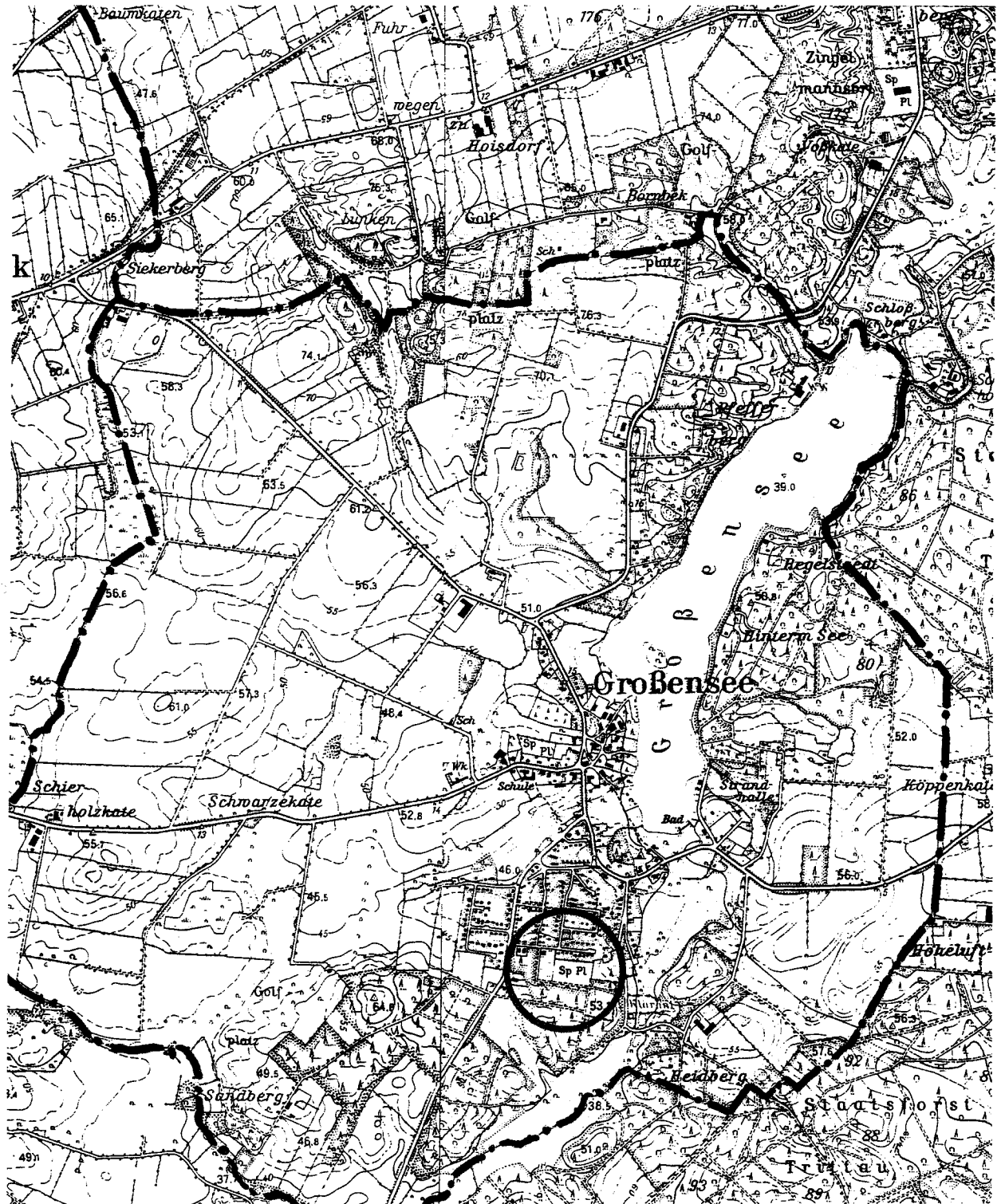


BEGRÜNDUNG

Planstand: **7** . Satzungsausfertigung

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

Im Mai 1999 ist das Vereinshaus des SSV Großensee bis auf die Grundmauern abgebrannt. Der Schaden beträgt ca. 300.000 DM. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde sich entschieden, den Sportplatz am Wünschberg aufzugeben und auf dem Gelände eine Wohnbebauung zuzulassen. Damit können auch die aufgetretenen Konflikte der Sportplatznutzung mit den angrenzenden Wohngebäuden ausgeräumt werden, zudem kann die neue Sportanlage der gestiegenen Nachfragesituation in Ausstattung und Bemaßung angepasst werden. Vorgesehen sind auf dem Sportplatzgelände 22 Grundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung.

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 Landschafts 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.

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 Schönheit 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

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

der thematischen Karte „Arten und Biotope“ ist der Bereich südlich und östlich der Ortslage Grobensees 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. Südlich des Plangebietes grenzt ein Bereich mit besonderen ökologischen Funktionen an, der zugleich Schwerpunktbereich im Biotopverbundsystem ist. Eine Abgrenzung der baulichen Entwicklung ist südöstlich des „alten“ Sportplatzes aufgezeigt, weiter südöstlich ist ein Geotop² (Nr. 41) eingetragen, es handelt sich dabei um das subglaziale³ Tal der Corbek/Kranbergbek.

Ein Landschaftsplan ist vor kurzem von der Gemeinde festgestellt worden und liegt zurzeit der unteren Naturschutzbehörde vor. Im Bestand ist der Sportplatz dargestellt, der südlich angrenzende Wald ist als Nadelforst kartiert.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet keine Entwicklungsziele auf.

Die geplante Bebauung widerspricht somit als Umnutzung einer bereits von Menschenhand stark überprägten Flächen im Grundsatz den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle nicht, sofern o.g. Aussagen in der Planung Berücksichtigung finden und keine weitere Flächenausdehnung des genutzten Bereichs auftritt.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

d. Plangebiet

Der Bebauungsplan überplant die Fläche des Sportplatzes südlich der Straßen Wünschberg und Schulkoppel mit Stellplätzen und Vereinshaus sowie den Fußweg um den Sportplatz. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,62 ha. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 116/11. Die Flächen werden ausnahmslos intensiv genutzt und gepflegt, Vegetationsstrukturen finden sich außer Rasenflächen und Zierbeeten im Eingangsbereich nur sporadisch in den Randbereichen. Naturschutzfachlich ist die Fläche als eine mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht anzunehmen.

Die umliegenden Nutzungen sind im Norden und Osten Wohnbebauung, im Süden Nadelforst hinter einem breiten Fußweg und im Westen Mischgehölzstrukturen mit rechtlichem Waldstatus. Der straßennahe Bereich dieses Mischgehölzes ist im Landschaftsplan als Wohnbauerweiterungsfläche gekennzeichnet.

2 schützenswerte geomorphologische Form

3 randeiszeitlich

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 (Nummernplan), eine entsprechende Aufhebung des Teilbereichs wird durch die Gemeinde in die Wege geleitet.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der angestrebten, ausschließlich wohnbaulichen Nutzung der Grundstücke als Reines Wohngebiet festgesetzt. Ein hohes Maß an Wohnruhe kann dadurch erreicht werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt für das Neubaugebiet mit einer überbaubaren Grundfläche von max. 180 – 200 qm, entsprechend einer GRZ von 0,18 – 0,3, deutlich unter der im § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze von 0,4 und ermöglicht bei angestrebten Grundstücksgrößen von mindestens 600 qm für Einzelhäuser und 400 qm für Doppelhaushälften die gewünschte kleinteilige Bebauung. Größere Baukörper sind am Ortsrand nicht erwünscht. Die Beschränkung der Firsthöhe auf 9 m erfolgt, um die Bebauung in die Umgebung einzufügen.

Die festgesetzte Bauweise ermöglicht für die geplante Neubebauung Einzelhäuser und in einem Teilbereich auch Doppelhäuser bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes. Die überbaubaren Flächen werden für die geplante Neubebauung tlw. zusammengezogen festgesetzt, um einen ausreichenden Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu gewährleisten. Der südliche Teil sieht an geeigneten Stellen Unterbrechungen der Baugrenze vor, um die Waldkulisse in das Gebiet hinein erlebbar zu machen.

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.

Generell erfolgt eine Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Zur Unterstreichung des Planungswillens der Gemeinde, ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, soll nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig sein. Ausnahmsweise kann bei Einzelhausbebauung eine typische, untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden. Die Umsetzung des Planungswillens der Gemeinde erfolgt in Anlehnung an das Urteil des BVerwG vom 08.10.1998. Dort wird ausgeführt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl festgesetzt werden kann, sondern auch durch eine Verhältniszahl. 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. Doppelhäuser sollen nur in einem Teilbereich des Gebietes auf größeren Grundstücken mit Südausrichtung entstehen. Außerdem ist die Erschließung des Gebietes (Straßenquerschnitt, Parkplätze, Ver- und Entsorgung) auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgelegt. Die Entstehung faktischer Hausgruppen und Doppelhäuser würde hier aufgrund der deutlich höheren Einwohnerzahl zu nicht vertretbaren Beeinträchtigungen führen.

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), zu Nebengebäuden (Gestaltung in Anlehnung an Hauptbaukörper) sowie zu Einfriedungen getroffen.

Der im Bestand vorhandene, breite Fußweg um den Sportplatz herum wird in der Planung nicht verändert und entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg, festgesetzt. Aus dem Gebiet heraus ist eine fußläufige Anbindung vorgesehen. Bei Bedarf kann der Weg auch von Radfahrern genutzt werden. Ggf. wird eine entsprechende Beschilderung vorgesehen.

Im Zentrum des Baugebietes ist von der Erschließung umgeben eine etwa 600 qm große öffentliche Grünfläche festgesetzt. Neben gestalterischen Funktionen ist dort städtebaulich eine Begegnungsmöglichkeit für die Bewohner des Gebietes geplant. Auch soll Kindern in der Nähe ihrer Wohnstätte eine Spielmöglichkeit angeboten werden.

Zur Abgrenzung der Bebauung gegen den angrenzenden Nadelforst ist westlich und südlich ein dichter, 8 m breiter Gehölzgürtel mit den Arten der Schlehen-Hasel-Knicks vorgesehen.

Im westlichen und südlichen Bereich des Wohngebietes ist der Waldschutzstreifen nach § 32 LWaldG dargestellt. Hochbauten werden in diesem Bereich ausgeschlossen. Aufgrund der Nähe zum Wald liegen einige Grundstücksflächen weitgehend im Schatten. Mit Windwurf muss gerechnet werden. Auf die Brandgefährdung wird hingewiesen.

b. Immissionen

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt etwa 150 m östlich der Rausdorfer Straße, aufgrund der Entfernung und der geringen Verkehrsbelastung ist nicht mit Schallimmissionen zu rechnen.

Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe finden sich nicht im immissionsrelevanten Umkreis.

c. Erschließung

Die Anbindung des Neubaugebiets erfolgt durch eine Zufahrt zur Schulkoppel. Innergebietlich ist eine Stichstraße mit einem kleinen Platz und mit zwei Wendemöglichkeiten vorgesehen. An der Einmündung zur Schulkoppel und im Gebiet sind öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl eingeplant. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Aus dem Gebiet wird eine fußläufige Anbindung an den Wanderweg im Wald vorgesehen. Dieser Weg kann auch von Radfahrern genutzt werden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Großensee gewährleistet.

Die Oberflächenentwässerung wird über Versickerung auf den Grundstücken sichergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Anlagen, eine Erweiterung der Kläranlage ist für das Jahr 2001 geplant.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schlesweg sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550, zu erfragen.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom. Für die neue Bebauung ist das Verlegen von neuen Leitungen erforderlich. 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 mitzuteilen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich. Bei Bauausführung ist die genaue Lage vorhandener Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

4. Kosten

Durch den Bebauungsplan sind folgende Kosten zu erwarten:

Erschließung:	450.000,- DM
Ver- u. Entsorgung:	200.000,- DM
Grünplanung:	22.000,- DM
Ausgleichsflächen	30.000,- DM
Netto-Summe:	702.000,- DM

Die Gemeinde wird rechtzeitig die notwendigen Haushaltsmittel zur Verfügung stellen. Eine Umlegung der entstehenden Kosten auf den Baugrundstückspreis wird angestrebt.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungsvorgaben, insbesondere der Landschaftsplanung, sind bereits unter Punkt 1 b angesprochen worden, die Fläche des Plangebietes ist somit vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Nutzung als Siedlungserweiterungsfläche geeignet.

Systematik:

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes, da das Plangebiet selbst eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz ist und der Bereich Arten und Lebensgemeinschaften nur in den Randbereichen in Form des angrenzenden Nadelforsts berührt wird. Hinzu kommt, dass der straßennahe Bereich des Wünschbergs, also die Fläche des Sportlerheimes und der Stellplatzanlage, nach § 34 BauGB beurteilt werden. Veränderungen sind dort somit nicht als Eingriff zu bewerten. Die bestehende Wegeverbindung westlich und südlich des bestehenden Sportplatzes wird nicht verändert, somit ist dieser Bereich auch nicht als Eingriffsbereich anzusehen. Der verbleibende Eingriffsbereich ist im Bestand die Fläche des Sportplatzes mit Laufbahn und umliegenden Rasenflächen, die Flächengröße liegt bei 2,1 ha. Aufgrund der ausnahmslos intensiven Bestandsnutzung, der äußerst geringen Ausstattung mit Vegetationselementen sowie der anthropogenen Überprägung der Fläche durch die Aufschüttungen für die Sportplatzanlage in der Vergangenheit verzichtet die Gemeinde auf einen eigenständigen Grünordnungsplan und 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.

Sofern externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich oder geplant sind, wird auf die Möglichkeiten, Ansatzpunkte und Umsetzungsmodalitäten anschließend eingegangen.

Die zur Übernahme geeigneten Aussagen der naturschutzfachlichen Begleitung werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen, nicht festsetzbare, jedoch für das Verständnis der grünordnerischen Festsetzungen erforderliche Erläuterungen, werden im Planwerk unter der Überschrift „Empfehlungen zur Landschaftspflege“ aufgeführt.

Allgemeine Einordnung des Plangebietes:

Die Gemeinde Großensee liegt im südlichen Teil des Kreises Stormarn im Bereich des Schleswig-Holsteinischen Hügellandes und ist geomorphologisch dem Naturraum des Stormarer Endmoränengebietes zuzuordnen. Kennzeichnend sind neben flach hügeligen Kuppen der Grundmoränen teilweise starke Reliefunterschiede, die hauptsächlich durch die Weichsel-Eiszeit in Form von Stauch- und Endmoränen ausgebildet wurden. Hervorzuheben ist das langgestreckte Tunneltal vom Lütjensee über den Großensee hinaus weiter nach Süden laufend.

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich durch anstehende Schmelzwassersande mit geringem Lehmanteil der Weichsel-Kaltzeit aus. Seit der Eiszeit konnten sich in diesem Bereich Rosterden ausbilden, die Bodenarten sind überwiegend schwach lehmige Sande. Als potentielle natürliche Vegetation (**PNV**), also die Vegetation, die sich ohne menschlichen Einfluss einstellen würde, wäre trockener Drahtschmielen-Buchenwald im kleinräumigen Wechsel mit Flattergras-Buchenwald im Bestand.

Das Relief des Plangebietes ist aufgrund der vormaligen Sportplatznutzung eben auf einer Höhe von rund 55 m ü. NN.

Hinsichtlich der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen bleibt festzustellen, dass der Eingriffsbereich intensiv genutzte Sportfläche ist und somit als solche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz, ähnlich wie Acker, einzustufen ist. Biotope nach § 15a LNatSchG kommen nicht vor. Knicks nach § 15b LNatSchG sind nicht im Bestand, grenzen jedoch westlich und südlich hinter dem Fußweg an. Sonstige Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz, z.B. Obstwiesen oder alte Parkanlagen, sowie extensive Bereiche sind im Plangebiet ebenfalls nicht anzutreffen. Im Süden grenzt hinter dem Fußweg ein Nadelholzforst an. Neben der Beachtung des Waldschutzstreifens nach § 32 LWaldG ist in der weiteren Planung den Belangen des Waldrandes besonderes Augenmerk zu schenken, auch wenn es sich nur um vergleichsweise minderwertigen Nadelforst handelt.

Eingriffsbilanzierung:

Durch den Bebauungsplan wird auf dem Sportplatzgelände südlich der Schulkoppel ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Die Fläche ist zwar schon intensiv als Sportplatz genutzt, die Nutzungsänderung mit den geplanten Vollversiegelungen bringt jedoch intensivere Beeinträchtigungen mit sich, als es bisher der Fall ist. Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Die Flächen sind intensiv sportlich genutzt. 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 Einzelhäusern und der Bau der Erschließungsstraße 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 Erschließungsflächen in Form einer Erschließungsstraße mit zwei Wendekreisen und einem Fußwegabzweiger nötig, diese ist jedoch mit einer Fläche von knapp 2.500 qm (1.820 qm innerhalb des Eingriffsbereichs) vergleichsweise gering ausgedehnt. Das geplante Reine Wohngebiet hat eine Fläche von rd. 20.400 qm, vorgesehen sind dort 22 Grundstücke mit überbaubaren Flächen von 180 - 200 qm. Die Flächensumme von 22.900 qm ist jedoch um den Flächenanteil zu reduzieren, der baurechtlich im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Dieser Bereich umfasst rund 2.600 qm (680 qm gepl. Straßenverkehrsfläche sowie 1.920 qm gepl. Reines Wohngebiet). Die Eingriffsfläche hat somit eine Größe von 20.300 qm.

Möglicherweise werden durch die zusätzlichen Freizeitnutzungen die näheren Umgebungsbereiche auch berührt, diese Erhöhung der Nutzungsintensität des umliegenden Raumes ist jedoch kaum erfassbar. Dem zusätzlich entstehenden Nutzungsdruck steht durch die Anlage von Hausgärten und besonders der geplanten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken eine kleinräumige Verbesserung der Strukturvielfalt und eine Verbesserung des Mikroklimas entgegen.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung⁴ davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträch-

⁴ Anlage zum Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Juli 1998.

tigungen 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 Flächen, die geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Der Bewuchs besteht aus einer Sportrasenansaat und wenigen Ziergehölzen. Insgesamt stellt sich der vom Eingriff betroffene Bereich als Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie wertvolle Einzelbäume, Gräben oder Knicks, durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten. Der Bereich **Arten und Lebensgemeinschaften** wird durch die Beeinträchtigung der angrenzenden Knicks und des angrenzenden Nadelforstes berührt und ist entsprechend zu bilanzieren.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute unversiegelt und werden als Sportflächen genutzt. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden in bescheidenem Umfang auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Anzumerken ist, dass es sich bei der Sportplatzfläche um einen Kultisol handelt, d.h. dass die Grundstruktur der Aufschüttung nicht einem natürlichen Bodenaufbau entspricht und auch keine natürliche Humusschicht existiert. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen hier trotz allem weitgehend intakt sind. Bei den natürlich anstehenden Bodenarten in diesem Bereich handelt es sich um schwach lehmige Sande mit einer Mächtigkeit von etwa 20 m.

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, die Bestandsnutzung lässt keine natürlichen Vegetationsstrukturen zu.

Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht sinnvoll. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Begrenzung der überbaubaren Grundflächen auf 180 bzw. 200 qm pro Grundstück, die einer GRZ von 0,18 – 0,3 entsprechen, unterbunden. Erschließungsflächen werden in einem Umfang von rund 1.800 qm erforderlich. Entscheidend wird eine Eingriffsminimierung durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht, so sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großflügig 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 Bodenhaushal-

tes 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 Bereich des WR-Gebietes rd. 20.300 qm, davon liegen im § 34 BauGB-Bereich 1.950 qm. Insgesamt eingriffsrelevant werden 3.860 qm maximal überbaut (7 x 180 qm und 13 x 200 qm), hinzu kommt noch einmal die Hälfte an zusätzlich möglicher Versiegelung, folglich 1.930 qm.

Im Rahmen der Erschließung kommt es im Eingriffsbereich noch einmal zu einer Versiegelung von rund 1.800 qm, nach Abzug der Baumstandorte sind 1.710 qm zu bilanzieren. Entsprechend ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch:	VERHÄLTNIS 1 : 0,5 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN qm
Überbauung im WR-Gebiet	(7 x 180 qm) 1.260	-	630
	(13 x 200 qm) 2.600	-	1.300
zusätzl. Versiegelung im WR-Gebiet	-	(7 x 90 qm) 630	189
	-	(13 x 100) 1.300	390
Erschließungsstraße	1.710	-	855
SUMME	5.570	1.930	3.364

Aufgrund der Bilanzierung des Schutzgutes Boden wird ein Mindestausgleich von rd. 3.370 qm Fläche und Biotopschaffung auf vormalig intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche erforderlich.

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 3.370 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 überwiegend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach grundsätzlich gewährleistet. Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein, Maßstab 1:200.000⁵, ist die Durchlässigkeit der quartären Ablagerungen als günstig zu bezeichnen. In der Geologischen Karte im Maßstab 1:25.000⁶ ist ein Schnitt durch den Grobensee und den südlichen Ortsteil Grobensees dargestellt, demnach sind im Bereich des Sportplatzes schwach lehmige Sande mit einer Mächtigkeit >20 m anstehend. Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet oder angrenzend vorhanden.

⁵ Hrsg.: Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 1986, 2. unveränd. Aufl. 1991

⁶ Hrsg.: Preußisch Geologische Landesanstalt, 1935

Störungen des Wasserhaushaltes liegen stofflich vermutlich durch die Sportplatznutzung vor. Eine Veränderung der Situation ist bei Beibehaltung der Nutzung nicht zu erwarten.

Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung sowie die Erschließung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Andererseits sind umfangreiche Gehölzpflanzungen vorgesehen, die den Wasserhaushalt positiv beeinflussen.

Durch die im B-Plan festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche von 180 bzw. 200 qm und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 90 bzw. 100 qm pro Grundstück in Verbindung mit Grundstücksmindestgrößen wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung 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.

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

Landschaftsbild

Die Eingriffsgrundstücke im Bereich des WR-Gebietes grenzen nur im Süden an freie Landschaft an. Im Bestand ist hier allerdings als abschirmendes Element der bereits angesprochene Nadelforst vorhanden. Eine Eingriffssituation in diesem Bereich hinsichtlich des *Landschaftsbildes* ist nicht zu erwarten.

Das Ortsbild wird durch die Nutzungsänderung erheblich verändert, statt der Freiflächen des Sportplatzes werden künftig Gebäude mit Hausgärten sowie Verkehrsflächen blickbestimmend sein.

Im Bebauungsplan sind zur Wahrung des Ortsbildes verschiedene Festsetzungen getroffen worden, dies sind die Begrenzung der Firsthöhe auf 9 m, Vorgaben für Dachneigung und Dachfarben, Mindestgrundstücksgröße sowie Ausschluss von Nebenanlagen im straßennahen Grundstücksbereich. Die wichtigste Festsetzung hinsichtlich der Wahrung des Ortsbildes ist jedoch der anzupflanzende, 8 m breite Gehölzstreifen an den Süd- bzw. Westgrenzen der geplanten Baugrundstücke. Die geplante Bebauung wird somit vollständig zum Fußweg hin abgeschirmt werden.

Innergebietlich werden im Rahmen der Allgemeinen Grünordnung Einzelbaumpflanzungen eingeplant, die einen positiven Einfluss auf das unmittelbare Ortsbild ausüben und das Gebiet gliedern sollen.

Durch die bestehende Abschirmung und die Pflanzmaßnahmen im Bereich der Grundstücksenden kann ein Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild verhindert 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 allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten. Schützenswerte Strukturen bestehen an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze in Form von Knicks und dahinter liegendem Wald bzw. Mischgehölz. Diese liegen jedoch nicht im Plangebiet. Im Geltungsbereich selbst kommen an der Nahtstelle zwischen Sportplatz und Fußweg einige Bäume vor, diese werden im B-Plan mit einem Erhaltungsgebot versehen. Es handelt sich um einige jüngere Stieleichen sowie eine Gruppe junger Schwarzerlen im Südosten des Geltungsbereiches.

Im Plangebiet selbst wird das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht berührt, durch die angrenzenden Strukturen mit Biotopfunktion und -status kommt es jedoch zu Beeinträchtigungen dieser Lebensräume, auch wenn eine Abschirmung der Baugrundstücke durch den Gehölzstreifen vorgenommen wird.

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, was bei Knicks und Wald mit angrenzender Wohnbebauung und Freizeitnutzung immer der Fall ist (Punkt 3.4 der Anlage zum Erlass).

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass die im geplanten WR-Gebiet errechnete Mindestausgleichsfläche für die Bodenversiegelung (3.370 qm) zu verdoppeln ist.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope durch die Beeinträchtigung von Elementen mit Biotopfunktion ist kompensierbar, wenn weitere 3.370 qm Ausgleichsfläche verwirklicht werden.

Klima

Auswirkungen sind gem. o.g. Erlass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr zu erwarten, trotzdem kann es durch einen zu hohen Anteil an versiegelter Fläche oder größere Erschließungsflächen zu sommerlichen Aufheizungen kommen.

Durch die geringen überbaubaren Flächen und die geplanten Bepflanzungen treten keine größeren versiegelten Bereiche auf. Im Bereich der Erschließung können die vorgesehenen Baumpflanzungen stärkere sommerliche Aufheizungen abmildern.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Allgemein grünordnerisch werden neben den Erhaltungsgeboten für Einzelbäume im Bereich der Erschließung Anpflanzungen von Einzelbäumen festgesetzt. Aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes nach § 1 (5) Nr. 4 BauGB wird es für notwendig erachtet Pflanzqualitäten festzusetzen. Innerhalb der Erschließung wird eine zentrale Grünfläche ausgewiesen, dies dient der Auflockerung des Baugebietes und hat neben der Ortsgestaltung auch andere Funktionen. Weiterer Handlungsspielraum innerhalb des Plangebietes ergibt sich auch aufgrund der Baugebietsgröße und der vorherigen Nutzung nicht.

Ausgleichsflächen

Aus der Bilanzierung des Schutzgutes Boden erwachsen insgesamt rd. 3.370 qm Ausgleichsfläche. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wird es erforderlich, diesen Wert zu verdoppeln. Insgesamt werden somit mindestens rd. **6.740 qm** Ausgleich notwendig.

Von den Anpflanzungen auf den Eingriffsgrundstücken können gem. Punkt 3.1 der Anlage zu o.g. Ausgleichserlass 75% als Ausgleich angerechnet werden. Die Anpflanzungen umfassen eine Fläche von rd. 2.260 qm entsprechend können 1.695 qm innergebietslich abgeglichen werden. Der noch extern zu erbringende Ausgleich reduziert sich somit auf rund **5.050 qm**.

Der externe Ausgleich soll zusammen mit dem fällig werdenden Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 10 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. Die Gemeinde sichert die Biotopschaffung in diesem Bereich in einem Umfang von rund 5.050 qm für den Bebauungsplan Nr. 11 verbindlich zu. Sollte ein Flächenerwerb an vorgesehener Stelle nicht verwirklicht werden können, wird die Gemeinde eine andere Ausgleichsfläche bereitstellen, die ebenfalls dem gemeindlichen oder überörtlichen Biotopverbund dient.

Kosten für den Ausgleich

a). Ausgleich innergebietslich (ohne Flächenerwerb):

Anpflanzung eines dichten Gehölzgürtels
Pflege der ersten fünf Jahre

pauschal 5.000,- DM (rd. 2.560,- EURO)
durch Eigentümer
MwSt. 16% 800,- DM (rd. 410,- EURO):

b). externe Ausgleichsfläche

Flächenerwerb 5.050 qm

Überschlägig 20.000 – 25.000,- DM (10.200-12.800 EURO)

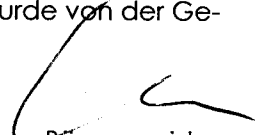
Endsumme: rund 30.000 DM (ca. 15.300 EURO)

6. Billigung der Begründung

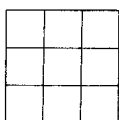
Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 11 der Gemeinde Großensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.06.2001 gebilligt.

Großensee, 12. 4. 02




Bürgermeister

Planverfasser:



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