

Stadt Bad Oldesloe

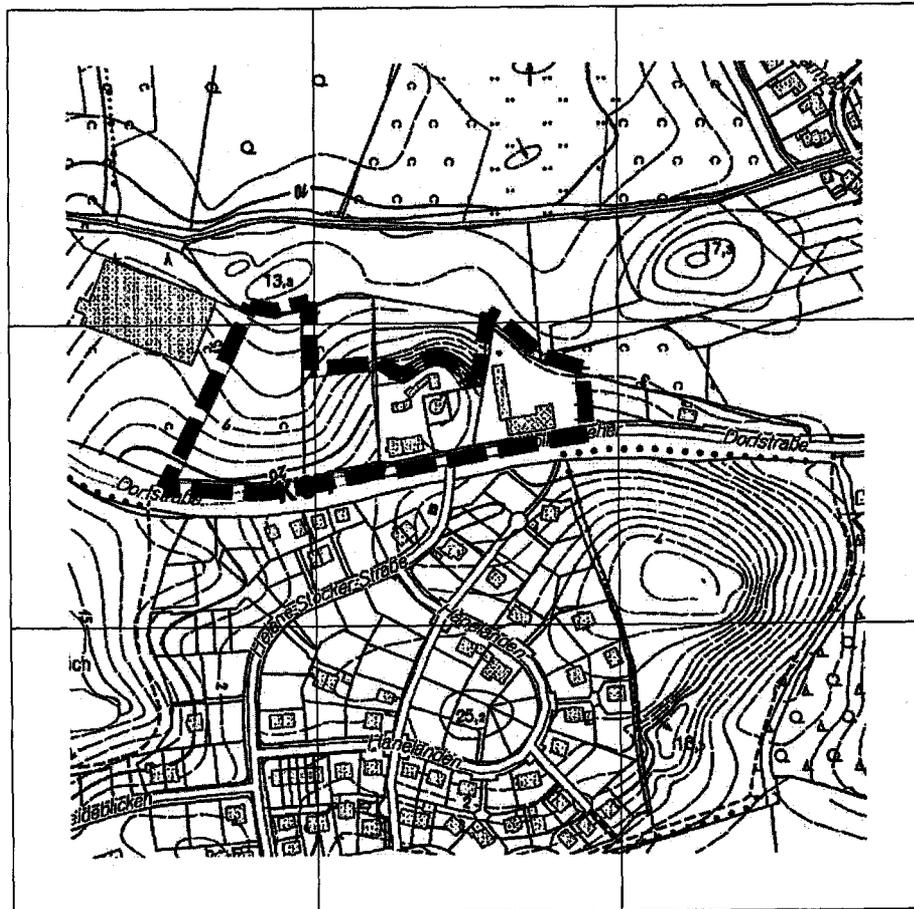
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 105

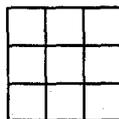
Gebiet: Nördlich Wolkenweher Dorfstraße - Teilstücke der Flurstücke 43/3, 44 und 45/1, Flurstücke 45/3 und 45/2 sowie teilweise Flurstück 46

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4.	Plangebiet.....	3
2.	Umweltbericht	4
2.1.	Einleitung	4
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	4
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange.....	5
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	8
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	8
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))	11
2.3.	Zusammenfassung.....	12
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
4.	Planinhalt.....	14
4.1.	Städtebau	14
4.2.	Archäologie	15
4.3.	Verkehrliche Erschließung	15
4.4.	Immissionen	16
4.5.	Altlasten	16
5.	Ver- und Entsorgung	16
6.	Kosten.....	17
7.	Durchführung der Planung	17
8.	Schutzgebiete	17
9.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	18
9.1.	Eingriffsbereich	18
9.2.	Eingriffsbilanzierung für das WA1-Gebiet	20
9.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation.....	26
9.4.	Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs	28
9.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege.....	28
10.	Billigung der Begründung.....	29

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Eigentümer des Gartenbaubetriebes nördlich der Wolkenweher Dorfstraße beabsichtigt, nach Aufgabe der erwerbsgärtnerischen Nutzung auf einer Teilfläche im Anschluss an die vorhandene Bebauung eine bauliche Nutzung vorzunehmen. Die Stadt Bad Oldesloe unterstützt das Vorhaben. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden die bereits bebauten Grundstücke. Dort sind Regelungen vorgesehen, die sich unter Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Naturraums am Bestand orientieren.

Die geplante Bebauung soll den Abschluss der Siedlungsentwicklung Richtung Wolkenwehe darstellen. Eine darüber hinaus gehende, bandartige bauliche Entwicklung ist im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt worden und siedlungsstrukturell auch nicht erwünscht. Durch die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Anschluss an die Bebauung und einer ansprechenden Ortsrandeingrünung soll dieses Planungsziel dokumentiert werden.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die Stadt Bad Oldesloe mit den regionalplanerischen Vorgaben befasst und eine Darstellung des südlichen Plangebietes als Wohnbaufläche vorgenommen. Die Stadt geht daher davon aus, dass übergeordnete Planungsvorgaben durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Oldesloe gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche, in einer Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche ist die Anlage eines Retentionsraumes vorgesehen. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich der zentralen Ortslage der Stadt Bad Oldesloe nördlich der Wolkenweher Dorfstraße in der Gemarkung Wolkenwehe, Flur 2. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	nördliche Grenze des Flurstückes 43/3, Teilungslinie durch die Flurstücke 44 und 45/1, nördliche Grenze des Flurstücks 46.
Im Osten:	Teilungslinie durch das Flurstück 46.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Wolkenweher Dorfstraße.
Im Westen:	Teilungslinie durch das Flurstück 43/3.

Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Dort befinden sich die ehemalige Mühle, Wohngebäude sowie ein Gebäude, welches ehemals als Schank- und Speisewirtschaft mit Kegelbahn und Tanzsaal genutzt wurde. Diese Nutzungen sind inzwischen aufgegeben. Im nördlichen Teil ist tlw. erhaltenswerter Gehölzbestand vorhanden. Der westliche bislang unbebaute Bereich präsentiert sich als Grünland und daran anschließend in westlicher Richtung als aufgelassene Gartenbaufläche mit Resten ehemaliger Gewächshausanlagen. Das Gelände fällt in nördlicher Richtung deutlich ab. Die Größe des Plangebietes insgesamt beträgt ca. 1,7 ha. Davon entfallen ca. 0,9 ha auf die geplante Neubebauung mit Grünfläche.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden im bisherigen Planverfahren Anregungen zum Naturschutz, zum Lärmschutz und zur archäologischen Bodendenkmalpflege vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines kleinen Baugebietes mit ca. 4 Wohngebäuden im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Wolkenweher Dorfstraße geschaffen werden. Die zulässige Grundfläche für die Neubebauung beträgt insgesamt ca. 690 m². Für die vorhandene Bebauung werden Festsetzungen entsprechend dem Bestand vorgesehen. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4). Die geplante Bebauung soll den Abschluss der Siedlungsentwicklung Richtung Wolkenwehe darstellen. Durch die

Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Anschluss an die Bebauung und einer ansprechenden Ortsrandeingrünung soll dieses Planungsziel dokumentiert werden.

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 18 BNatSchG vorbereitet werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Im Norden des Plangebietes liegt in geringer Entfernung das FFH-Gebiet „Travetal“. Von den maximal 4 zusätzlichen Einfamilienhäusern wird gemessen an der Anzahl an vorhandenen Wohneinheiten im unmittelbaren Umfeld keine signifikant erhöhte Nutzungsintensität erwartet. Geplante Gehölzpflanzungen werden mittelfristig eine Reduzierung potenzieller Störungen aus dem Wohn- und Gartenbereich minimieren.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Betroffen durch Lärmimmissionen von der Wolkenweher Dorfstraße.

Der westliche Teil des geplanten Neubaugebietes wurde gartenbaubetrieblich genutzt. Diese Nutzung wird nach dem Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten als altlastenrelevant eingestuft. Aufgrund dieser landwirtschaftlichen Nutzung besteht ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen durch Pflanzenschutzmittel. In Anlehnung an für vergleichbare Situationen durchgeführte Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die Pflanzenschutzmittelwirkstoffe allesamt deutlich unterhalb der in der Bodenschutz- und Altlastenverordnung aufgeführten Prüfwerte (Wirkungspfad Boden-Mensch, Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete) liegen. Besondere Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen, die über die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung hinausgehen, liegen nicht vor. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich archäologische Kulturdenkmale (steinzeitliche Siedlungsstellen). Diese Denkmale werden erhalten oder im Rahmen einer archäologischen Ausgrabung dokumentiert. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Bad Oldesloe. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger der Stadt Bad Oldesloe. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan übernimmt für das Plangebiet die Bestandsdarstellungen. Entwicklungsaussagen werden nicht getroffen. In der Überplanung der Fläche sieht die Stadt keine Abweichung, da keine konkreten naturschutzfachlichen Entwicklungsziele des Landschaftsplanes berührt werden. Der textlich dargestellte erforderliche Biotopverbund zwischen Bestetal und Travetal mit Freihaltung der nördlich der Wolkenweher Dorfstraße gelegenen Flächen bleibt weiterhin erhalten, solange keine weiteren Überplanungen in diesem Bereich erfolgen (vgl. Faunistisches Gutachten, Klinge, Neumann, April 2008).

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten, da eine lockere Einzelhausbebauung vorgesehen wird. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG ¹ :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG ² :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG ³ :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

³ Bundesimmissionsschutzgesetz

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Tiere, Pflanzen

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich vorhandene Bebauung mit entsprechenden Nebenanlagen und gärtnerisch genutzten Bereichen. Nördlich angrenzend ist tlw. erhaltenswerter Gehölzbestand vorhanden. Hier befindet sich auch eine alte Kastanie, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Der westliche bislang unbebaute Bereich präsentiert sich als Grünland und daran anschließend in westlicher Richtung als aufgelassene Gartenbaufläche mit Resten ehemaliger Gewächshausanlagen. Beide Teilflächen sind durch einen Knick voneinander getrennt. Auch zwischen der Wolkenweher Dorfstraße und dem Grünland stockt ein straßenbegleitender Knickrest. Die übrige Straßenböschung ist lückig mit Gebüsch und einer jungen Baumreihe bestockt. Das Gelände fällt in nördlicher Richtung deutlich ab.

Bezüglich der Artenschutzproblematik wurde eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung (Klinge, Neumann, April 2008) erstellt, welche gesondert eingesehen werden kann. Im Plangebiet ist potenziell mit besonders und streng geschützten Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen.

Boden

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zum Brenner Moor. Dominierend sind Parabraunerden, stellenweise auch Pseudogleye, welche sich aus den Geschiebelehm und Geschiebemergel gebildet haben. Zum Brenner Moor hin sind zunehmend organische Böden vertreten, überwiegend Niedermoorböden, Moorerde und Niedermoororf.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen westlichen Planungsraum ist heute weitgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Auf den lehmigen Böden ist nur eine bedingte Versickerung zu erwarten. Oberflächengewässer selbst sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im nördlichen tiefer gelegenen Plangebiet ist hoch anstehendes Grundwasser anzunehmen.

Luft, Klima

Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und /oder Kaltlufttransport liegt nach Ausführungen des Landschaftsplanes nicht vor.

Landschaft

Das Plangebiet liegt westlich der zentralen Ortslage Bad Oldesloes nördlich der Wolkenweher Dorfstraße. Der östliche Bereich ist bereits bebaut. Im Westen grenzt die Gewächshausanlage des ehemaligen Gartenbaubetriebes an. Südlich der Wolkenweher Dorfstraße liegt das Neubaugebiet West. In Richtung Norden fällt das Gelände zum Brenner Moor hin um bis zu 5 m ab. Strukturen, die die vorhandene und geplante Bebauung zur freien Landschaft hin abschirmen, sind kaum vorhanden.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Der Übergang von der vorhandenen Bebauung, kleinteiligen landwirtschaftlich genutzten Flächen zu den nördlich angrenzenden ökologisch hochwertigen Flächen des Naturschutzgebietes „Brenner Moor“ bedingt eine hohe biologische Vielfalt. Es besteht ein enges Wirkungsgefüge zwischen den verschiedenen Strukturen und Teil Lebensräumen. Das Plangebiet ist Teil dieses Wirkungsgefüges, hat jedoch nutzungsbedingt eine untergeordnete Bedeutung im gesamten Landschaftsraum.

b) Prognose

Durch die Planung werden im westlichen Plangebiet die bestehenden Freiflächen verkleinert und durch Hausgartenflächen ersetzt.

Schutzgut Boden und Wasser:

Versiegelung von ~1.680 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und die erforderlichen Außenanlagen inkl. Zuwegung.

Schutzgut Landschaftsbild:

Veränderungen im Landschaftsbild aufgrund der vorhandenen Topographie und der Einsehbarkeit des Plangebietes aus Richtung Norden.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Beeinträchtigung von Flächen mit erhöhter Bedeutung auf insgesamt 1.870 m² Fläche. Überbauung von Knicks auf 37m Länge, Verletzung von Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG.

Schutzgut Klima / Luft:

Keine Beeinträchtigungen

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Um die Eingriffe zu minimieren, werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zur überbaubaren Grundfläche, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Fassadengestaltung getroffen. Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten werden Vorgaben für den Durchführungszeitraum der Baufeldräumung getroffen. Bei Gebäudeabrissen und / oder – umbauten im Bestand wird eine genaue vorherige Prüfung zu potenziellen Fledermaushabitaten erforderlich, um die Zugriffsverbote des § 42 BNatSchG (1), 1-3 zu beachten.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Im Plangebiet werden Festsetzungen zur Abschirmung der Bebauung in Richtung Norden und Westen, zur Ausbildung eines Retentionsraumes mit dauerhaft wasserführender Senke (Kleingewässer oder naturnahe Regenrückhalteeinrichtung) und zur Minimierung der Intensivierung auf insgesamt 5.810 m² Fläche getroffen, die sowohl die Funktion des Ausgleichs für die Eingriffsregelung als auch den artenschutzrechtlichen Ausgleich übernehmen. Zwischen bestehender Bebauung und der Neubebauung soll die vorhandene Knicklücke durch eine freiwachsende Hecke auf 20 m Länge (130 m²) geschlossen werden. Auf weitere artenschutzrechtliche Kompensationsanforderungen bei Baumaßnahmen im Bestand des WA2-Gebietes nach erforderlicher faunistischer Prüfung wird verwiesen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Bad Oldesloe hat sich im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit der städtebaulichen Entwicklung im westlichen Stadtgebiet befasst. Nach Abwägung naturschutzfachlicher Belange insbesondere aus Sicht des Biotopverbundes sieht die Stadt eine Entwicklung nördlich der Wolkenweher Dorfstraße und Wiedernutzung der ursprünglich mit Gewächsanlagen bebauten Fläche bis auf Höhe des Wohnbaugebietes West für sinnvoll.

Unter Berücksichtigung dieser Planungsziele scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen, sofern keine weiteren Überplanungen in diesem Bereich vorgesehen werden und keine weitere Einschränkung des verbleibenden Grünzuges als Verbindung zwischen der Beste-Niederung und der Trave-Niederung erfolgt.

Das FFH-Gebiet „Travetal“ liegt in geringer Entfernung (ca. 100 m) zum Plangebiet. Durch eine Neubebauung mit max. 4 Einzelhäusern sind betriebsbedingte signifikante Auswirkungen unrealistisch. Fraglich bleibt der Summationseffekt aus bestehenden

und zukünftigen Wirkungen, so dass für ggf. weitere Vorhaben Untersuchungen hierzu aus naturschutzfachlicher Sicht dringend empfohlen werden.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass und allgemein anerkannten Methodenstandards vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der festgesetzten Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))

Die folgenden Aussagen basieren auf der Lärmtechnischen Untersuchung des Büros Masuch u. Olbrisch (März 2005). Weiterführende Angaben können der Untersuchung entnommen werden.

a) Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen der Wolkenweher Dorfstraße belastet. Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr führt zur Überschreitung der Orientierungswerte für WA-Gebiete von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete von 59 / 49 dB(A) tags / nachts werden am Tag bis zu einem Abstand von 29 m, nachts bis zu einem Abstand von 36 m von der Straßenmitte der Wolkenweher Dorfstraße überschritten.

b) Prognose

Bei Durchführung der Planung wird das Plangebiet durch Immissionen aus Verkehrslärm berührt. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Zum Schutz der Bebauung werden passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Des Weiteren sind zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sicherge-

stellt werden kann. Außenwohnbereiche sind bis zu einem Abstand von 35 m von der Fahrbahnmittle der Wolkenweher Dorfstraße auf der Nord-, bzw. Nordwestseite anzuordnen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aktive Maßnahmen kommen aufgrund der vorhandenen Situation mit straßenbegleitenden Bäumen bzw. bereits vorhandener Bebauung aus ortsgestalterischer Sicht und Belegenheitsgründen nicht in Betracht. Eine Verschiebung der Neubebauung in nördlicher Richtung zur Vergrößerung des Abstandes zur Straße scheidet aufgrund der Nähe des Naturschutzgebietes und der naturräumlichen Gegebenheiten ebenfalls aus.

e) Bewertung

Bei Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005¹, 16. BImSchV²) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Weitere Überwachungen sind nicht notwendig.

2.3. Zusammenfassung

Durch die Planung wird im westlichen, derzeit unbebauten Plangebiet ein erheblicher Eingriff in vorhandene Grünstrukturen vorbereitet. Diese Auswirkungen werden entsprechend der Maßgaben der §§ 18 – 21 BNatSchG und in einem Faunistischen Gutachten mit artenschutzrechtlicher Betrachtung abgehandelt und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Des Weiteren werden Maßnahmen erforderlich, um eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 42 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes zu vermeiden.

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der Wolkenweher Dorfstraße berührt. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

¹ Schallschutz im Städtebau

² Verkehrslärmschutzverordnung

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Ausdehnung der Bebauung in westlicher Richtung werden insbesondere Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berührt (exponierte Hanglage, Nähe zum Naturschutzgebiet „Brenner Moor“ und zum FFH-Gebiet „Travetal“). Die Stadt hat sich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit den Auswirkungen einer Bebauung an diesem Standort auseinandergesetzt. Eine entsprechende Darstellung als Baufläche ist vorgesehen worden. Danach wird an einer kompakten baulichen Entwicklung nördlich der Wolkenweher Dorfstraße festgehalten. Die Ausdehnung der geplanten Bebauung orientiert sich an den Abgrenzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 südlich der Wolkenweher Dorfstraße. Eine weitere Siedlungsentwicklung Richtung Wolkenwehe ist nicht beabsichtigt. Eine ausreichende Verbindung für Pflanzen und Tiere zwischen der Beste-Niederung und der Trave-Niederung bleibt daher erhalten. Im Landschaftsplan sind keine Maßnahmen für Natur und Landschaft auf der in Anspruch genommenen Fläche vorgesehen. Die Stadt behält sich verschiedene Siedlungsentwicklungsoptionen vor, auch wenn im Stadtgebiet an anderer Stelle weitere Baumöglichkeiten bestehen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Naturschutz und Landschaftspflege wurden eine Faunistische Potenzialabschätzung und eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung durchgeführt. Bei Umsetzung der dort vorgesehenen Maßnahmen ist eine Kompensation der Auswirkungen und eine Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG möglich.

In östlicher Richtung ist eine weitere Ausdehnung der Bebauung nicht beabsichtigt, um einen ausreichenden Abstand zum Stadtrand zu bewahren sowie die Bebauungsstrukturen nicht weiter zu verwischen und konturlos ineinander übergehen zu lassen. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan auch nicht für eine Bebauung vorgesehen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ebenfalls betroffen sind Belange des Immissionsschutzes. Hierzu liegt eine Lärmtechnische Untersuchung vor. (Büro Masuch u. Olbrisch, 2005). Unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Aus ortsgestalterischer und landschaftsplanerischer Sicht scheiden aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. -wällen aus. Aktiver Lärmschutz wäre im Bestand aufgrund der Grundstückszufahrten wenig wirksam. Es steht zudem kaum Fläche zur Verfügung, da die Bebauung tlw. sehr dicht an der Straße steht. Eine Lärmschutzwand würde zudem die Blickbeziehung zur „Alten Mühle“ versperren. Im Bereich der geplanten Bebauung stehen vorhandene straßenbegleitende Grünstrukturen einer Lärmschutzwand entgegen. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen in dem Bereich erfordern zudem lediglich Lärmpegelbereich III. Die notwendigen Anforderungen werden zumeist bereits durch Wärmeschutzmaßnahmen erreicht. Außenwohnbereiche sind überwiegend im Norden bzw. Nordwesten anzuordnen. Aufgrund der Hanglage und der attraktiven Blickbeziehung zum Brenner Moor ist ohnehin davon auszugehen, dass Außenwohnbereiche bevorzugt in dieser Richtung angelegt werden. Sofern Terrassen süd- bzw. ostseitig vorgesehen werden, ist im Einzelfall nachzuweisen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Dieses kann z. B. durch geeignete Abschirmbauteile im Rahmen der Freiraumplanung erreicht werden.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Stadt Bad Oldesloe erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Es wurden mehrere Varianten für eine Anordnung der geplanten Neubebauung erarbeitet und bewertet. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Verkehrssicherheit und das Orts- und Landschaftsbild ist eine Bebauungsform mit freistehenden Einfamilienhäusern, die der Hanglage angepasst platziert werden und einer gemeinsamen Erschließung unter Nutzung der bereits vorhandenen Zufahrt gewählt worden. Nach Westen und Norden übernehmen Bepflanzungsmaßnahmen die Abschirmung der Bebauung zum Landschaftsraum. Für den bereits bebauten Bereich werden Festsetzungen entsprechend dem Bestand getroffen. Zusätzliche Baumöglichkeiten sind dort nicht vorgesehen. Die überbaubaren Flächen werden zur Straße hin unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone platziert, um einen größeren Abstand der Bebauung zur Hangkante mit angrenzend geplantem Naturschutzgebiet im Norden zu erreichen. Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Gebäudeteile werden daher bewusst auf den Bestandsschutz reduziert.

Generell wird die geplante und vorhandene Bebauung durch Bepflanzungen zu den angrenzenden Landschaftsräumen abgeschirmt. Vorhandene erhaltenswerte Grünstrukturen werden gesichert. Die geplante Bebauung soll den Abschluss der Siedlungsentwicklung Richtung Wolkenwehe darstellen. Durch die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Anschluss an die Bebauung und einer ansprechenden Ortsrandeingrünung soll dieses Planungsziel dokumentiert werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird bewusst nur wenig eingeschränkt, um ggf. auch andere verträgliche Nutzungen zu ermöglichen. Lediglich Tankstellen sollen in dieser Lage nicht entstehen, da das damit zu erwartende Verkehrsaufkommen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vertretbar ist.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl von 0,2 deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Im Hinblick auf die besondere topographische Situation und die Belange des Naturschutzes sind größere Verdichtungen jedoch nicht gewünscht. Zur Unterbringung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen darf gem. § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,4 zuzüglich Zufahrt bzw. 0,5 überschritten werden. Diese Anhebung ist für die geplante Neubebauung aufgrund der gemeinsamen Zufahrt und im Bestand wegen der dort bereits befestigten Zufahrten erforderlich. Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen dienen der Einfügung der Neubebauung in

das Landschaftsbild. Im Bestand erfolgt ebenfalls eine Begrenzung der Firsthöhen, um unmaßstäbliche Höhenentwicklungen zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen werden weitgehend zusammengezogen festgesetzt, um einen ausreichenden Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu erreichen. Im bereits bebauten Bereich lassen die Baugrenzen tlw. den Bestand unberücksichtigt, um ein Abrücken der Bebauung von der Hangkante und dem Naturraum zu unterstützen. Der Bestandsschutz außerhalb der Baugrenzen liegender Gebäudeteile ist davon nicht berührt.

Dem Planungsziel einer lockeren Einfamilienhausbebauung wird mit einer Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Verbindung mit Mindestgrundstücksgrößen entsprochen. Damit kann auch der Nutzungsdruck auf den angrenzenden Naturraum minimiert werden. Die Festsetzung dient außerdem der Minimierung der Erschließungsaufwendungen. Maßstab für die Berechnung der zulässigen Anzahl der Wohnungen ist das festgesetzte Baugrundstück.

Festsetzungen zur Gestaltung werden nur in geringem Umfang vorgesehen, da die Stadt Bad Oldesloe den Eigentümern einen großen Spielraum bei der Bauausführung einräumen möchte. Um einen harmonischen Bezug der Baukörper zueinander sicherzustellen, werden lediglich einige Regelungen zur Ausbildung der Dächer und Außenwandgestaltung getroffen. Im geplanten Neubaugebiet sind die Festsetzungen etwas restriktiver durch Vorgabe der Dachneigung formuliert, damit eine einheitlichere Dachlandschaft das Landschaftsbild verträglicher gestaltet.

4.2. Archäologie

Im Nahbereich des Plangebietes liegen archäologische Kulturdenkmale (steinzeitliche Siedlungsstellen), die unter den Nr. 168 und 167 in der archäologischen Landesaufnahme des Kreises Stormarn erfasst sind. Diese Denkmäler sind auf der Grundlage des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale entweder zu erhalten oder durch eine archäologische Ausgrabung zu dokumentieren. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumaßnahme nicht in archäologisches Kulturgut eingegriffen wird. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist daher in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt zu prüfen, ob und in welchem Umfang Untersuchungen vorzunehmen sind. Bei der archäologischen Untersuchung handelt es sich um eine kostenpflichtige Maßnahme.

4.3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt für den östlichen bereits bebauten Teil über die dort vorhandenen Zufahrten. Das Neubaugebiet wird über eine gemeinsame Erschließungsfläche an die Wolkenweher Dorfstraße unter Nutzung der vorhandenen Feldzufahrt angebunden. Weitere Zufahrten und Zugänge zur Wolkenweher Dorfstraße sind nicht zulässig. Aufgrund der Anlage

der Erschließungsstraße innerhalb der Anbauverbotszone parallel zur K 64 ist nachzuweisen, dass der Verkehr auf der K 64 nicht geblendet wird. Dieses kann durch geeignete Bepflanzungen sichergestellt werden. Die Anbauverbotszone zur Wolkenweher Dorfstraße ist unter Berücksichtigung vorhandener Bebauung festgesetzt. Die Stadt Bad Oldesloe ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze sind im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen.

4.4. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm berührt. Hierzu liegt eine Lärmtechnische Untersuchung vor. (Büro Masuch u. Olbrisch, 2005). Unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen. Nähere Ausführungen s. Ziffer 2. „Umweltbericht“ u. Ziffer 3. „Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung“.

4.5. Altlasten

Der westliche Teil des geplanten Neubaugebietes wurde gartenbaubetrieblich genutzt. Diese Nutzung wird nach dem Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten als altlastenrelevant eingestuft. Aufgrund dieser landwirtschaftlichen Nutzung besteht ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen durch Pflanzenschutzmittel. In Anlehnung an für vergleichbare Situationen durchgeführte Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die Pflanzenschutzmittelwirkstoffe allesamt deutlich unterhalb der in der Bodenschutz- und Altlastenverordnung aufgeführten Prüfwerte (Wirkungspfad Boden-Mensch, Prüfwerte für Kinderspielplätze und Wohngebiete) liegen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers des Neubaugebiets soll über eine gebietsbezogene Rückhaltung mit daran anschließender Einleitung in den Niederungsbereich zur Versickerung erfolgen. (S. Anlage)

Bezüglich des Brandschutzes sind die § 4 u. 5. der LBO zu beachten. Zur Löschwasserversorgung über Hydranten ist die Löschwassermenge dem Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung ausreichend anzupassen.

Ein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation kann im freien Gefälle nur in der südöstlichen Ecke des WA 1-Gebietes hergestellt werden. Die einzelnen Baugrundstücke werden voraussichtlich nur über eigene private Hebeanlagen in diesen einen Freigefälleanschluss entwässern können.

Der Kreis ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Abfallentsorgung. Die "Abfallwirtschaft Südholstein GmbH" (AWSH) ist vom Kreis mit der Durchführung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben beauftragt. Es gilt die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis sowie die dazugehörige Tarifordnung. Für die Abfallbehältnisse der geplanten Grundstücke des Plangebietes ist im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße ein Sammelplatz für die Abfallbehälter anzulegen, der am jeweiligen Leerungstag durch das Entsorgungsunternehmen frei zugänglich angefahren werden kann.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Stadt Bad Oldesloe keine Kosten zu erwarten.

7. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8. Schutzgebiete

Die Flächen im Plangebiet unterliegen keinen Schutzgebietsausweisungen. Im Nordosten des Plangebietes ist eine alte Kastanie als Naturdenkmal gekennzeichnet. Im Norden des Bebauungsplanes Nr. 105 befinden sich in geringer Entfernung das Naturschutzgebiet „Brenner Moor“ und Flächen des FFH-Gebietes „Travetal“. Geplante Erweiterungsflächen des Naturschutzgebietes ragen bis an das Plangebiet heran.

Im Rahmen der faunistischen Potenzialanalyse (Klinge, Neumann, 2008) zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgte eine überschlägige Überprüfung, ob die geplanten Bauvorhaben möglicherweise negative Auswirkungen auf die Fauna der Schutzgebiete haben können.

Das nördlich des Plangebietes liegende Naturschutzgebiet „Brenner Moor“, das Bestandteil des FFH-Gebietes „Travetal“ ist, lässt aufgrund seiner Habitatausstattung zahlreiche, auch streng geschützte Brutvogelarten erwarten. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass das Plangebiet von gefährdeten oder streng geschützten Brutvogelarten der Schutzgebiete als Teillebensraum genutzt wird. Möglich ist allerdings, dass es in der Bauphase zu gewissen Störungen von sensiblen Brutvogelarten im Süden des Naturschutzgebietes kommt. Um diese zu verhindern, sollten die Baufeldräumung außerhalb der Brutsaison durchgeführt werden.

Gemessen an der Anzahl an Wohneinheiten, die bereits im direkten Umfeld des Schutzgebietes vorhanden sind (Wohngebiete „West“ unmittelbar südlich der Wolkenweher Dorfstraße sowie „Am Brenner Moor“), wird keine erhöhte Nutzungsintensität der Wanderwege ausgehend von maximal 4 zusätzlichen Einfamilienhäusern erwartet. Es ist ferner vorgesehen, die Baugrundstücke nach Norden hin durch standortgemäße Gehölzanpflanzungen abzuschirmen. Hierdurch ist mittelfristig eine Reduzierung potenzieller Störungen aus dem Wohn- und Gartenbereich anzunehmen.

Die Trave wird als Wander- und Ausbreitungs-Korridor vom Fischotter genutzt. Nicht auszuschließen ist in diesem Zusammenhang, dass Otter zwischen dem Travetal im Norden und der Beste-Niederung im Süden von Bad Oldesloe wechseln und dafür den Verbindungskorridor westlich des Plangebietes nutzen könnten. Durch die Bauvorhaben des Bebauungsplanes würde dieser Korridor allenfalls randlich betroffen sein. Sofern keine weiteren Überplanungen in diesem Bereich vorgesehen sind, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eine entsprechende naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchzuführen.

9.1. Eingriffsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der zentralen Ortslage Bad Oldesloes nördlich der Wolkenweher Dorfstraße und ist insgesamt ca. 1,7 ha groß. Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Dort befinden sich die ehemalige Mühle, Wohngebäude sowie ein Gebäude, welches ehemals als Schank- und Speisewirtschaft mit Kegelbahn und Tanzsaal genutzt wurde. Diese Nutzungen sind inzwischen aufgegeben. Im

nördlichen Teil ist tlw. erhaltenswerter Gehölzbestand vorhanden. Der westliche bislang unbebaute Bereich präsentiert sich als Grünland und daran anschließend in westlicher Richtung als aufgelassene Gartenbaufläche mit Resten ehemaliger Gewächshausanlagen. Beide Teilflächen sind durch einen Knick voneinander getrennt. Auch zwischen der Wolkenweher Dorfstraße und dem Grünland stockt ein straßenbegleitender Knick. Die übrige Straßenböschung ist lückig mit Gebüsch und einer jungen Baumreihe bestockt. Das Gelände fällt in nördlicher Richtung deutlich ab.

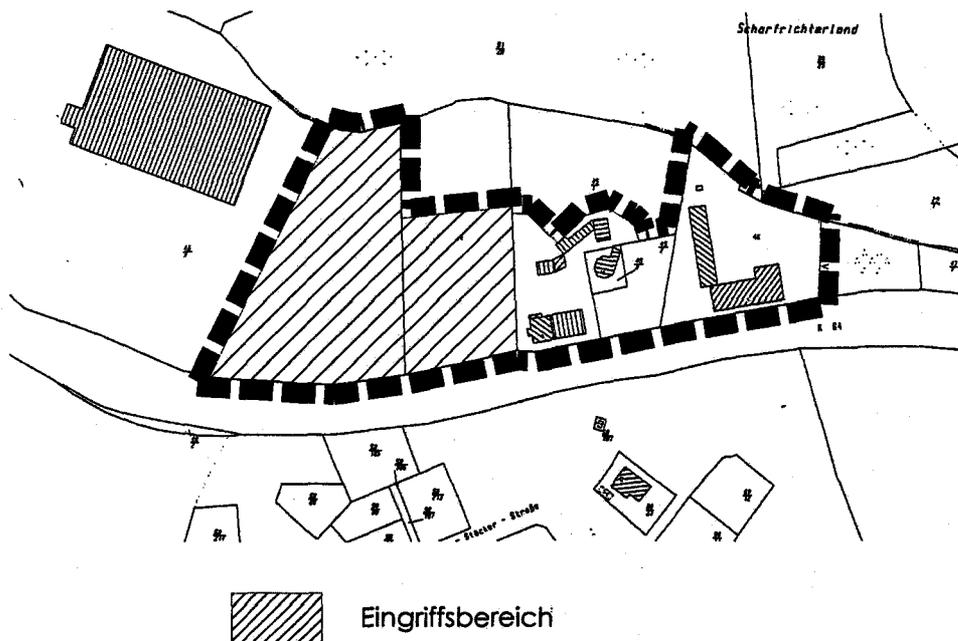
Durch den Bebauungsplan Nr. 105 der Stadt Bad Oldesloe wird im westlichen Plangeltungsbereich auf freier Fläche ein Eingriff nach § 18 BNatSchG vorbereitet. Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Der östliche Plangeltungsbereich mit vorhandener Bebauung ist derzeit gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

WA2-Gebiet:

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich eng an dem vorhandenen Bestand. Es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung und damit zu keinem weiteren Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser. Die festgesetzten Firsthöhen und Baufenster minimieren Eingriffe in das Landschaftsbild. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen eine Eingrünung in Richtung Norden bewirken. Biotope mit besonderer Bedeutung gemäß dem Bewertungserlass für die Bauleitplanung sind nicht vorhanden, bzw. als Grünfläche festgesetzt, so dass keine Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt. Jedoch sind die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG zu berücksichtigen, da gemäß vorliegendem faunistischen Gutachten (A. Klinge und Dr. H. Neumann März / April 2008) bei Gebäudeabriss oder Umnutzungen potenzielle Fledermausquartiere betroffen sein könnten. Im Rahmen der Baugenehmigung wird eine faunistische Untersuchung erforderlich. Bei Nachweis vorhandener Fledermäuse ergeben sich zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG Kompensationsmaßnahmen, die unter fachkundiger Anleitung in Abstimmung mit den Behörden in angemessenem Umfang in der näheren Umgebung und artspezifisch zu erbringen sind. Aus den klimatischen Gegebenheiten ergeben sich nach Vorgaben des Landschaftsplanes unter Berücksichtigung des Bewertungserlasses keine Beeinträchtigungen.

WA1-Gebiet:

Die im WA1-Gebiet zu erwartenden Eingriff nach § 18 BNatSchG werden im Abschnitt 9.2 dargestellt.

**9.2. Eingriffsbilanzierung für das WA1-Gebiet****Boden:**

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der sich aus den Geschiebelehmen und Geschiebemergel gebildeten Parabraunerden, stellenweise auch Pseudogleyen. Zum Brenner Moor hin sind zunehmend organische Böden vertreten, überwiegend Niedermoorböden, Moorerde und Niedermoororf.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute unversiegelt. Sie wurden als Gartenbauflächen intensiv bewirtschaftet, liegen jedoch seit einiger Zeit brach. Die Reste der ehemaligen Gewächshausanlagen sind in Teilen noch vorhanden. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen erwerbsgartenbaulichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass die Bodenfunktionen trotz der ursprünglichen Nutzungen weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt zu einer Überbauung bisher weitgehend intakter Bodenfunktionen. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine

vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Minimiert wird der Eingriff durch die Festsetzung der maximalen zulässigen Grundflächenzahl mit 0,2 (GRZ). Diese zulässige Grundflächenzahl kann durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,4 überschritten werden. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Die eingriffsrelevanten Bauflächen und die aufgrund der festgesetzten GRZ resultierenden möglichen Versiegelungen sind in nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigte Ausgleichsfläche in qm
Überbauung im WA-Gebiet: $3.460\text{m}^2 \times 0,2 = 692\text{m}^2$	692	0	346
Überschreitung der Bebauung im WA Gebiet: $3.460\text{m}^2 \times (0,4 - 0,2) = 692\text{m}^2$	0	692	208
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: 300m^2	0	300	90
Summe:			644

Durch die Ausweisung einer mind. 650m^2 großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Auf den lehmigen Böden ist nur eine bedingte Versickerung zu erwarten. Oberflächengewässer selbst sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im nördlichen, niedrig gelegenen Plangebiet ist ein hoher Grundwasserstand anzunehmen.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers und verringert somit die Grundwasserneubildung, der allerdings kaum eine Bedeutung zukommt, da überwiegend Geschiebemergel ansteht. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzte geringe Grundflächenzahl von 0,2 und die Vorgabe zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (vgl. Abschnitt 9.5).

Für die geplante Neubebauung ist die Anlage eines Retentionsraumes auf der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Durch die Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers der Neubebauung wird der Eingriff in das Schutzgut als ausgeglichen angesehen.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt am Rand vorhandener Bebauung. Der östliche Bereich ist bereits bebaut. Im Westen grenzt die Gewächshausanlage des ehemaligen Gartenbaubetriebes an. Südlich der Wolkenweher Dorfstraße liegt das Neubaugebiet West.

In Richtung Norden fällt das Gelände zum Brenner Moor hin um bis zu 5 m ab. Strukturen, die die vorhandene und geplante Bebauung zur freien Landschaft hin abschirmen, sind kaum vorhanden.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhe sowie zur Erstellung von Einzelhäusern. Weitere Maßnahmen erfolgen durch die Gestaltungsfestsetzungen bei Dachneigung, der Verzicht auf spiegelnde Dachpfannen sowie die Verwendung landschaftstypischer Dachfarben von rot bis braun und anthrazit. Diese Maßnahmen zur Minimierung können den Eingriff in das Landschaftsbild nur bedingt kompensieren.

Ausgleichend werden zur Abschirmung des Plangebietes Festsetzungen zur Bepflanzung mit Gehölzen getroffen. In westlicher Richtung ist die Anlage eines Knicks vorgesehen. Die Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Unternutzung soll einen Übergang von dem intensiv genutzten Wohngebiet in den Naturraum des Brenner Moores herstellen. Durch die festgesetzten Maßnahmen mit einer lockeren Bepflanzung wird eine Abschirmung der Neubebauung erzielt. Gleichzeitig ist die Erlebbarkeit des nördlich des Plangebietes liegenden Naturraums möglich.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und Kompensation wird nicht mehr von einem erheblichen oder nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die intensiv als Grünland genutzte Teilfläche ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Den brachliegenden Wirtschaftsflächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes hingegen kommt eine erhöhte Bedeutung für den Naturschutz zu. Sie sind als Hochstaudenflur mit Dominanz des Beifuß und Altgrasbeständen anzusprechen. Von besonderer Bedeutung im bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind die Knickbestände zwischen beiden Teilgebieten und zur Straße sowie der naturnahe Gehölzsaum im Nordosten mit der als Naturdenkmal ausgewiesenen Kastanie.

Eingriffe in Flächen mit besonderer Bedeutung erfolgen durch die Überbauung des Straßenbegleitenden Knicks. In die übrigen Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz innerhalb des Plangebietes wird nicht eingegriffen. Nicht gesetzlich geschützte Strukturen werden vielmehr mit einem Erhaltungsgebot belegt oder über Schutzstreifen gesichert.

Aufgrund der vorhandenen Sichtverhältnisse kann der Straßenbegleitende Knickabschnitt aus Gründen der Verkehrssicherheit auf einer Länge von 37 m nicht erhalten werden. Eingriffe in Knickstrukturen sind in Anlehnung an die Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks zu kompensieren. Demnach ergibt sich für den Ausgleich überbauter Knicks ein Regelwert von mindestens 1:1 (Knickentfernung : Knickneuanlage), der im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen muss. Zum vollständigen Ausgleich der beeinträchtigten Werte und Funktionen des beseitigten Knickabschnittes werden in der Regel weitere Maßnahmen des Naturschutzes erforderlich, um die übergangsweise gestörten Funktionen auszugleichen. Hierzu sehen die Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks unterschiedliche Möglichkeiten von Knickneuanlage, Knickergänzungspflanzungen bis hin zur Ausweisung von Saumstreifen vor.

Demnach sind für den Knickdurchbruch 37 m Knick als Ausgleich neu anzulegen. Zum vollständigen Ausgleich der beeinträchtigten Werte und Funktionen des beseitigten Knickabschnittes und der gestörten Funktionen aufgrund fehlender Knickabstände sind weitere Maßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen soll dieser ebenfalls durch eine Knickneuanlage in gleicher Höhe erbracht werden, so dass für die Vollkompensation des Eingriffs in die Knickstruktur 74 m Knick neu angelegt werden müssen.

Ausgleichspflichtig ist zudem die Überbauung der Brachfläche mit erhöhter Bedeutung für den Naturschutz. In Anlehnung an den Ausgleichserlass sind Flächen mit kurzfristig wieder herstellbaren Funktionen und Werten im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Hieraus ergibt sich ein erforderlicher Ausgleich von 1.870 m².

Artenschutz

Es wurde eine Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 105 von dem Biologen A. Klinge und dem Agrarwissenschaftler Dr. H. Neumann im März / April 2008 erstellt. Nach Einschätzung des Plangebietes waren für die Analyse neben den europäischen Vogelarten von den im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten und gleichzeitig nach BNatSchG „streng geschützten“ Arten Amphibien und Säugetiere zu betrachten. Für alle anderen Arten/-gruppen war ein Vorkommen innerhalb oder in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes aufgrund ihrer Verbreitung bzw. ihrer Lebensraumansprüche auszuschließen. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Lebensraumansprüche könnten die Amphibienarten Knoblauchkröte, Laubfrosch und Moorfrosch das Plangebiet potenziell als Sommerlebensraum, die Knoblauchkröte und der Kammmolch auch als Winterlebensraum nutzen, wobei Vorkommen des Moorfrosches am wahrscheinlichsten sind. Da innerhalb des Plangebietes keine Gewässer vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass das Untersuchungsgebiet für die in Frage kommenden Amphibienarten allenfalls als Landlebensraum von gewisser Bedeutung ist, wobei höchstwahrscheinlich nur wenige Individuen von den geplanten Eingriffen betroffen sein dürften.

Im Plangebiet sind aufgrund der Habitatausstattung 54 Brutvogelarten zu erwarten, wovon drei Arten – Turmfalke, Waldohreule und Grünspecht – zu den „streng geschützten“ Arten gehören. Die größten Brutvogelbestände sind für den Bereich der Wohnbebauung inklusive der alten Baumbestände zu erwarten. Höhere Artenzahlen sind des Weiteren vermutlich in dem Bereich der Hecken anzutreffen. Die Grünlandfläche dürfte aufgrund ihrer Lage, Flächengröße und intensiven Nutzung hingegen keine Brutvogelvorkommen aufweisen. Der Brachebereich lässt im günstigsten Fall drei Brutvogelarten erwarten (Feldschwirl, Sumpfrohrsänger, Fasan), die aufgrund der geringen Flächengröße jedoch jeweils nur mit einem sehr geringen Bestand vorkommen dürften. Bewertungsrelevante, d. h. mindestens landesweit bedeutsame

Rastvogelvorkommen sind aufgrund der Habitatausstattung sowie der geringen Größen der Teilflächen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet ist nur im Bereich der Wohnbebauung von einer potenziellen Besiedelung mit Fledermäusen auszugehen, da nur dort entsprechende Strukturen vorhanden sind. Denkbar wäre, dass die geplante Bebauung eine Störung für wandernde/jagende Tiere der potenziell betroffenen Arten auf ihren traditionellen Flug-/Jagd-Korridoren im Bereich der Brach- und Grünlandfläche darstellt.

Das in das UG hineinreichende „Knicksystem“ ist in Bezug auf die Lebensraumansprüche der Haselmaus sehr wahrscheinlich ungeeignet. Die Trave wird als Wander- und Ausbreitungs-Korridor vom Fischotter genutzt. Das siedlungsnahе Untersuchungsgebiet wird dabei als Lebensraum für den Otter jedoch keine Rolle spielen. Die wenig gestörten, unmittelbar an die Trave angrenzenden gewässerreichen Bereiche inkl. Brenner Moor sind hingegen als geeignete Otterhabitate einzustufen.

Durch die Vorhaben des Bebauungsplanes gehen Teilhabitate der im Plangebiet vorkommenden untersuchten Tierartengruppen verloren. Es kommt zur Überbauung der Brache- und Grünlandflächen. Die neu angelegten Gärten könnten sich jedoch je nach Gestaltung wieder zu geeigneten Lebensräumen entwickeln. Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB und zu Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB können neuen Lebensraum schaffen.

Aus den Artenschutzbelangen ergeben sich Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, um Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG nicht auszulösen:

- Um das Töten von Amphibienindividuen zu minimieren sowie gemäß § 34 (6) LNatSchG (Horstschutzregelung) ist eine Baufeldräumung mit Rodung von Gehölzen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 14. März zulässig.
- Für den Bereich der vorhandenen Bebauung bestehen derzeit keine konkreten Bauabsichten. Bauliche Veränderungen für den vorhandenen Bestand sind jedoch möglich. Zukünftige, im Rahmen des B-Planes 105 zulässige Eingriffe wie z. B. Gebäudeabrisse, -umbauten etc. können erhebliche Beeinträchtigungen der Fledermausfauna darstellen bzw. die Zugriffsverbote des § 42 (1), 1-3 BNatSchG berühren und machen dann eine genaue vorherige Prüfung erforderlich.

Für einzelne Tiergruppen werden trotz der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG zu umgehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Funktionalität dieser Maßnahmen in Teilen vor Beginn der Wirkung des Eingriffs sichergestellt werden muss.

- Zur Unterstützung der Amphibienpopulation ist für die potenziell getöteten Tiere ein Laichgewässer im näheren Umfeld anzulegen.
- Der Flächenverlust potenzieller Brutvogelnistplätze und der Verlust des Lebensraumes der Amphibien (Brachefläche) sind durch eine Aufwertung geeigneter Lebensräume (Umnutzung ehemals intensiv genutzter Flächen) zu kompensieren.
- Gemäß der Erläuterungen können bei baulichen Veränderungen im Bestand potenzielle Fledermausquartiere und Fledermausindividuen vom Eingriff betroffen sein. Im Rahmen der Baugenehmigung wird eine faunistische Untersuchung erforderlich sein. Bei Nachweis vorhandener Fledermäuse ergeben sich zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG Kompensationsmaßnahmen, die unter fachkundiger Anleitung in Abstimmung mit den Behörden in angemessenem Umfang in der näheren Umgebung und artspezifisch zu erbringen sind.

Das flächige Kompensationserfordernis aus den Artenschutzbelangen deckt sich mit den Forderungen der Eingriffsregelung für Arten und Lebensgemeinschaften gem. dem Bewertungserlass (s. o.), so dass sich aus den Artenschutzbelangen neben der Neuanlage eines Kleingewässers kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt.

Für weitere durch die Baumaßnahmen ausgelöste Beeinträchtigungen auf Tierarten im Plangebiet ergeben sich keine Verbotstatbestände. Aufgrund der geringen Bedeutung als Lebensraum kommt es zu keiner erheblichen Störung im Sinne des § 42 BNatSchG (1), 1-3 (=Zugriffsverbote), die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziell betroffenen Arten führt, bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist weiterer vergleichbarer Lebensraum vorhanden, so dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden und diesbezüglich kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vorliegt (s. BNatSchG § 42 (5)).

Klima / Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden im Regelfall bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine entsprechende Flächen- / Standortwahl vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Nach Darstellung des Landschaftsplanes liegt keine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport vor. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

9.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung und den Belangen des Artenschutzes erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

Schutzgut	Ausgleich Eingriffsregelung	Ausgleich Artenschutz
Boden	650 m ²	
Wasser	0 m ²	
Landschaftsbild	0 m ²	
Arten und Lebensgemeinschaften	1.870 m ²	Kleingewässer
- Knickneuanlage	74 m	
Klima /Luft	0 m ²	
	2.594 m²	Kleingewässer
	74 m	

Im Plangebiet werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Die mit der Ziffer 1 festgesetzte Maßnahmenfläche von 4.120 m² ist als Obstgarten auszubilden. Anzupflanzen ist je angefangene 200 m² ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte. Eine extensive Unternutzung der Fläche sowie die Anlage einer Zufahrt zur Regenrückhalteanlage und Versickerungsmulden sind zulässig.
- Die mit Ziffer 2 festgesetzte Fläche von 1.090 m² ist als Retentionsraum auszubilden. Es ist eine naturnahe Regenrückhalteanlage mit einer Mindestgröße von 100 m² anzulegen. Auf der Fläche ist je angefangene 200 m² mind. 1 heimisches standortgerechtes Laubgehölze anzupflanzen.
- Auf der mit Ziffer 3 festgesetzten Maßnahmenflächen von 130 m² ist eine zweireihige freiwachsende Hecke von ca. 20 m Länge mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick anzulegen. Das Aufsetzen eines Knickwalls ist zulässig. Zum WA-Gebiet mit dem Index 1 ist ein mindestens 2 m breiter Streifen vorzulagern und zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.
- Auf der mit der Ziffer 4 festgesetzten Fläche von 600 m² ist ein Knick von ca. 120 m Länge mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick anzulegen. Nach Westen ist ein mind. 2 m breiter Streifen vorzulagern und zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.
- Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gem. § 9(1) 25a BauGB ist je 100 m² ein heimisches standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.

Die Knickneuanlage und Heckenpflanzung der Maßnahmenflächen mit den Ziffern 3 und 4 werden als Ausgleich für den Eingriff in die Knickstrukturen angerechnet. Von den insgesamt 5.210 m² Maßnahmenflächen der Ziffern 1 und 2 wird der Bereich der derzeit als Intensivgrünland bewirtschafteten Fläche von 840 m² als Kompensation für den Eingriff in den Boden vorgesehen. Die verbleibenden Maßnahmenflächen auf derzeitigem Wirtschaftsbrachland von 4.370 m², welche durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Unternutzung und Ausbildung eines Retentionsraumes eine deutliche Aufwertung und dauerhafte Sicherung für den Naturschutz erlangen, dienen dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaft und dem Artenschutz. Die Funktionalität der Retentionsfläche muss aus artenschutzrechtlicher Sicht vor der Wirkung des Eingriffs erzielt sein. So stehen insgesamt 2.520 m² flächiger Ausgleichsforderung 5.940 m² Maßnahmenfläche gegenüber.

9.4. Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs

	Anzahl		Einheitspreis	Gesamtpreis
Maßnahme Ziffer 1	21	St. Obstbäume	40 €	840 €
Maßnahme Ziffer 2	6	St. Gehölze	30 €	180 €
- zzgl. Gewässer	1	St. Gewässer	psch.	2.500 €
Maßnahme Ziffer 3	20	m Feldhecke	10 €	200 €
Maßnahmen Ziffer 4	120	m Knickneuanl	60 €	7.200 €
Anpflanzung Pflanzstreifen	6	St. Gehölze	30 €	180 €
				11.100 €

9.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

Die Baufeldräumung mit Rodung vorhandener Vegetationsbestände muss gemäß LNatSchG außerhalb der Brutsaison in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März erfolgen, so dass der Eingriff in das Schutzgut Tiere und in die Belange des Artenschutzes minimiert werden kann.

Vorhandene Gehölzbestände sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 über bauzeitliche Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Dabei ist zu beachten, dass ein 1,8 m hoher Schutzzaun den gesamten Wurzelbereich (=Kronendurchmesser) umfasst. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelraumes nicht möglich, ist der Stamm mit einer mindestens 2 m hohen Bretterverschalung zu versehen. Ausschachtungen im Kronentraufbereich sind von Hand durchzuführen.

Geeignet für wasserdurchlässige Beläge sind: Großfugig verlegte Pflasterungen, Befestigung nur der Fahrspuren mit Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen, spezielle Pflastersteine mit hoher Durchlässigkeit/Wasserspeicherfähigkeit oder ähnliche Oberflächenmaterialien über einem Unterbau mit guten Wasserleitfähigkeiten (z. B. Kies).

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten, da bei vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotenziale vorliegen. Tausalze und fausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z. B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen ent-

scheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch eine Baugrunduntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird der Verzicht von Kellern empfohlen. Versickerungsanlagen sind ebenfalls anzeigepflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

10. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Bad Oldesloe wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 22.02.2010 gebilligt.

Bad Oldesloe, 25. März 2010



Bürgermeister

von Bary

Anlage: Skizze der Regenwasserentsorgung

