiben:

- Erfassung und Bewertung des Bestandes
- Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Natur und Landschaft
- Erarbeitung konzeptioneller Aussagen hinsichtlich der Eingriffsminimierung
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen
- Bilanzierung des Eingriffs

Dabei sind im vorliegenden Fall insbesondere zu berücksichtigen:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente bzw. Biotopstrukturen (Gewässer, Gehölzflächen, Einzelbäume)
- Erhaltung der natürlichen Oberflächenformen
- Minimierung der Versiegelung und Ausgleich der Versiegelungsfolgen
- Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenabflusses
- Schaffung einer Pufferzone zwischen Baugebiet und Graben
- ggf. Festsetzung von Ausgleichsflächen

In Schleswig-Holstein wird das Verhältnis der **naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** zum Baurecht nach § 8a-c BNatSchG auf der Grundlage eines **gemeinsamen Runderlaß** des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt geregelt<sup>2</sup>. In der Anlage zu diesem Erlaß finden sich Hinweise über die Arbeitsschritte und die schutzgutbezogene Bemessung der Kompensationsmaßnahmen. Dies beinhaltet sowohl die Bewertung der betroffenen Flächen als auch des Eingriffs. Der Runderlaß wird als Grundlage für die nachfolgenden Betrachtungen herangezogen.

### **Bestandsaufnahme und -bewertung**

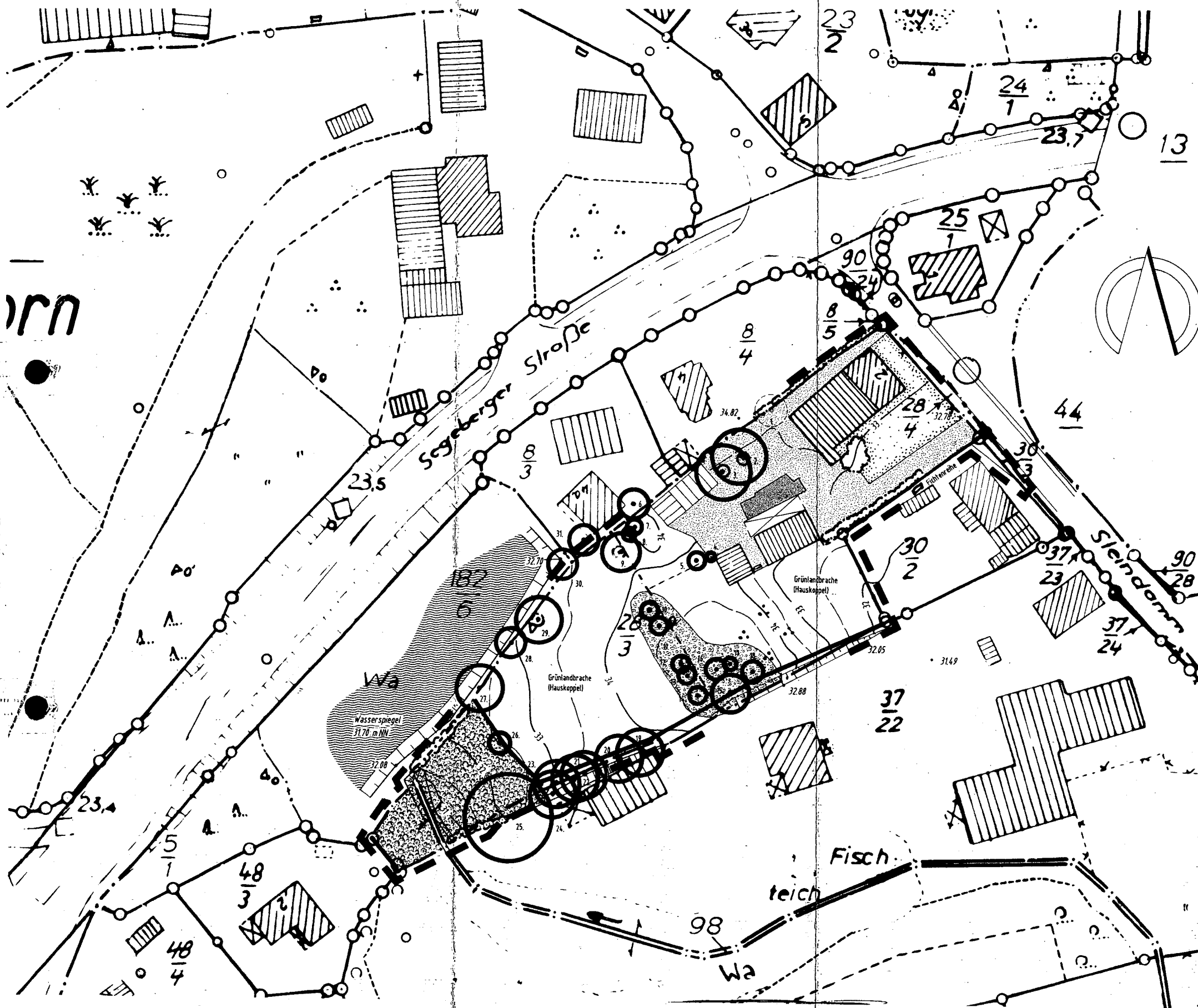
Bei den nachfolgenden Ausführungen wird im wesentlichen auf die Informationen aus der nächst übergeordneten Planungsebene, nämlich dem Landschaftsplan zurückgegriffen. Ergänzt werden diese Informationen durch eine Ortsbegehung zur Bestandsaufnahme sowie durch die für die Beurteilung der Fläche als Baugebiet erforderlichen Zusatzuntersuchungen. So können

---

<sup>2</sup> Gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. November 1994

# Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan 1:1000

W



## Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenpunkt gem. amtlicher Plangrundlage (Meter ü. NN)
- Höhenlinien gem. amtlicher Plangrundlage
- Nutzungs- und Biotopstrukturen**
- vorhandener Einzelbaum m. Nummerierung (siehe Baumliste)  
Kronendurchmesser maßstäblich
- Gehölzstrukturen
- Knickrelikt
- Hausgarten (Rasenfläche und Ziergehölze)
- Obstgarten (vereinzelt Hochstauden)
- Feuchtbüsch / Bruch
- Teich
- wasserführender Graben
- Versiegelte / befestigte Flächen**
- Asphalt- / Betonflächen
- Sand-, Kies- und Schotterflächen
- Wohngebäude
- Nebengebäude, Schuppen und Stall
- Sonstige Strukturen**
- Böschung
- Zaun / Mauer

## Baumliste

Nr.	Stamm- / Kronen-Ø (in m)	Baumart
1.	nicht mehr vorhanden	
2.	0,9 / 14	Linde
3.	1,0 / 14	Linde
4.	0,15 / 3	Esche
5.	0,25 / 5	Obst
6.	0,4 / 8	Birke
7.	0,2 / 4	Obst
8.	0,15 / 3	Obst
9.	0,5 / 10	Esche
10. - 12.	0,25 / 5	Obst
13.	0,2 / 5	Obst
14.	0,25 / 5	Obst
15.	0,4 / 10	Esche
16.	0,35 / 6	Obst
17.	0,2 / 4	Obst
18.	0,25 / 6	Obst
19.	0,5 / 12	Esche
20.	0,4 / 12	Esche
21.	0,5 / 12	Esche
22.	0,6 / 12	Esche
23. - 24.	0,5 / 12	Esche
25.	1,1 / 20	Eiche
26.	0,3 / 8	Roß-Kastanie
27.	0,6 / 12	Eiche
28.	0,25 / 8	Eiche
29.	0,8 / 14	Eiche
30.	0,3 / 8	Erle
31. - 32.	0,3 / 8	Fichte

(Aufmaß erstellt durch ING. BÜRO BIETHAHN + PARTNER, Wittenborn am 04.12.1997)

**Bauvorhaben:**  
Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 2 der Gemeinde Wittenborn

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Wittenborn

**Planbezeichnung:**  
**Bestand** (Stand: Januar 1999)  
bearbeitet: 26.01.1998 tb

**Planverfasser:**  
Landschaftsplanung  
Freie Landschaftsarchitekten BDLA  
Rüsterweg 36 b 22846 Norderstedt  
HESS • JACOB  
M. 1:1000  
gezeichnet: 03.02.1998 HK  
Tel. 040/521975-0

bspw. aus der „Baugrundbeurteilung“ (GBU, 1997) Hinweise zur Beurteilung der bodenkundlichen und hydrologischen Verhältnisse abgeleitet werden.

#### Naturräumliche Lage, Relief, Geologie

Das Plangebiet ist lt. Landschaftsplan der Gemeinde dem Naturraum *Holsteinische Vorgeest* zuzuordnen, der auf eiszeitliche Schmelzwassersander zurückzuführen ist.

Das Relief des Plangebietes und seiner Umgebung weist aufgrund seiner geomorphologischen Entstehung einen flach-welligen Verlauf auf. Annähernd in der Mitte des Geländes befindet sich mit einer Höhe von rund 34,8 m ü. NN der höchste Punkt. Von dort aus fällt das Gelände nach Nordosten auf eine Höhe von rund 33 m ü. NN, nach Osten auf eine Höhe von rund 32 m ü. NN und nach Südwesten auf 31 m ü. NN. Im Süden und Nordwesten befinden sich Böschungen zu den Nachbargrundstücken.

Hinsichtlich seiner Geologie liegt das Plangebiet im Bereich glazifluviatiler weichsel-eiszeitlicher Ablagerungen. Das anstehende Material ist aus Fein- und Grobsanden aufgebaut, die lt. „Baugrunduntersuchung“ unterschiedliche Mächtigkeit besitzen. Partiiell finden sich geringe Schluffbeimengungen. Oberflächennah überwiegen die Mittlesande. In einigen Bereichen sind 10 - 50 cm starke Geschiebelehm-Schichten eingeschaltet.

#### Nutzungs- und Biotoptypen / Arten- und Lebensgemeinschaften

Zur Einschätzung und Bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen sowie der Arten- und Lebensgemeinschaften stand mit dem Landschaftsplan der Gemeinde Wittenborn eine erste Grundlage zur Verfügung. Diese wurde durch eine eigens durchgeführte Bestandserhebung ergänzt. Die Bestandsaufnahme erfolgte Anfang 1998. Im Zuge der Erstellung einer „Amtlichen Plangrundlage für einen Bebauungsplan“ durch das Vermesserbüro BIETHAHN UND PARTNER, Wittenborn wurden die auf dem Plangebiet und in den Randbereichen befindlichen Einzelbäume in ihrer Lage eingemessen, die Stamm- und Kronendurchmesser vermerkt und die Bäume mit einer Aufnahmeummer versehen, welche der Baumliste im Plan zugeordnet ist. Die Darstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme erfolgt im Bestandsplan.

#### Bebaute Bereiche / Ziergärten

Das nördliche Drittel des zu überplanenden Raumes wird von den Bebauungsstrukturen eines Hofes geprägt. Dazu gehören sowohl ein Wohngebäude, das sich im äußersten Norden befindet, als auch mehrere Nutz- und Nebengebäude wie Schuppen und Ställe. Zudem gibt es in diesem Bereich teilweise einfach befestigte Flächen (Sand, Kies und Schotter), zu denen der größte Teil der Hoffläche zu zählen ist, und vollversiegelte Flächen (Asphalt und Beton).

Der nähere Bereich um das Hauptgebäude im Norden ist von einem Hausgarten mit einem Rasen und vereinzelt Ziergehölzen umgeben. An der Nordseite wird das Grundstück von einer ca. 50 m langen, überschaubaren, geschnittenen Hecke, die vorwiegend aus Holunder gebildet wird, vom Nachbargrundstück

abgegrenzt. Die Abgrenzung an der gegenüberliegenden Seite im Süden wird tw. von einer dichten Fichtenreihe gebildet.

Gemäß dem hier anzuwendenden „Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt“ (vergl. Abschnitt 0) ist den bebauten und befestigten Flächen keine Bedeutung für den Naturschutz beizumessen, hingegen hat der vorhandene Hausgarten „allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.“

### **Grünland / Obstgarten**

Nahezu der gesamte übrige Teil des für Bebauung vorgesehenen Bereiches besteht aus Grünland. Es handelt sich dabei um die ehemalige Hauskoppel zur Laufstallhaltung oder Gewinnung von Futtergras des oben beschriebenen Hofes. Nach der Einstellung der Bewirtschaftung des Hofes fielen diese Flächen seit jüngster Zeit brach. Dementsprechend befindet sich die Fläche in einem frühen Sukzessionsstadium, bei dem noch typische Weidegräser vorherrschen, jedoch auch schon vereinzelt Hochstauden erkennbar werden. Im mittleren Bereich befindet sich eine Obstbaumreihe, die im mittleren Süden durch eine Gruppe von Obstbäumen ergänzt wird. Diese Bereiche weisen den Charakter einer Obstwiese auf, sind jedoch wegen ihrer geringen Größe lediglich als Obstgarten zu bezeichnen. Die Qualität dieser Fläche ist nicht überzubewerten, da sich die einzelnen Obstbäume (vorwiegend Apfelbäume) in schlechtem Zustand befinden.

Die gesamten hier beschriebenen Flächen sind von „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.“

### **Feuchtgebüsch / Bruch**

Im Südwesten des Plangebietes hat sich in unmittelbarer Umgebung des Grabens auf feuchtem bis staunassem Standort ein ca. 800 m<sup>2</sup> großes Feuchtgebüsch etabliert. Der u.a. aus Erlen, Eschen, Eichen, Ebereschen und Holunder zusammengesetzte Bestand, der tw. Totholz aufweist, ist relativ naturnah. Im Übergang zum südlich angrenzenden Grundstück hat sich ein Röhrichtbestand gebildet.

Insgesamt ist diese Fläche nach § 15 a (1) 1 LNatSchG zu den **gesetzlich geschützten Biotopen (Brüche)** zu zählen und gilt als **vorrangige Fläche für den Naturschutz**. Gemäß der Bewertung nach dem „gemeinsamen Runderlaß“ handelt es sich bei dieser Fläche eindeutig um eine „Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.“

### **Einzelbäume / Baumreihen**

Einzelbäume und Baumreihen besitzen neben ihrer ökologischen und klimatisch-lufthygienischen Funktion (Ganz- bzw. Teilhabitat für zahlreiche Tierarten, Verbesserung des Mikroklimas, Schadstofffilter) vor allem innerhalb der Ortslage einen beträchtlichen landschaftsästhetischen Wert. Dies gilt in besonderem Maße für die alten großen Einzelbäume bzw. Baumgruppen an der Nordgrenze des Plangebietes, die ortsbildbestimmenden Charakter besitzen. Bei diesen markanten Einzelbäumen und Baumgruppen, die im Bestandsplan anhand der Darstellung des großen Kronendurchmessers deutlich zu erkennen



sind, handelt es sich um zwei ältere Linden sowie einige Eschen und Eichen. Unmittelbar außerhalb der südlichen Plangrenze befindet sich eine ebenso prägende und als wertvoll einzustufende Reihe Eschen bzw. im Südwesten eine besonders mächtige Eiche.

Diese Bäume sind nach dem „gemeinsamen Runderlaß“ als **schützenswerte Landschaftselemente** einzustufen.

### **Knicks**

Grundsätzlich stellen Knicks in Abhängigkeit von ihrem Zustand ein wesentliches Struktur- und Landschaftselement mit hohem Biotop- und Biotopverbundpotential dar. Sie wirken positiv auf den Naturhaushalt (Windbremse, Erosionsminderung, kleinklimatische Stabilisierung) und bestimmen maßgeblich das Landschaftsbild.

Knicks unterliegen den Schutzvorschriften des § 15 b LNatSchG, nach denen die Beseitigung, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen verboten sind.<sup>3</sup>

Der Planungsraum weist im Südwesten ein Relikt eines Knicks auf. Seine Qualität als Knick ist nur noch von untergeordneter Bedeutung, da er am Rand des Bruches liegt und die typischen Kennzeichen eines Knicks kaum noch vorhanden sind. Der Knickwall weist keinen stabilen Aufbau mehr auf, die Gehölze sind nicht mehr gebüschartig dicht, sondern bestehen nur noch aus durchgewachsenen Eichen.

### **Nutzungs- und Biotoptypen auf den angrenzenden Flächen**

Wie bereits in Abschnitt 0 angedeutet wurde, sind die das Plangebiet umgebenden Grundstücke nahezu alle locker bebaut. Dennoch sind auch großzügige Bereiche mit Biotopflächen vorhanden. Dabei handelt es sich um zwei Teiche im Nordwesten und Südwesten, die tw. als Fischteiche genutzt werden.

### **Fauna**

Zur Erstellung des Grünordnerischen Fachbeitrags wurden keine gesonderten Untersuchungen der Tierwelt durchgeführt. Die Aussagen des vorangegangenen Kapitels erlauben den Analogschluß, daß der überwiegende Teil der Flächen aufgrund der Biotopstruktur lediglich eine mittlere Bedeutung für die Tierwelt aufweist. Obstbäume können Vögeln und einer Vielzahl von Insekten als Teillebensraum dienen. Seltene oder gefährdete Arten sind jedoch nicht zu erwarten.

Die Bereiche der geschützten Biotope (Bruch und Knickrelikt) können für die Fauna hingegen von besonderer Bedeutung sein, da sie in Verbindung mit den Teichen eine innerörtliche „Biotopinsel“ darstellen.

---

<sup>3</sup> Knickerlaß des MUNF vom 30. August 1996

Ergänzend können dem Landschaftsplan bezüglich der Fauna Informationen über Fledermausbeobachtungen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung entnommen werden (Kartierung aus dem Jahre 1994). Danach wurden mehrere *Wasserfledermäuse* und *Zwergfledermäuse* sowie ein *Großer Abendsegler* im näheren Umfeld kartiert, die zur Nahrungsaufnahme die Teiche und ihren Umkreis aufsuchen oder das Plangebiet bzw. dessen Umgebung durchziehen.

#### Boden, Wasser

Die **Böden**, die sich aus den in Abschnitt 0 beschriebenen Ausgangsbedingungen entwickelt haben, sind dem Hauptbodentyp der Podsole zuzuordnen. Podsole zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Bedeutung für die Regelung des Wasserhaushaltes aus, da sie eine hohe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Dies wird auch in der „Baugrunduntersuchung“ bestätigt, die Durchlässigkeitsbeiwerte von  $1,07 \times 10^{-4} \leq k_f \leq 4,06 \times 10^{-4}$  [m/s] ermittelte. Die Ertragsfähigkeit ist aufgrund der geringen Fähigkeit, Nährstoffe zu binden, gering. Landwirtschaftlich können diese als „Grenzertragsböden“ bezeichneten Böden vor allem als Grünland genutzt werden.

Über den Flurabstand des **Grundwassers** gibt wiederum die „Baugrunduntersuchung“ Auskunft. Demzufolge befand sich zum Zeitpunkt der Bohrungen (31.10.1997) zur Erkundung des Baugrundes der Grundwasserstand auf einer mittleren Höhe von rund 31,3 m ü. NN, das entspricht gemittelt 2,2 m unter Gelände. Die Grundwasserstände schwanken zwischen rund 30,1 m ü. NN am höchsten Punkt im Norden des Plangebiets und 31,8 m ü. NN im nördlichen Drittel. Nach Südwesten sind nur geringe Höhenunterschiede des Grundwasserstandes zu verzeichnen. Insgesamt ist von einer Grundwasserfließrichtung nach Osten bis Südosten auszugehen, was auch dem großräumigen Grundwasserstrom Richtung *Fahrenkruger Moorgraben* bzw. *Mözener See* entspricht.

Der **Grundwasserflurabstand** schwankt in Abhängigkeit von der Geländeoberfläche zwischen 1,5 m im Südwesten und 3,3 m im mittleren Süden (etwa dort, wo das Gelände seinen höchsten Punkt hat). Über die Beschaffenheit des Grundwassers hinsichtlich seiner Qualität können keine Aussagen getroffen werden.

Das Plangebiet wird im Südwesten (innerhalb des Bruches) von einem **wasserführenden Graben** (Nebengewässer des *Fahrenkruger Moorgrabens*) gekreuzt, der auf dem südlich benachbarten Grundstück einen Fischteich durchfließt und im Nordwesten ebenfalls in einen Teich mündet. Der Wasserspiegel des letztgenannten Teichs befindet sich auf einer Höhe von ca. 31,7 m ü. NN. Weitere Oberflächengewässer sind in der Umgebung des Plangebietes nicht zu verzeichnen.

#### Klima / Luft

Von planerischer Relevanz sind die **kleinklimatischen Verhältnisse** im Plangebiet und in dessen Umgebung. Sie können jedoch nur in sehr

allgemeiner Form beschrieben und nicht über Meßergebnisse o.ä. verifiziert werden.

Grundsätzlich besitzen Gründlandflächen eine ausgleichende Wirkung durch ihre Fähigkeit, Kaltluft zu produzieren. Solche Kaltluftentstehungsgebiete sind um so bedeutender, je näher ihr räumlicher Bezug zu vorbelasteten Flächen ist, die im Wirkungsbereich eines Kaltluftabflusses liegen. Betroffen von einer derartigen Versorgung mit Frischluft können die nordöstlich und südwestlich des Plangebietes befindlichen Wohngebiete sein. Wegen der sehr lockeren Bebauung und des relativ hohen Freiflächenanteils dieser Grundstücke und somit einer geringen Vorbelastung dieser Bereiche ist die kleinklimatische Ausgleichsfunktion jedoch nicht allzu hoch zu bewerten.

Zudem werden die kleinklimatischen Gegebenheiten in einem derart eng begrenzten Gebiet, wie es der Planungsraum darstellt, häufig von den großräumigen Wetterlagen vollständig überprägt.

Hinsichtlich der **lufthygienischen Ausgangssituation** des Gebietes ist nur von einer mäßigen Vorbelastung auszugehen. Industrie- oder Gewerbegebiete befinden sich keine in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Lediglich die *Segeberger Straße* (B 206) wirkt mit ihrer hohen Verkehrsdichte (rund 12.050 DTV<sup>4</sup>) als Emittent auf das Plangebiet. Abschirmende und ausgleichende Strukturen wie dichte Gehölzstreifen oder Bebauung befindet sich lediglich im Nordosten des Vorhabensgebietes.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird im wesentlichen durch das leicht hügelige Relief und die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die Grünlandnutzung geprägt. Das weitestgehend erhaltene natürliche Relief in den unbebauten Bereichen in Verbindung mit den auffällig prägenden Gehölzstrukturen und der Nutzung lassen zumindest in Teilen des Plangebietes eine erhöhte Vielfalt, Eigenart und kulturhistorische Bedeutung erkennen. Lediglich die Erlebbarkeit ist eingeschränkt, da die betroffene Fläche des Plangebietes wegen der vorhandenen Bebauung nur von Nordwesten von der *Segeberger Straße* (B 206) einsehbar ist.

#### Aussagen des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan trifft zum Plangebiet die Aussage, daß es als *geplante Siedlungsfläche für Wohnbebauung* geeignet ist. Die Empfehlung des Landschaftsplans lautet, daß vorrangig Flächen innerhalb der bestehenden Ortslage Wittenborns zur Siedlungserweiterung in Betracht zu ziehen sind.

---

<sup>4</sup> Mengenangabe gem. schalltechnischem Gutachten; DTV = durchschnittlicher täglicher Verkehr in Kfz/24h.

## Eingriffssituation

### Beschreibung des geplanten Vorhabens / planerische Vorgaben

Vorgesehen ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA), wobei die Bauflächen eine Fläche von rund **0,47 ha** einnehmen (ohne Erschließungsstraßen). Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 fest. Die Art der geplanten Bebauung ist im wesentlichen auf den Bedarf der Gemeinde abgestimmt. Zugelassen wird eine Bebauung mit Einzelhäusern.

Die Erschließung erfolgt über eine an den „*Steindamm*“ angebundene, 5,5 m breite Planstraße, die als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebildet wird. An ihrem Ende befindet sich ein Wendekreis mit 10 m Radius. Entlang der Planstraße sind vier öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Verkehrsfläche nimmt rund 770 m<sup>2</sup> ein.

### Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft

#### Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes

Beeinträchtigungen des Bodens resultieren in erster Linie aus der **Versiegelung** des Bodens durch Überbauung (Gebäude, Straßen, Stellplätze etc.).

Folgewirkungen der Versiegelung sind u.a.

- *Verlust der Bodenfunktion (Einschränkung bzw. vollständige Verhinderung der Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge wie z.B. Infiltration und Reinigung von Regenwasser, Ablagerung und Bindung von Luftschadstoffen)*
- *Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen*
- *Verminderung der Grundwasserneubildungsrate*

Der **Grad der Neuversiegelung** berechnet sich aus der zur Erschließung vorgesehenen Straßenfläche und der durch die Überbauung auf den Privatgrundstücken maximal anzunehmenden Versiegelung. Zur Berechnung des letzteren Werts wird die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen, zuzüglich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ um 50 %. Bei der Neuversiegelung, die dadurch ermöglicht wird, wird von einer **Vollversiegelung** ausgegangen. Die derzeitige vorhandene Vollversiegelung von rund **730 m<sup>2</sup>** (bestehende Gebäude, Asphalt- und Betonflächen) ist als Vorbelastung von der durch den B-Plan ermöglichten Versiegelung zu subtrahieren.

Die übrigen befestigten, jedoch tw. wasserdurchlässigen Flächen (930 m<sup>2</sup>) sind ebenfalls als Vorbelastung anzurechnen. Dem stehen ca. 770 m<sup>2</sup> geplante **Teilversiegelung** für die Erschließungsstraße gegenüber. Wegen der geringeren Beeinträchtigungen, die von Teilversiegelungen ausgehen, werden teil- und vollversiegelte Flächen von vornherein getrennt aufgeführt.

Die einzelnen Positionen sind in Tab. 1 aufgezeigt.

Insgesamt wird eine Fläche von ca. **1.230 m<sup>2</sup>** neu versiegelt (Voll- und Teilversiegelung); dies entspricht bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes einem Gesamtversiegelungsgrad von rund **19,5%**.

Tab. 1: Berechnung der anzunehmenden Neuversiegelung und Ermittlung des Versiegelungsgrades.

Baugebiet	Gesamt-Baufläche in m <sup>2</sup>	überbaubare Fläche in qm nach GRZ	50% Überschreitung nach BauNVO	maximal versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Vollversiegelung</b>				
WA (GRZ = 0,3)	4.712	1.410	710	2.120
		Vorhandene Versiegelung		730
		Neuversiegelung (voll)		1.390
<b>Teilversiegelung</b>				
Erschließungsstraßen	770	-	-	770
		Vorhandene Versiegelung		930
		Neuversiegelung (teil)		-160
<b>Gesamtüberbauung</b>				
		Neuversiegelung (gesamt)		1.230
<b>Gesamtfläche des B-Plangebietes:</b>		6.300		
		<b>Neuversiegelungsgrad:</b>		19,5%

### Beeinträchtigung der Biotopstruktur

Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften resultieren aus der Überbauung der Biotoptypen Grünlandbrache (Hauskoppel) und Obstgarten. Dabei kommt es zur Beseitigung von 11 Obstbäumen und einer kleineren Esche (Stamm-Ø 0,15 m, Kronen-Ø 3 m). Diese Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften sind jedoch gem. Definition des „gemeinsamen Runderlasses“ bei derartigen „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ nicht als erheblich anzusehen und somit nicht ausgleichspflichtig. Eingriffe in die „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ sind nicht vorgesehen.

Hingegen sind teilweise auch Eingriffe in schützenswerte Landschaftsbestandteile vorgesehen. Dabei handelt es sich um die Beseitigung zweier Linden am Nordrand des Bebauungsplangebietes (Baum-Nr. 2 und 3), die zur besseren Nutzbarkeit eines Baugrundstücks erforderlich wird.

### Landschaftsbild

Durch den Verlust der Bäume und die geplante Bebauung sind Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten. Zum einen ändern die Beseitigung der Obstbäume und der zwei Linden das ortstypische Bild, zum anderen bedingen ggf. zu erwartende Aufschüttungen und Abgrabungen infolge des Baus der Erschließungsstraße und der Grundstückszufahrten sowie durch den Bau der Häuser Veränderungen des Reliefs.

## **Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege**

Die Zielsetzung des grünordnerischen Konzepts ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben darauf ausgerichtet, die eingriffsbedingten Auswirkungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren und auszugleichen. Stichpunktartig wurden die besonders zu berücksichtigenden Aspekte bereits in Abschnitt 0 „Aufgaben und Inhalte der Grünordnungsplanung“ aufgeführt. Vorab ist jedoch die Vermeidbarkeit von Eingriffen zu prüfen.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die konkreten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erläutert.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die Vermeidung von Eingriffen ist im Hinblick auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften in erster Linie durch den Erhalt der wertvollen Landschaftsbestandteile zu erzielen. Da dies im vorliegenden Fall nicht vollständig vorgesehen ist, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Die Minimierungsmaßnahmen ergeben sich aus dem Planungs- und Abstimmungsprozeß zwischen Bebauungsplanung und Grünordnungsplanung. Damit wurden folgende Minimierungsmaßnahmen bereits bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

- **Wasserhaushalt:** Das Maß der baulichen Nutzung ist für das geplante Vorhaben auf 30 % der Bauflächen zuzüglich der gem. BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % (also insgesamt 45 % der Bauflächen) beschränkt. Damit wird die zulässige Versiegelung auf das für eine sinnvolle Bebauung notwendige Maß minimiert. Zudem wird eine Versickerung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Damit verbleibt kein Ausgleichserfordernis hinsichtlich des Schutzgutes Wasser. Zum Schutz der Wasserhaushaltes, vor allem des Grundwassers, werden Festsetzungen getroffen, die den Einsatz von tausalzhaltigen Mitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf den Freiflächen nicht gestatten.
- **Boden:** Der o.g. Aspekt der Begrenzung der Versiegelung kommt gleichermaßen dem Schutzgut Boden zu Gute. Die wasserdurchlässige Bauweise der Verkehrsflächen bewirkt außerdem eine Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.
- **Landschaftsbild:** Der Ausschluß bestimmter Baumaterialien und die vorgeschriebene Ausführung der Bauten in ortstypischer Bauweise dienen der Minimierung der Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

### **Erhaltungsgebote**

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und -bewertung werden für den größten Teil des Baumbestandes Erhaltungsgebote festgesetzt. Zur nachhaltigen Sicherung erhaltenswerter Strukturen wird für die Zeit des Baustellenbetriebs die Anwendung der DIN 18920 festgesetzt, die die generelle Vermeidung u.a. von

- Bodenverdichtungen durch Begehen, Befahren und Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen sowie Baustelleneinrichtungen und Lagerung von Baustoffen und Abfällen
- Aushub von Baugruben und Gräben
- Baugrundverdichtungen und Bodenversiegelung insbesondere für den Bau von Baustraßen
- chemische Verunreinigungen und mechanische Beschädigungen oder Zerstörung des Bodens
- Grundwasserabsenkung und Vernässung oder Überstauung im Wurzelbereich der Bäume vorsieht.

Das generelle Abgrabungs- und Aufschüttungsverbot sowie das Bauverbot (auch von Nebenanlagen) im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume bezieht sich über die Bauphase hinaus auch auf die Zeit danach.

An das Erhaltungsgebot ist zur langfristigen Sicherung des Baumbestandes die Verpflichtung zur Schaffung von Ersatz bei einem möglichen Abgang der Bäume gekoppelt. Nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt werden die beiden Linden 2 und 3.

#### Anpflanzungsgebote

Für als Anpflanzungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang ebenfalls Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind mit Bäumen bzw. Sträuchern aus heimischer Anzucht / Herkunft vorzunehmen, damit die Gehölze an die hiesigen Verhältnisse optimal angepaßt sind.

#### **Anpflanzung von Straßenbäumen**

Straßenbäume übernehmen sowohl gestalterische als auch ökologische Funktionen. Sie kommen der Eingrünung und optischen Gliederung des Straßenraumes bzw. dem kleinklimatischen Ausgleich zu Gute und dienen bedingt als Teillebensraum für Tiere.

In der Planstraße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden, um das Ortsbild zu ordnen und dem Bebauungsplangebiet ein charakteristisches Bild zu geben. Als Vorauswahl steht eine Liste zur Verfügung, die sich größtenteils an der „potentiellen natürlichen Vegetation“ orientiert. Die genaue Auswahl erfolgt im Zuge der Detailplanung.

Damit die Bäume möglichst kurzfristig ihre Funktionen übernehmen können, wird eine Mindest-Pflanzqualität festgelegt.

Desweiteren werden folgende Festsetzungen getroffen, die die erforderliche Variabilität ermöglichen bzw. die Qualität der Baumpflanzungen sichern:

- Um eine Erschließung der Grundstücke planerisch variabel zu halten, kann die Anpflanzung der Bäume mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten von der Plandarstellung abweichend vorgenommen werden. Die angegebene Gesamtanzahl der Bäume für die Planstraße ist jedoch einzuhalten.
- Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> zu versehen, die aus gestalterischen Gründen flächig zu bepflanzen oder mit einer Rasen- oder Wiesenmischung einzusäen ist. Desweiteren ist die Vegetationsfläche durch geeignete

Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern (Ramm-schutz), um den Wurzelbereich der Bäume zu schützen.

### **Anpflanzung von Sträuchern**

Auch für die als optische Schutzpflanzung und als Gestaltungselement dienende Pflanzmaßnahme von Sträuchern werden aus Gründen der Sicherung der sofortigen Wirksamkeit der Pflanzung Mindest-Pflanzqualitäten festgesetzt. Die Zusammensetzung dieser freiwachsenden Heckenstruktur, die gleichermaßen ökologische Funktionen übernimmt, soll eine Mindestanzahl von Arten aufweisen. Dafür wird eine Auswahlliste aufgestellt. Die Bepflanzung ist in einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> auszuführen. Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wird die Festsetzung getroffen, daß mögliche Einfriedigungen zur Erschließungsstraße als Hecken ausgebildet werden sollen: Um den naturhaften Charakter des Ortsbildes zu erhalten, sollen nur Hecken aus Laubgehölzen gepflanzt werden.

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der im Südwesten des Plangebietes liegende Bruch wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Festlegung unterstützt den an sich vorhandenen gesetzlichen Schutzstatus dieser Fläche. Die Maßnahme, die auf dieser Fläche vorgesehen ist, betrifft lediglich die eigentliche Sicherung der Fläche. Aktive Pflege- oder Entwicklungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zum Schutz des Bestandes vor Beeinträchtigungen (Vertritt, Ablagerungen usw.) wird jedoch eine Einzäunung zwischen Baugebiet und Bruchwald festgesetzt. Zudem ist die geplante Pflegezufahrt gegen unbefugtes Betreten abzusperren. Da dieser Bereich bereits ökologisch bedeutsam ist, kann die Sicherungsmaßnahme nicht als Ausgleich angerechnet werden.

### **Sonstige Festsetzungen**

Um sicherzustellen, daß nicht nur die Angebotsplanung des Bebauungsplans für die bauliche Nutzung umgesetzt wird, sondern auch die Pflanzmaßnahmen so bald wie möglich nach dem Eingriff erfolgen, wird eine Festsetzung zur Realisierung der Pflanzmaßnahmen getroffen.

### **Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung**

Bei der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft den Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege gegenübergestellt. Bei dieser Gegenüberstellung findet der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt Anwendung.

Die Eingriffsbilanzierung zeigt, daß der Eingriff im Bereich **Schutzgut Wasser** vollständig durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann, da das Niederschlagswasser versickert wird.



Hinsichtlich der Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** durch Versiegelung zeigt sich ein geringes Defizit im Hinblick auf die Vollversiegelung. Erforderlich wären insgesamt Entsiegelungen in gleicher Höhe der Neuversiegelung (rund 1400m<sup>2</sup>). Da dies nicht möglich ist, müßten Flächen im Verhältnis von 1:0,3 aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden. Das entspricht ca. 420 m<sup>2</sup>. Diese Fläche kann gem. Erlaß noch um die Fläche der Anpflanzung von Sträuchern von 150 m<sup>2</sup> ermäßigt werden, so daß 270 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf verbleiben.

Der vorhandenen Teilversiegelung von 930 m<sup>2</sup> stehen rund 770 m<sup>2</sup> Neuversiegelung für Verkehrsflächen (wasserdurchlässige Bauweise) gegenüber, so daß sogar ein Überschuß an Entsiegelung teilversiegelter Flächen in Höhe von 160 m<sup>2</sup> zu verzeichnen ist.

Für den Bereich **Landschaftsbild** werden mit den Pflanzungen (Eingrünung des nördlichen Siedlungsrandes, Pflanzung von Straßenbäumen) angemessene und ausreichende Maßnahmen vorgesehen, so daß keine Defizite vorhanden sind.

Grundsätzlich sind für die Beseitigung der beiden schützenswerten Landschaftsbestandteile Ersatzbäume zu pflanzen.

Der Ersatzbedarf für die Beseitigung der beiden schützenswerten Landschaftsbestandteile im Hinblick auf **Arten- und Lebensgemeinschaften** würde gemäß „Gemeinsamem Runderlaß des Innenministeriums und der Ministerin für Natur und Umwelt“ 24 Bäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm ausmachen. Dies errechnet sich aus den Stammumfängen der Bäume von 2,8 m bzw. 3,1 m, für die jeweils pro 50 cm 2 Bäume zu pflanzen sind. Die Gemeinde Wittenborn hat in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet auf freiwilliger Basis eine erhebliche Anzahl von Bäumen gepflanzt. Zudem hat sie umfangreiche Flächenankäufe im Fahrenkruger Moor zu Zwecken des übergemeindlichen Naturschutzes getätigt. Wenn auch diese Maßnahmen rechtlich nicht als vollzogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinn des sog. Ökokontos zu werten sind, so hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung entschieden, für den Verlust der beiden Linden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die gesetzlichen Anforderungen des § 8a BNatSchG nach Ausgleich/Ersatz des Eingriffs als erfüllt anzusehen sind. Das geringe Defizit von ca. 270 m<sup>2</sup> Fläche hinsichtlich des Schutzgutes Boden kann als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle angesehen werden.

### 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über einen an den Steindamm anbindenden Wohnweg. Dieser Wohnweg ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Wohnstraße) dargestellt und soll als Mischfläche einheitlich gestaltet werden.

Der Wohnweg mündet in einen Wendepplatz, der mit einem Durchmesser von 20m festgesetzt wird.

Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht bei einer Breite von 5,50 der öffentlichen Verkehrsfläche die Anordnung von Grünstreifen und das Einpflanzen von standortgerechten Laubbäumen vor.

Die Breite der befestigten Fläche beträgt 3,50m + 2m Parkstreifen/Pflanzfläche.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden in der verkehrsberuhigten Zone errichtet. Die im Mittelpunkt des Wendekreises vorgesehene Verkehrsinsel wird so ausgebildet, daß ein Überfahren im Randbereich möglich ist.

### 3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt südlich der Segeberger Straße (B 206).

Durch die lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Wittenborn, Projekt-Nr. 7162, wurde von dem Büro Masuch & Olbrisch, beratende Ingenieure VBI, Ingeniergesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2, 22113 Oststeinbek der Konflikt zwischen Verkehrslärm von der B 206 und der geplanten Wohnbebauung mit folgendem Ergebnis untersucht:

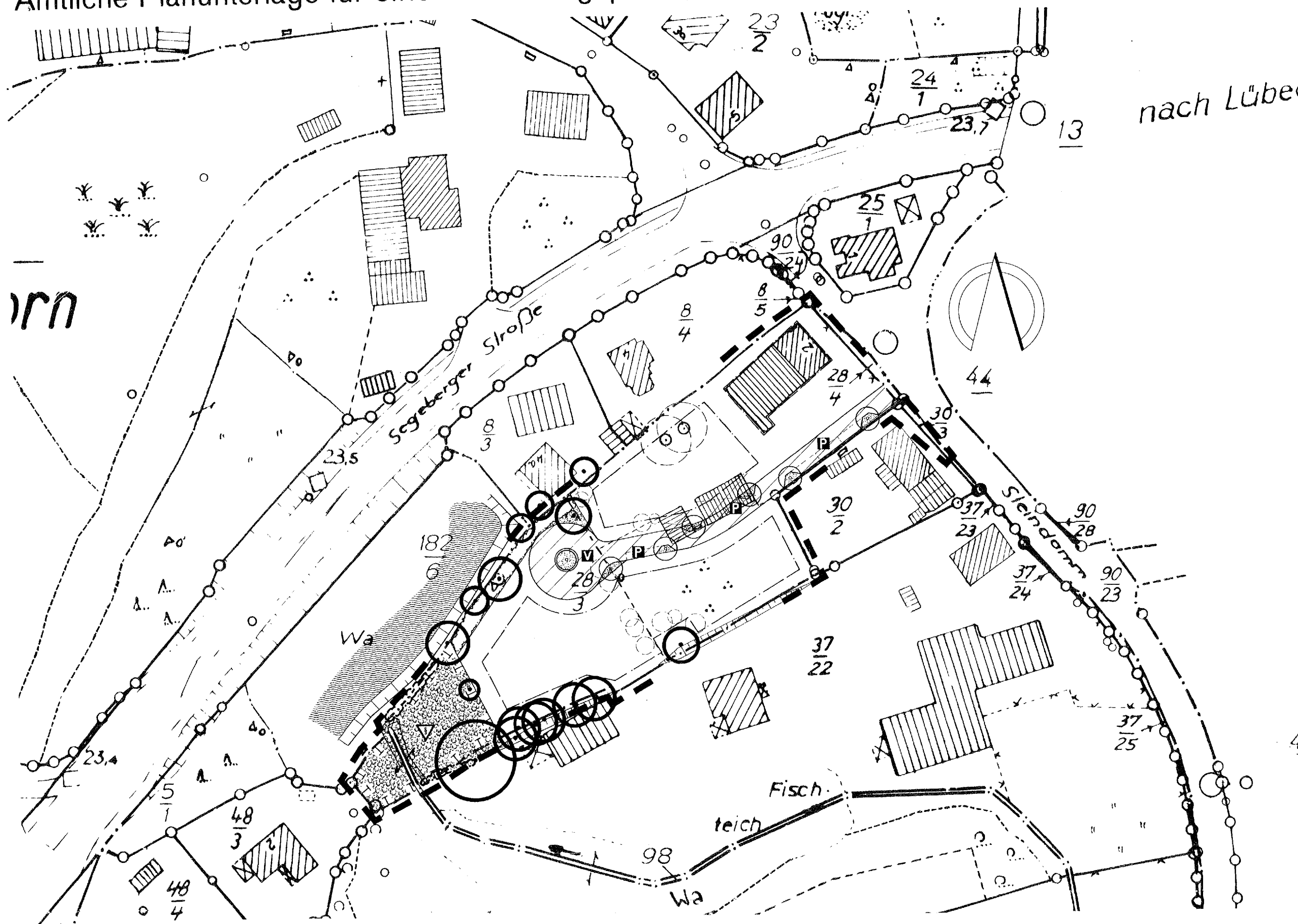
Bezüglich des Verkehrslärms von der Segeberger Straße sind Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten. An den Straßen abgewandten Gebäudefronten ist der Tages-Orientierungswert von 55 DB(A) eingehalten, da die Segeberger Straße im Nordwesten der geplanten Bebauung verläuft und die - nach Süden bzw. Südosten - ausgerichteten Außenwohnbereiche zusätzlich von der gebäudeeigenen Abschirmung profitieren.

Aktive Maßnahmen sind aufgrund des fehlenden Zugriffs auf die Grundstücke an der Segeberger Straße nicht möglich. Ersatzweise werden passive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen der Grundrißgestaltung festgesetzt. Bezüglich des passiven Schallschutzes sind maximal die durch Lärmpegelbereich IV definierten Anforderungen gemäß DIN 4109 zu erfüllen.

(Anmerkung: Für Lärmpegelbereich III werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in der Regel mit den üblichen Außenwand-, Fenster-, und Dachkonstruktionen erfüllt).

# Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan 1:1000

Wittenborn Fl. 6



## Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Erhaltungsgebote
- Erhalt und Pflege von Einzelbäumen
- entfallende Bäume
- Anpflanzungsgebote
- Anpflanzung und Pflege von Straßenbäumen (mit Unterpflanzung)
- Anpflanzung und Pflege von Sträuchern (Schutzpflanzung auf öffentlichem Grund)
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Gesetzlich geschütztes Biotop
- Bauliche Nutzung und Erschließung
- Baugrenze
- verkehrsberuhigter Bereich
- öffentlicher Parkplatz
- zu erhaltende Gebäude
- entfallende Gebäude

## Textliche Festsetzungen

### 1. Erhaltungsgebote

- 1.1 Innerhalb des Wurzelbereiches der „zu erhaltenden Bäume“ (Traufbereich) sind Relief und Böden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen, Nebenanlagen und Einfliegungen sind im Wurzelbereich nicht zulässig. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Ausgabe 9/1990) ist anzuwenden.
- 1.2 Die fachgerechte Pflege der zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Gehölze ist zu gewährleisten. Die Fristen des § 24(4) LNatSchG sind zu berücksichtigen. Beim Abgang der mit Erhaltungs- oder Anpflanzungsgebote belegten Bäume oder Sträucher sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.
- 1.3 Der Bruchwald ist mit Erschließungsbeginn zum Baugebiet dauerhaft und wirksam abzusperren. Die Pflegefahrt zum Bruchwald ist abzusperren.

### 2. Anpflanzungsgebote

- 2.1 Die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten variabel vorgenommen werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen ist einzuhalten.
- 2.2 Für jeden neu zu pflanzenden Baum entlang der Erschließungsstraße ist eine Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> vorzusehen, wobei die Breite der Vegetationsfläche mindestens 2 m betragen soll. Die Vegetationsflächen unter den Baumpflanzungen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen oder mit Rasen oder einer Wiesenmischung einzusäen und vor dem Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. In der Erschließungsstraße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Die Baumart ist folgender Auswahlliste zu entnehmen.
 

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Berg-Ahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus intermedia</i> )

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang

- 2.3 Für die Auswahl der anzupflanzenden Sträucher sind aus nachfolgender Liste mindestens fünf Arten auszuwählen:

Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Hartnagel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hase	( <i>Corylus avellana</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Gemeine Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Faulbaum	( <i>Rhamnus frangula</i> )
Brombeere	( <i>Rubus fruticosus</i> )
Ohre-Weide	( <i>Salix aurita</i> )
Grau-Weide	( <i>Salix cinerea</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )

Mindestpflanzqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 eine Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup>

- 2.4 Mögliche Einfriedigungen zum öffentlichen Raum sind in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Laubhecken auszubilden. Zusätzliche Zaune sollen den privaten Grundstücken zugewandt sein.
- 2.5 Generell sollen ausschließlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

### 3. Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

- 3.1 Das Oberflächenwasser von den Privatgrundstücken ist auf den Grundstücken zu versickern und / oder als Brauchwasser zu nutzen.
- 3.2 Die Oberflächen der Erschließungsstraße und der Parkplätze sind in waserdurchlässiger Bauweise auszuführen und mit Pflastersteinen mit breit verlegten Fugen (2-4 cm) zu befestigen.
- 3.3 Tausalze und lausalzhaltige Mittel dürfen auf den privaten Grundstücksflächen nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist außerhalb von Gebäuden nicht gestattet.
- 3.4 Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens ist auf allen nicht überbauten Flächen nach baulich bedingter Verdichtung im Rahmen der geologisch-pedologischen Voraussetzungen wiederherzustellen.

### 4. Realisierung

- 4.1 Die Anpflanzungen von Straßenbäumen und Sträuchern sind spätestens in der dem Abschluß der Straßenbauarbeiten folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

1	Gemäß GV-Beschluß vom 11.02.1999	22.02.99	Jb / HK
Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

**Bauvorhaben:**  
**Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 2 der Gemeinde Wittenborn**

**Auftraggeber:**  
 Gemeinde Wittenborn

**Planbezeichnung:**  
**Entwurf**  
 bearbeitet 04.06.1998 tb

**Planverfasser:**  
 Landschaftsplanung  
 Rusterweg 36 b

**HESS • JACOB**  
 Freie Landschaftsarchitekten BDLA  
 22846 Norderstedt  
 Tel. 040/521975-0

M. 1 1000  
 gezeichnet 05.05.1998 HK

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen kann den Anforderungen an gesundes Wohnen entsprochen werden, da

- in den - nach Süden auszurichtenden - Außenwohnbereichen ausreichend niedrige Tagesbeurteilungspegel nachgewiesen wurden (WA-Orientierungswert tags von 55 DB (A) eingehalten oder nur knapp überschritten),
- direktes oder indirektes Lüften zu "leisen" Gebäudeseiten ermöglicht ist, so daß Schlafen - ggfs. bei in Spaltlüftungsstellung geöffneten Fenstern - gewährleistet ist.

Im Text des Bebauungsplanes ist festgesetzt, daß Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggia, Balkone) im Bereich der straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind. Die Gebäudegrundrisse sind so zu gestalten, daß Fenster und Außentüren von Schlafräumen zu Gebäudeseiten orientiert werden, für die maximal Lärmpegelbereich III gilt. Wenn das in Ausnahmefällen nicht möglich ist, ist eine ausreichende - direkte- oder indirekte - Lüftung zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten hin sicherzustellen.

Ergänzend sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III und IV gemäß DIN 4109 erforderlich.

Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen.

Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz sind in den Baugenehmigungsverfahren möglich, wenn auf der Grundlage der Belastungen aus der Lärmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Ausbreitungsberechnungen vorgelegt werden.

#### **4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die Gemeinde Wittenborn wird mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 1 Eigentümerin der Fläche.

## **5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### **5.1 Stromversorgung**

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

### **5.2 Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

### **5.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindeeigene zentrale Abwasserbeseitigung mit Weiterleitung in das Klärwerk des Zweckverbandes Mittelzentrum in Bad Segeberg.

### **5.4 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung des Wohnweges erfolgt durch Anschluß an die im Steindamm liegende Oberflächenentwässerungsleitung.

Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken versickert.

In einer Baugrundbeurteilung der Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, Raiffeisenplatz 4, 23795 Fahrenkrug, vom 10.11.1997 wurde als Ergebnis festgestellt, daß die anstehenden Böden zur Versickerung von anfallenden Oberflächenwässern geeignet sind (Anlage 1 der Begründung).

### **5.5 Abfallbeseitigung**

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

Die übrige Entsorgung ist durch vorhandene Standorte für Recyclingbehälter/Container gesichert.

## 5.6 Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, Ressort Sun, Postfach 1200, 42100 Kiel (Tel. 0431 145-3774, Telefax 0431-1452607), so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 5.7 Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene ausreichend dimensionierte Leitungsnetz der Wasserversorgung.

## 5.8 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an die im Steindamm liegende vorhandene Gasleitung.

### Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wittenborn wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenborn in ihrer Sitzung am gebilligt.

Wittenborn, den 06.07.99

(Siegel)



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister