

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Kosten

5. Naturschutz und Landschaftspflege

6. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Die Gemeinde beabsichtigt, nördlich der Straße Brookwisch eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung in Richtung Rausdorfer Straße analog zu den bereits bebauten Grundstücken vorzunehmen. Aufgrund der vorhandenen Straße mit Versorgungsleitungen sind die Aufwendungen für Erschließung minimal. Die Fläche ist im Landschaftsplan der Gemeinde ebenfalls als Siedlungsentwicklungsfläche dargestellt und somit für eine Bebauung geeignet. Auf die angrenzenden sensiblen Niederungsbereiche der Brooksmoorbek ist durch geeignete Festsetzungen und Abstände Rücksicht zu nehmen.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (Dezember 1998) ordnet die Gemeinde Großensee dem Ordnungsraum um Hamburg zu. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen dabei sichergestellt werden. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionalen Grünzüge gesehen. Großensee liegt zudem am Rande eines 10-Km-Umkreises um das Mittelzentrum Ahrensburg. Der gesamte Bereich um Großensee, Lütjensee und Trittau herum wird als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Für Großensee ist weiterhin der Bereich etwa östlich der Rausdorfer Straße als Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) liegt Großensee ebenfalls im Ordnungsraum um Hamburg. Die Ortslage Großensees liegt relativ eng eingebettet in einen Regionalen Grünzug. Weiterhin sind östlich und südlich der Ortslage Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft aufgezeigt. Der gesamte Bereich um die Ortslage Großensees herum bis östlich zum Naturschutzgebiet Hahnheide ist als Schwerpunktbereich für Erholung ausgewiesen. Für die Siedlungsentwicklung wird den Gemeinden außerhalb der Schwerpunktgebiete für eine Siedlungsentwicklung ein Erweiterungsrahmen von 20% bis zum Jahr 2010, basierend auf dem Bestand vom 01.01.1995, gegeben. Dies gilt unter der Berücksichtigung der aufgezählten Ziele (keine Landschaftszersiedelung, Wahrung ökologischer Belange, wirtschaftliche Infrastruktur). Großensee hat nach aktuellem Planungsstand noch einen Entwicklungsspielraum von etwa 100 Wohneinheiten bis zum Jahr 2010. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat dem örtlichen Bedarf zu dienen. Auch unter Berücksichtigung des von der Gemeinde bereits in Planung befindlichen Baugebiets am Wünschberg (22 Grundstücke) bleibt die Realisierung von 3 Grundstücken in diesem Bebauungsplan innerhalb des vorgesehenen Rahmens.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein¹ (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde Großensee liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung, in dem ein Miteinander von Naturschutz und Nutzungsansprüchen anzustreben ist. Bauliche Entwicklungen von Gemeinden sollen möglich sein, ein grundsätzlicher Vorrang wird dem Naturschutz nicht zugesprochen. Dennoch sind diese Landschaftsräume aus naturschutzfachlicher Sicht zu sichern und zu entwickeln. Eine Konkretisierung dieser Ziele findet auf Ebene des Landschaftsrahmenplanes und der Landschaftspläne statt.

Die gesamte Gemeindefläche wird kartographisch einem Bereich zugeordnet, der als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schön-

¹ Hrg.: Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein, Mai 1999

heit sowie als Erholungsraum“ gekennzeichnet ist. Die thematische Karte „Böden und Gesteine/Gewässer“ zeigt im Bereich der schmalen Achse des Großensees sowie nördlich und südlich ein Geotop auf, diese schützenswerte, geomorphologische Form ist als Tunneltal bezeichnet. In der thematischen Karte „Arten und Biotope“ ist der Bereich südlich und östlich der Ortslage Großensees als Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene gekennzeichnet.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) zeigt für das Plangebiet und seine nähere Umgebung folgende Darstellungen: Die gesamte Gemeinde liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Für das Plangebiet liegen keine weiteren Aussagen vor. Südlich der Ortslage ist ein Schwerpunktbereich im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem sowie ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen vermerkt. Nordöstlich, östlich und südlich der Ortslage ist das Geotop des Großensees und seiner Abflussrinne Kranbergbek eingetragen, gleichzeitig sind dort Grenzen der baulichen Entwicklung vorgegeben. Bestehende Landschaftsschutzgebiete um die Ortslage herum sind ebenfalls eingetragen.

Ein Landschaftsplan ist vor kurzem von der Gemeinde festgestellt worden und liegt zurzeit der unteren Naturschutzbehörde vor. Im Bestand ist der Niederungsbereich der Brooksmoorbek bis zur Straße Brookwisch als Feuchtgrünland kartiert worden. In der schutzgutbezogenen Bewertung ist der gesamte Niederungsbereich der Brooksmoorbek als positives Raumelement mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope gekennzeichnet, wenn auch als Negativum die bestehenden Defizite hinsichtlich des Rückhaltevermögens und der Abflussverhältnisse auffallen.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet in der gutachterlichen Fassung etwa ab einem Bereich 15 m nördlich der Straße Brookwisch Maßnahmenfläche mit Extensivierungsvorschlag für die landwirtschaftliche Nutzung. In der Beschlussfassung des Entwicklungsplanes ist Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen. Textlich wird im Landschaftsplan die Empfehlung ausgesprochen, die Fläche nicht zu bebauen.

Die geplante Bebauung widerspricht den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht, jedoch hinsichtlich der naturschutzfachlichen Empfehlung des Landschaftsplanes.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Großensee gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Darin wird der für eine Bebauung vorgesehene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

d. Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt direkt nördlich der Straße Brookwisch und westlich der Rausdorfer Straße und beinhaltet den südlichen Teil des Flurstücks 10/2. Die Fläche wird zurzeit intensiv als Weide genutzt. Aufgrund der vorkommenden Binsenbestände in den niedrigeren Weidebereichen ist das Grünland ab etwa einer Linie von 50 m nördlich der Straße Brookwisch als Feuchtgrünland anzusprechen. Der straßennahe Bereich liegt etwa 1 – 1,5 m höher als die binsenbestandenen Feuchtgrünlandbereiche.

Das Gebiet wird westlich, südlich und östlich von bestehender Bebauung umschlossen. Nördlich grenzt intensive Grünlandnutzung im Niederungsbereich der Brooksmoorbek an. Die Brooksmoorbekniederung ist im gemeindlichen Landschaftsplan im unmittelbaren Grabenbereich als Biotopverbundfläche gekennzeichnet. Der Mindestabstand im Bebauungsplan zwischen geplanter WA-Fläche und der Brooksmoorbek beträgt 55 m.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der angestrebten wohnbaulichen Nutzung der Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen sollen in diesem sensiblen Bereich nicht entstehen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer überbaubaren Grundfläche von max. 180 qm deutlich unter der im § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze einer GRZ von 0,4 und sichert die gewünschte kleinteilige Bebauung. Größere Baukörper sind am Niederungsbereich nicht erwünscht. Die Begrenzung der Firsthöhe auf 7 m erfolgt, um die Bebauung in die Umgebung einzufügen. Die Gesamthöhe der Baukörper soll dabei auf eine Höhe von 8 m beschränkt bleiben, da das Gelände weithin einsehbar ist und die Bebauung dem Gelände angepasst werden soll.

Die festgesetzte Bauweise mit nur zulässigen Einzelhäusern lässt in Verbindung mit den einzelnen überbaubaren Flächen und der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden die gewünschte Bebauung mit Einfamilienhäusern zu. Zur Unterstreichung des Planungswillens der Gemeinde, nur Einfamilienhäuser zuzulassen, ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine typische untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden. Mit Wohngebäude ist hier nicht der Begriff der Landesbauordnung, der auch eine Reihenhausscheibe als eigenes Wohngebäude ansieht gemeint, sondern das auf dem Grundstück errichtete Gebäude. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen und Doppelhäuser wirkenden Baukörpern zu verhindern, da diese Bauformen im ländlichen Raum nicht typisch sind. Auch würde eine derartige Verdichtung den Nutzungsdruck auf den angrenzenden Niederungsbereich erhöhen.

Um den Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu zergliedern, erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie. Unter Nebengebäuden sind hier Gartenhäuser, Schuppen und ähnliche hochbauliche Anlagen zu verstehen. Unterirdische und ebenerdige Anlagen wie Stellplätze o.ä. sind zulässig.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zum Gebäudebestand zu erreichen und sie harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe), zur Fassadengestaltung (Ausschluss von Holzfassaden), zu Nebengebäuden (Gestaltung in Anlehnung an Hauptbaukörper) sowie zu Einfriedungen getroffen.

Zur Abgrenzung der Bebauung gegen den angrenzenden Niederungsbereich ist nördlich der Baugrundstücke eine Maßnahmenfläche zur extensiven Nutzung und zum Anpflanzen von Bäumen vorgesehen.

b. Immissionen

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt an der Rausdorfer Straße. Die Gemeinde hat die Verkehrsbelastungen überschlägig geprüft. Ausgehend von einem DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) von 1.000 KFZ/24 Stunden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nicht erreicht, Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe finden sich nicht im immissionsrelevanten Umkreis.

c. Erschließung

Die Erschließung ist durch die Straße Brookwisch gesichert. Um die vorhandenen Böschungen mit Baumpflanzungen zu erhalten und unnötige Bodenbewegungen zu vermeiden, erfolgt eine Festsetzung der Zufahrten und der Bereiche ohne Zufahrt im Bebauungsplan.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich der Telekom mitzuteilen. Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich. Bei Bauausführung ist die genaue Lage vorhandener Leitungen zu ermitteln, Erdgassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

4. Kosten

Durch den Bebauungsplan sind keine Kosten für die Gemeinde zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungsvorgaben, insbesondere der Landschaftsplanung, sind bereits unter Punkt 1 b angesprochen worden. Die Fläche des Plangebietes ist somit für eine Arrondierung vorgesehen, auch wenn naturschutzfachlich im Landschaftsplan ein Freihalten von Bebauung empfohlen wird.

Systematik:

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes, da das Plangebiet mit rund 4.500 qm vergleichsweise klein ist. Die Gemeinde arbeitet die Belange des Naturschutzes detailliert im Rahmen der Bauleitplanung ab.

Inhalte der naturschutzfachlichen Begleitung:

Zunächst wird eine allgemeine Einordnung des Plangebietes vorgenommen, dabei werden Randparameter der unterschiedlichen Umgebungsfaktoren aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bewertet. In der anschließenden Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird nach einer einleitenden Darstellung des Eingriffs in einem ersten Schritt der vom Eingriff betroffene Raum festgelegt, für den die Eingriffsbilanzierung durchzuführen ist.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ist hier zu prüfen,

- ob die beabsichtigte Planung die vom Gesetz (§ 8 (1) LNatSchG) geforderte Vermeidung (Minimierung) des Eingriffs ausreichend berücksichtigt hat,
- inwieweit die Maßnahmen und Festsetzungen zur Minimierung aus Sicht der Landschaftsplanung zu optimieren oder zu ergänzen sind,
- ob unter Berücksichtigung der Minimierung eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleibt,
- wenn ja, welche Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 (2) LNatSchG) für die verbleibende Beeinträchtigung erforderlich sind,
- ob darüber hinaus eine nicht ausgleichbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verbleibt,
- wenn ja, in welchem Umfang der Verursacher bei einer Vorrangigkeit des Vorhabens gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ersatz zu leisten hat (§ 8 (3) LNatSchG).

Die dafür notwendige Bestandsbeschreibung, die neben der Erfassung des Zustandes von Naturhaushalt und Landschaftsbild auch seine Bewertung umfasst, wird getrennt nach den einzelnen Schutzgütern durchgeführt:

- Boden,
- Wasser,
- Landschaftsbild,
- Arten und Lebensgemeinschaften und
- Klima/Luft.

Die im Rahmen dieser Bestandsbeschreibung durchgeführte Bewertung des Zustandes von Naturhaushalt und Landschaftsbild dient neben der Ermittlung der Wertigkeit einzelner Elemente und der Zusammenhänge von Natur und Landschaft auch der Feststellung bestehender Vorbelastungen sowie die zu erwartende Entwicklung.

Die wesentlichen Schritte der darauf folgenden Eingriffsermittlung werden analog zur Bestandserfassung, den einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild zugeordnet, bearbeitet. Dies ist vor allem für die allgemein geforderte, getrennte Bilanzierung der einzelnen Faktoren von Bedeutung. Entsprechend der oben genannten Fragestellungen werden folgende Punkte bearbeitet:

- Eingriffsfolgen,
- Vermeidung/Minimierung des Eingriffs,
- Ausgleich des Eingriffs (soweit erforderlich),
- Notwendige Ersatzmaßnahmen (-"),

Im Anschluss an die Eingriffsbilanzierung, deren Ausgleichsmaßnahmen auch gestalterischen Einfluss ausüben können, wird untersucht, ob weitergehende grünordnerische Maßnahmen mit dem Ziel der Gestaltung des Plangebietes notwendig sind.

Die zur Übernahme geeigneten Aussagen der naturschutzfachlichen Begleitung werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Allgemeine Einordnung des Plangebietes:

Die Gemeinde Großensee liegt im südlichen Teil des Kreises Stormarn im Bereich des Schleswig-Holsteinischen Hügel- und Seenlandes und ist geomorphologisch dem Naturraum des Stormarner Endmoränengebietes zuzuordnen. Die Landschaft prägend sind flach hügelige Kuppen der Grundmoränen und teilweise starke Reliefunterschiede, die hauptsächlich durch die Weichsel-Eiszeit in Form von Stauch- und Endmoränen ausgebildet wurden. Hervorzuheben ist das langgestreckte Tunneltal südlich des Großensees im Bereich der Kranbergbekniederung.

Nach Darstellung der Geologischen Karte 1:25.000² zeichnet sich das Bebauungsplangebiet im straßennahen Bereich bis etwa 25 m nördlich der Straße Brookwisch durch anstehende lehmige Sande über Geschiebelehm aus. Nördlich davon sind weitgehend mineralisierte Flachmoortorfe über sandigen Ablagerungen der Weichsel-Eiszeit kartiert. Seit der Eiszeit konnten sich im straßennahen Bereich Rosterden ausbilden, nördlich davon ist mit anthropogen überprägten Flachmoortorfen zu rechnen, deren Sandanteil vergleichsweise hoch ist. Die menschliche Überprägung ist auf Entwässerungsmaßnahmen zurückzuführen, von einer fortgeschrittenen Mineralisierung des Ausgangssubstrats ist auszugehen. Als potentielle natürliche Vegetation (**PNV**), also die Vegetation, die sich ohne menschlichen Einfluss einstellen würde, wäre im Straßenrandbereich Buchenwald mit Übergangstendenz zu Eschen-Erlenwald im Bestand, nördlich des 25-m-Streifens würde sich ein Übergang weiter Richtung Norden zum reinen Erlenbruch vollziehen.

Das Relief des Plangebietes ist leicht nach Norden geneigt und weist Höhen von 46 m (Straßenfläche Brookwisch) bis etwa 44 m ü.N.N. am nördlichen Plangelungsbereich auf. Von der Straße zur Weide ist im Bestand eine kleine Böschung mit einem Höhenunterschied von etwa 1 m erkennbar.

Hinsichtlich der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen bleibt festzustellen, dass der Eingriffsbereich intensiv genutztes Grünland ist und somit grundsätzlich eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz aufweist. Ab etwa 55 m nördlich der Straße Brookwisch finden sich deutliche Binsenstrukturen im Bestand, ab dieser Entfernung weiter nördlich ist Feuchtgrünland vorherrschend. Insofern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung die Abgrenzung zwischen Feuchtgrünland nach § 7 (2) 9 LNatSchG und „normalem“ Grünland vorgenommen. Knicks nach § 15b LNatSchG sind nicht im Bestand, grenzen jedoch östlich an, auch wenn es sich dabei um eine jüngere Gehölzpflanzung handelt.

Trotz der aufgezeigten Grünlandunterschiede kann die gesamt genutzte Grünlandfläche als eine mit einer erhöhten Bedeutung angesprochen werden, auch wenn der nördliche Plangelungsbereich dort endet, wo in der Örtlichkeit der Übergang von normalem Grünland zu

² Hrg.: Preußisch Geologische Landesanstalt, Berlin 1935

Feuchtgrünland liegt. Insofern ist von einem Zusammenspiel der unterschiedlichen Grünlandwertigkeiten auszugehen, woraus auch die erhöhte Flächenwertigkeit des Plangebietes resultiert.

Eingriffsbilanzierung:

Durch den Bebauungsplan wird auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Die Fläche ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Das Plangebiet wurde bereits unter Punkt 1 d kurz charakterisiert, eine detailliertere Beschreibung erfolgt schutzgutbezogen. Die angrenzenden Nutzungen sind aufgezeigt worden.

Im Plangebiet finden sich keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

Die geplante Bebauung mit 3 Einzelhäusern stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Durch den geplanten Eingriff werden keine Erschließungsflächen notwendig, da die Eingriffsfläche direkt an die Straße Brookwisch angrenzt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von rd. 3.200 qm, vorgesehen sind dort 3 Grundstücke mit einer jeweiligen überbaubaren Fläche von 180 qm. Die Eingriffsfläche hat somit eine Größe von 3.200 qm.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung³ davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist. Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte Grünlandfläche, die aufgrund der Zugehörigkeit zu einem Niederungsbereich einen höheren als allgemeinen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzt. Der Bewuchs besteht aus Wirtschaftsgräsern. Insgesamt stellt sich der vom Eingriff betroffene Bereich als **Fläche mit einer erhöhten Bedeutung** für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind regelmäßig Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also auch für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden, Arten und Lebensgemeinschaften** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten.

Boden

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist heute unversiegelt und wird als Intensivweide genutzt. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden in bescheidenem Umfang auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Aufgrund der Entwässerungssituation kann davon ausgegangen werden, dass der Boden durch die menschlich initiierte Entwässerung bereits überprägt ist (fortgeschrittene Mineralisierung im Bereich ab 25 m nördlich der Straße

³ Anlage zum Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Juli 1998.

Brookwisch). Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen hier trotz allem weitgehend intakt sind. Bei den natürlich anstehenden Bodenarten in diesem Bereich handelt es sich um lehmige Sande und ab etwa 25 m nördlich der Straße um stark mineralisierte, sandige Flachmoortorfe.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen 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. Auf die im Bestand nur eingeschränkten Funktionen für den Naturhaushalt wird hingewiesen.

Eine Vermeidung des gesamten Eingriffs wäre durch einen Verzicht auf die Bebauung möglich gewesen, ist jedoch nicht vorgesehen. Eine Vermeidung von Eingriffen in die seltenen Flachmoor-Bodenarten ist weitgehend durch die Positionierung der Baufenster im Bereich der lehmigen Sande erreicht worden.

Eine Minimierung des Eingriffs wurde durch die Begrenzung der überbaubaren Grundflächen auf 180 qm pro Grundstück erreicht. Erschließungsflächen werden nicht erforderlich. Entscheidend wird eine Eingriffsminimierung durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht, so sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großflüchtig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs 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. Da sich Flächen für eine Entsiegelung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muss im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu.

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 Netto-Baufläche beträgt im WA-Gebiet 3.200 qm, bei Ausweisung von 3 Baufenstern mit einer GR von 180 werden folglich 540 qm voll versiegelt, hinzu kommt noch einmal die Hälfte an zusätzlich möglicher Versiegelung.

Entsprechend ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch:	VERHÄLTNIS 1 : 0,5	VERHÄLTNIS 1 : 0,3	BENÖTIGTE FLÄCHE IN qm
	ANZURECHNENDE m ²	ANZURECHNENDE m ²	

Überbauung im WA-Gebiet	3 x 180 qm = 540	-	260
zusätzl. Versiegelung im WA-Gebiet	-	3 x 90 = 270	71
SUMME	540	270	Rd. 330

Aufgrund der Bilanzierung des Schutzgutes Boden wird ein Mindestausgleich von rd. 330 qm Fläche und Biotopschaffung auf vormals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche erforderlich.

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 330 qm 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 unversiegelt und versickerungsfähig. Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein, Maßstab 1:200.000⁴, ist die Durchlässigkeit der quartären Ablagerungen als günstig zu bezeichnen. Nach Darstellung der geologischen Karte 1:25.000 liegen ebenfalls versickerungsfähige Böden vor. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach grundsätzlich gewährleistet.

Störungen des Wasserhaushaltes liegen durch die landwirtschaftliche Nutzung mit den in der Vergangenheit stattgefundenen Entwässerungsmaßnahmen vor. Eine Veränderung der Situation ist bei Beibehaltung der Nutzung nicht zu erwarten.

Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert.

Durch die im B-Plan festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche von 180 qm und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 90 qm pro Grundstück wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigungen bei.

Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird durch die Festsetzung zur Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ein wichtiger Beitrag zum Schutz des Wasserhaushaltes geleistet. Alternativ kann das Wasser auch in die nördlich geplante Ausgleichsfläche geleitet werden, dort soll es dann flächig versickern.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich kann der Eingriff in den Wasserhaushalt kompensiert werden.

Landschaftsbild

Die Eingriffsfläche grenzt nur im Norden an freie Landschaft an, es handelt sich dabei um den Niederungsbereich der Brooksmoorbek. Im Landschaftsplan wird er als ortsbildprägender Freiraum bezeichnet. Weiter nördlich befindet sich die Bebauung südlich der Hamburger Straße.

⁴ Hrg.: Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 1986, 2. unveränd. Aufl. 1991

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt, die Sichtachse zwischen der Straße Brookwisch und der Rausdorfer bzw. Trittaufer Straße (weiter nördlich) wird durch die geplanten Gebäude beeinträchtigt, weiterhin wird der Freiraum optisch weiter eingengt.

Im Bebauungsplan sind zur Wahrung des Ortsbildes verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen worden, dies sind die Begrenzung der Firsthöhe auf 7 m, Vorgaben für Dachneigung und Dachfarben sowie Ausschluss von Nebenanlagen im straßennahen Grundstücksbereich. Die Ausweisung von nur drei Baufenstern stellt jedoch wichtigsten Minimierungsfaktor dar.

Trotz der gestalterischen Minimierungen ist mit verbleibenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen, weitere Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird nördlich der drei geplanten Grundstücke ein etwa 15 m breiter Streifen als Schutzfläche für Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Fläche umfasst rund 1.350 qm, auf ihr sind Anpflanzungen von mind. 7 Schwarzerlen vorgesehen, die Unter-
nutzung ist künftig extensive Grünlandnutzung. Die Fläche soll hinsichtlich des Landschaftsbildes eine leichte Eingrünung der geplanten Bebauung ermöglichen und gleichzeitig Schutzfläche zwischen den Nutzungen Wohnbaufläche und Feuchtgrünland darstellen. Weiterhin kann in ihr das überflüssige Oberflächenwasser versickert werden. Die Fläche ist zum WA-Gebiet hin einzuzäunen, eine entsprechende Festsetzung findet sich im Plan.

Durch die Ausweisung einer Maßnahmenfläche mit Bepflanzungsfestsetzungen kann der verbleibende Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert werden, weitergehende Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht erforderlich.

Arten und Biotope

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen mit einer erhöhten Bedeutung für den Naturschutz. Diese Einschätzung ergibt sich nicht aus der direkten Flächenbeurteilung, sondern aus der Zugehörigkeit zu dem gesamten Niederungsbereich der Brooksmoorbek. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind, gerade im Zusammenspiel mit den nördlich angrenzenden Niederungsflächen, nicht gänzlich auszuschließen. Schützenswerte Strukturen finden sich weiterhin nördlich der Straße Brookwisch (Großgehölze als Relikte eines ehemaligen Knicks) sowie an der östlichen Plangebietsgrenze im Form eines lichten Gehölzstreifens an der Böschung der Rausdorfer Straße.

Durch die geplante Bebauung mit drei Einzelhäusern werden straßenseitig ca. 3.200 qm der Weidefläche in Wohngebiet umgewandelt. Durch die Anlage von Hausgärten ist mit einer gänzlichen Umgestaltung der Flächen zu rechnen.

Eingriffsvermeidend wurden die Grundstückstiefen auf etwa 35 m begrenzt, die hinteren Baugrenzen auf etwa 25 – 30 m. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die nördliche Grünlandnutzung wurde konzeptionell ein Pufferstreifen von etwa 15 m Breite zwischen Bebauung und Weide ausgewiesen. Dieser dient sowohl dem Schutz des Landschaftsbildes, als auch dem Bereich der Arten und Lebensgemeinschaften. Die vorgesehene Flächennutzung dieses Streifens ist extensive Grünlandnutzung. Die Fläche trägt eine Trennfunktion zwischen wohnbaulicher und landwirtschaftlicher Nutzung. Eine klare Abzäunung zur WA-Fläche ist festgesetzt und für die Zweckerfüllung zwingend.

Trotz dieser konzeptionellen Maßnahmen bleibt festzuhalten, dass angrenzende Biotopstrukturen durch den Fortfall der Weidefläche beeinträchtigt werden. Weiterhin kommt der geplanten WA-Fläche eine erhöhte Bedeutung für den Naturschutz zu.

Der eingangs zitierte Ausgleichserlass sieht neuerlich eine Verdoppelung des Ausgleichsbedarfs für die Bodenversiegelung vor, sofern Strukturen mit Biotopfunktion angrenzen und für diese nachteilige Auswirkungen entstehen können (Punkt 3.4 der Anlage zum Erlass).

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass die im geplanten WA-Gebiet errechnete Mindestausgleichsfläche für die Bodenversiegelung (rd. 330 qm) zu verdoppeln ist.

Weiterhin wird es für angemessen erachtet, wenn der geplante WA-Bereich im Verhältnis 1:1 ausgeglichen wird. Dies entspricht dem Ersatzverhältnis von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope ist theoretisch kompensierbar, wenn die für Wohnbebauung überplante Fläche im Verhältnis 1:1 ausgeglichen und der für die Bodenversiegelung errechnete Mindestausgleich verdoppelt wird. Entsprechend ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 3.530 qm bei diesem Schutzgut.

Klima

Die betroffene Fläche liegt am Rande eines Niederungsbereiches, dem für die Kaltluftentstehung und den Kaltlufttransport eine Bedeutung zukommt. Aufgrund der Topographie ist jedoch davon auszugehen, dass der Transport in West-Ost Richtung stattfindet und die Kernzone der Kaltluftentstehung direkt an der Brooksmoorbek liegt.

Auch wird aufgrund der locker geplanten Bebauung nicht von einem Eingriff in das Schutzgut ausgegangen.

Vermeidend ist die Zahl der Grundstücke sowie die überbaubare Grundfläche begrenzt worden.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Allgemein grünordnerisch werden Erhaltungsgebote für Einzelbäume festgesetzt. Zur Schonung der vorhandenen Böschung wird im Bereich der beiden östlichen Grundstücke ein gemeinsamer Zufahrtsbereich vorgegeben.

Aufgrund der aufgezeigten Empfindlichkeit der angrenzenden Flächen nördlich und der Zusammengehörigkeit der Flächen (Niederungsbereich) wird trotz des theoretisch möglichen Ausgleichs landschaftsplanerisch eine Bebauung der Fläche nicht empfohlen.

Ausgleichsflächen

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die innergebietliche Maßnahmenflächenausweisung und die vorgesehenen Baumpflanzungen erbracht.

Aus der Bilanzierung des Schutzgutes Boden erwachsen insgesamt rd. 330 qm Ausgleichsfläche. Ein weiteres Ausgleichserfordernis erwächst aus der Bilanzierung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften: Durch die Verdoppelung des Ausgleichserfordernisses für die Bodenversiegelung resultieren noch einmal 330 qm Ausgleich, durch den Ausgleich der WA-Fläche im Verhältnis 1:1 3.200 qm. Die Summe des Schutzgutes beträgt 3.530 qm, die Gesamtausgleichssumme (Boden und Arten und Lebensgemeinschaften) liegt bei 3.860 qm, wobei dies einen errechneten Mindestwert darstellt. Der Ausgleich soll extern erbracht werden.

Der externe Ausgleich soll zusammen mit dem fällig werdenden Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 11 und 12 direkt an der Gemeindegrenze nördlich der Corbek verwirklicht werden. Auf einer Fläche von gut 2,2 ha wird die intensive Grünlandnutzung eingestellt und die Flächen der freien Sukzession überlassen. Der Bereich ist im Landschaftsrahmenplan als Nebenverbundachse im Biotopverbundsystem ausgewiesen, der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt dort eine geeignete Fläche für den Biotopverbund auf.

Kosten für den Ausgleich

a). Ausgleich innergebietlich (ohne Flächenerwerb):

Anpflanzung Schwarzerlen
Einfriedung (200 m a ca. 5,-DM/m)

pauschal 1.000,- DM
1.000,- DM
MwSt. 16% 320,- DM

b). externe Ausgleichsfläche (ohne Flächenerwerb):

keine Maßnahmenkosten

6. Billigung der Begründung

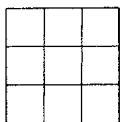
Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 10 der Gemeinde Grobensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 01.03.2001 gebilligt.

Grobensee, 10. 12. 01



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER