

Gemeinde Großensee

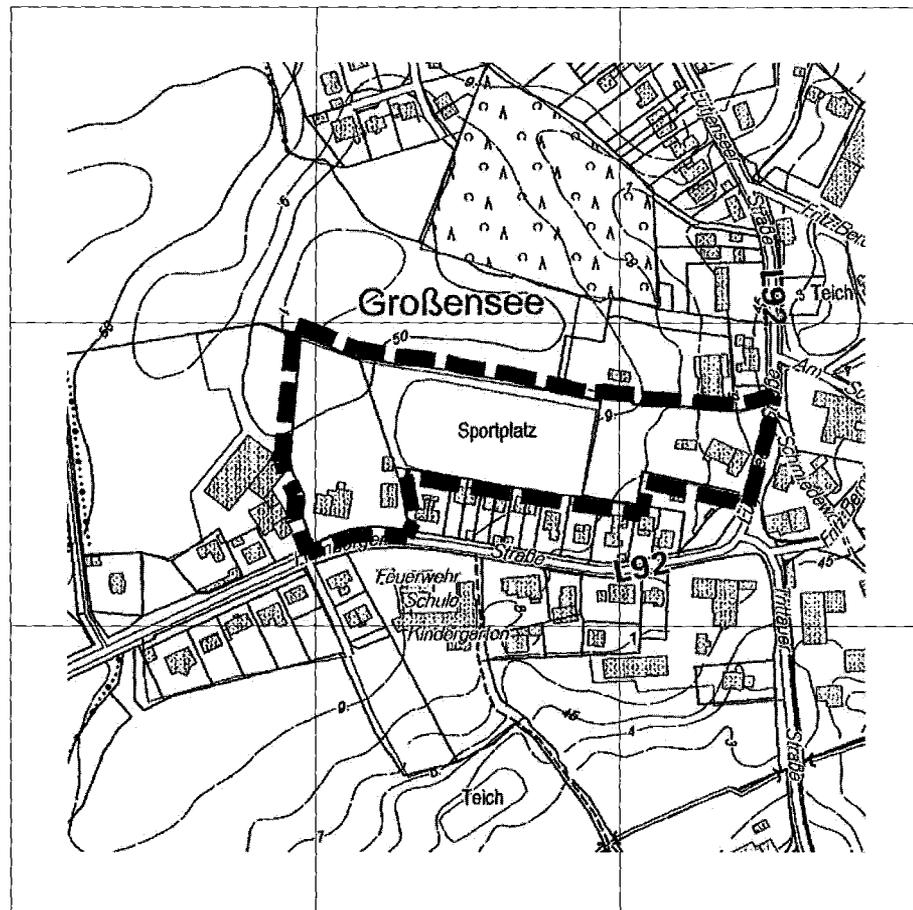
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 18

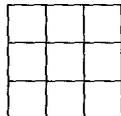
Gebiet: Westlich Lütjenseer Straße, südlich Wischhof,
nördlich Hamburger Straße

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 2. 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.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht	5
2.1.	Einleitung	5
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	5
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange.....	5
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	10
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	10
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))	10
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))	15
2.3.	Zusammenfassung	18
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	18
4.	Planinhalt	18
4.1.	Städtebau	18
4.2.	Verkehrliche Erschließung	21
4.3.	Immissionen.....	21
4.4.	Archäologie	22
5.	Ver- und Entsorgung	22
6.	Kosten.....	23
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	23
7.1.	Eingriffsregelung	24
7.2.	Artenschutz.....	29
7.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation	30
7.4.	Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs	32
7.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege.....	32
8.	Billigung der Begründung.....	33

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde Großensee besteht örtlicher Baulandbedarf. Durch die im Parallelverfahren erfolgende Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 18 soll dem kurzfristigen Bedarf in zentraler Ortslage durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf dem Gelände des alten Sportplatzes entsprochen werden. Hier sollen rd. 17 Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die Haupterschließung ist über eine von der Hamburger Straße (L 92) ausgehende Stichstraße vorgesehen. Darüber hinaus nimmt die Gemeinde die Planung zum Anlass, die Bebauungsmöglichkeiten der Straßenrandgrundstücke zu ordnen. Hier sind bisher Dorfgebiete vorgesehen, um eine Resthofnutzung mit hobbymäßiger Tierhaltung und gemischter Nutzungsstruktur zu berücksichtigen. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,3 ha.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (2010) ordnet die Gemeinde Großensee dem Ordnungsraum um Hamburg zu. Großensee liegt am Rande eines 10-Km-Umkreises um das als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellte Ahrensburg. Östlich der L 92 befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Die Gemeinde wird einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung zugeordnet. In den Ordnungsräumen sind 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. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den Ordnungsräumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Dabei müssen nicht nur die gemeindliche Bauleitplanung berücksichtigt werden, sondern auch private Vorhaben wie Baulückenschließungen oder Nutzungsänderungen. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen, die Landschaft ist nicht zu zersiedeln und eine von den Aufwendungen her angemessene Erschließung ist zu wählen. Nach Auskunft des Statistikamtes Nord kann für Großensee ein Bestand von 762 Wohneinheiten zugrunde gelegt werden. Daraus leitet sich für die Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von bis zu 114 zusätzlichen Wohneinheiten ab. Der Entwicklungsspielraum der Gemeinde bis 2025 wird durch die vorliegende Planung nicht ausgeschöpft.

Gemäß Regionalplan (1998) liegt Großensee ebenfalls im Ordnungsraum um Hamburg. Die Ortslage liegt relativ eng eingebettet in einen Regionalen Grünzug, der das Plangebiet jedoch ausschließt. Der gesamte Bereich um Großensee herum bis östlich zum Naturschutzgebiet Hahnheide ist als Schwerpunktbereich für Erholung ausgewiesen. Verbundflächen des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems sowie Vorranggebiete für den Naturschutz liegen südlich, östlich und nördlich der Ortslage.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Großensee liegt demnach in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Die Ortschaft selbst sowie der Großensee bis einschließlich die Hahnheide im Osten und der Sachsenwald im Süden sind als Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet. Nördlich der Ortslage liegt ein geplantes Wasserschutzgebiet. Der Großensee und das Corbektal sind als Geotop ausgewiesen.

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan liegt die gesamte Gemeinde in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Großensee bildet zudem einen Schwerpunktbereich für die Erholung, welcher das Plangebiet einschließt. Das Landschaftsschutzgebiet Großensee umfasst nahezu das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der Ortschaft. Östlich des Plangebietes liegt zudem eine Nebenverbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Großensee von 1998 stellt für das östliche Plangebiet im Bestand Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Dieser wird in nördliche Richtung von einem Knick begrenzt. Im Nordwesten befindet sich eine Obstwiese. Die Bebauung an der L 92 wird als dörfliche Siedlungsstruktur dargestellt. An der Hamburger Straße befinden sich einige landschaftsbestimmende Einzelbäume. Die Entwicklungskarte sieht für den Sportplatz eine Siedlungsentwicklung vor. Die Obstwiese im Nordwesten des Plangebietes soll als ortstypische Freiraumstruktur erhalten werden.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Großensee gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der alte Sportplatz ist darin als Grünfläche dargestellt. Westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, östlich Garten-, Hof- und Gebäudeflächen außerhalb von Baugebieten. Die Bebauung entlang der Hamburger Straße und Lütjenseer Straße ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich der zentralen Ortslage im Bereich des alten Sportplatzes. Der alte Sportplatz stellt sich heute als Wiese dar. Der nördlich gelegene Knick beinhaltet mächtige, alte Überhälter. Er hat sich mit seinen Dornengebüschen sukzessiv in den randlichen Bereich des Sportplatzes ausgebreitet. Der westliche Planbereich ist durch einen grasbewachsenen Erdwall vom Sportplatz getrennt. Hier stehen im nördlichen Teil einige sehr alte Obstbäume sowie junge Ergänzungspflanzungen. Im Süden befindet sich eine ehemalige Hofstelle. Östlich des Sportplatzes befindet

sich vorhandene Bebauung mit umliegenden versiegelten Flächen. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 2,3 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenzen der Flurstücke 20/2 und 19/1 der Flur 6, sowie des Flurstückes 62/4 der Flur 5.
Im Osten:	Östliche Grenze des Flurstückes 62/4 der Flur 5.
Im Süden:	Südliche Grenzen der Flurstücke 20/2 und 19/1 der Flur 6, sowie des Flurstückes 62/4 der Flur 5.
Im Westen:	Westliche Grenze des Flurstückes 20/2 der Flur 6.

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 werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zum Naturschutz, zur Wasserwirtschaft und zu Immissionen vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan Nr. 18 wird aufgestellt, um entsprechend der gegebenen Nachfrage Baulandflächen auszuweisen. Die insgesamt zulässige Grundfläche beträgt rd. 2.150 m² (nähere Ausführungen vgl. Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

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 § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

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

Das Plangebiet befindet sich in 350 m Entfernung zum Großensee. Dieser ist Teil des FFH-Gebietes DE 2328-355 „Großensee, Mönchsteich, Stenzer Teich“. Übergreifendes Ziel ist die Erhaltung einer nährstoffarmen Stillgewässer- und Teichlandschaft mit ihren natürlichen Abflüssen und Lebensgemeinschaften. Zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet liegt der alte Ortskern von Großensee mit seiner Bebauung. Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch die Entwicklung von rd. 17 Wohnbaugrundstücken werden nicht erwartet.

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

Die auf das Plangebiet von Seiten der angrenzenden Verkehrsstrassen (L 92) einwirkenden Lärmimmissionen wurden durch ein Fachgutachten ermittelt (LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, Dezember 2012). Dabei wurden die zu erwartenden Verkehrsmengen berücksichtigt. Die zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und der Umgebung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Reitbetrieb

Westlich grenzt eine Reitanlage an das Plangebiet an. Das Konzept sowie die zugehörigen Fachgutachten zur Erweiterung des Reitbetriebs (Baugenehmigung vom 09.12.2009) sind in die Abwägung der Gemeinde zum vorliegenden Bauleitplanverfahren eingestellt und berücksichtigt worden. Demnach ist von einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung auszugehen, an den bereits sonstige Wohnnutzungen direkt angrenzen.

Das Geruchs- und Staubgutachten (TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg, September 2009) ermittelte für die seinerzeit vorgesehene bauliche Gliederung eine Verträglichkeit der Erweiterung mit den östlich und südlich angrenzenden Wohnnutzungen. Dabei wurde ein konservatives Geruchsquellszenario betrachtet, bei dem sich die Pferde ständig in den Stallungen befinden. Bei einem normalen Tagesablauf befinden sich die Tiere tagsüber auf den weiter entfernten Koppeln. Im Bestand wurde von zwei Stallungen für 16 bzw. 13 Tiere und Pferdeboxen für 4 Tiere, also insgesamt 33

Pferde ausgegangen. Westlich der vorhandenen Halle sollte ein weiterer Stall für 24 Pferde errichtet werden. Im Zuge des Neubaus sollten die Pferdeboxen abgerissen werden, so dass die maximale Anzahl von gehaltenen Pferden mit 53 Tieren angegeben wurde. Grundlage des Gutachtens bildet die Annahme, dass der Festmist im Zuge des Neubaus in einem eigenen geruchsdichten Gebäude südlich des geplanten Stalls zwischengelagert oder der derzeitige Lagerplatz neben der Reithalle geruchsdicht eingehaust wird. Auf dieser Grundlage ergeben sich für die Baufenster im Bereich des im B-Plan Nr. 18 festgesetzten Dorfgebietes Gesamtbelastungen, die zwischen 4 bis 15 % der Jahresstunden liegen. Anlagetypischer Geruch ist damit an maximal 15 % der Jahresstunden am Immissionsort wahrnehmbar. Im festgesetzten Wohngebiet treten lediglich in 2 bis 4 % der Jahresstunden wahrnehmbare Geruchsbelastungen auf, so dass die gemäß Geruchs-Immissionsrichtlinie bestimmten Grenzwerte auch hier eingehalten werden.

Hinsichtlich der Stäube ist das Gutachten aufgrund der Lage der Koppeln und der Reitplätze zur bestehenden Wohnbebauung sowie der geringen Staubemissionen nur von geringfügigen entsprechenden Belastungen an den bereits bestehenden Wohngebäuden ausgegangen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan rückt die Wohnbebauung jedoch näher an die seinerzeit genehmigte Lage des Reitplatzes heran. Gutachterlich wird auf den Pferdekoppeln eine wechselseitige Belegung empfohlen, so dass hier Gras nachwachsen oder angesät werden kann. Bei vollständigem Grasbewuchs ist die Staubentwicklung gering. Die mit grobem Sand und kleinen Holzspänen bedeckten Reitplätze werden im Bebauungsplan durch eine Grünfläche zu den ermöglichten Wohngebäuden abgegrenzt. Im Gutachten ist empfohlen worden, immergrüne, dichtwachsende Büsche oder Sträucher um die Reit- und Springplätze zu pflanzen, um die praktisch nur bei Trockenheit möglicherweise auftretenden Staubemissionen auf ein geringfügiges Maß zu minimieren. Insofern wird von keiner Erheblichkeit der Belastungen ausgegangen.

Die schalltechnische Untersuchung (TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg, Oktober 2009) wurde nur auf die Emissionen ausgerichtet, die durch den neu geplanten Pferdestall entstehen können. Im Ergebnis ist festgehalten worden, dass der Immissionsrichtwertanteil von 50 dB(A) während der Tageszeit an den nächstgelegenen Immissionsorten durch die Geräusche der Pferdestallnutzung eingehalten wird, wenn die seinerzeit vorhandene Mistplatte im Bereich des Strohlagers genutzt wird. Da es nachts an den Immissionsorten durch kurzzeitige Geräuschspitzen zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm (z.B. durch lautes Wiehern) kommen kann, wird gutachterlich empfohlen, alle Fenster und Türen des Pferdestalls während der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr zu verschließen. Hierdurch kann eine künstliche Belüftung des Pferdestalls erforderlich werden. Da die mit der vorliegenden Bauleitplanung ermöglichten Gebäude nicht näher als die im Gutachten untersuchten Immissionspunkte an die relevanten Schallquellen heranrücken und eine Abschirmung durch die Stallgebäude gegeben ist, wird von einer Verträglichkeit der Planung ausgegangen. Die im Gutachten für eine bauliche Erweiterung des Reitbetriebs empfohlenen Maßnahmen (Schalldämmmaße von Dach und Außenwänden des Stalles mindestens 30 dB) sind zu berücksichtigen.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Reitanlage wird in der Planung durch vergrößerte Abstände der vorgesehenen Baufenster zum Nachbargrundstück berücksichtigt, um die Geräusch-, Geruchs- und Staubbelastungen weiter zu minimieren. Die verbleibende Grünfläche soll als Streuobstwiese erhalten bzw. weiterentwickelt werden und als Pufferstreifen dienen, um eine Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu unterstützen. Sofern seitens des Reitbetriebs eine deutliche Aufstockung der Pferdezahl anstrebt und bauliche Veränderungen zur Betriebsverweiterung geplant werden, ist auf die Betroffenheiten in der Ortslage sowie die in den vorliegenden Gutachten angeregten Maßnahmen Rücksicht zu nehmen. Eine Erheblichkeit besteht demnach nicht.

Umspannwerk und Funkmast

An der Hamburger Straße befindet sich in einer Entfernung von mind. 150 m westlich des Plangebietes ein Elektrizitätswerk nebst Funkmastanlage. Das Umspannwerk sowie der Mobilfunkmast befinden sich im Geltungsbereich des seit dem Jahr 2001 rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 12. Die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan enthält Aussagen, wonach im Verlauf des seinerzeitigen Aufstellungsverfahrens von der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post Messungen zu den auftretenden Emissionen vorgenommen worden sind. Ergebnis war, dass zur Einhaltung der Grenzwerte ein Sicherheitsabstand von 10,4 m zu der unteren Antenne einzuhalten ist, wenn ein permanenter Aufenthalt angenommen wird. Aufgrund der Antennenhöhe von rund 50 m liegen die geplanten Nutzungen und Gebäude deutlich außerhalb eines Gefährdungsbereiches. Auf der Sportfläche werden die Grenzwerte im Frequenzbereich 1 Hz – 100 MHz um das 272,5-fache, und im Frequenzbereich von 100 MHz – 300 GHz um das 21.800-fache unterschritten. Folglich wurden keine gesundheitsschädigenden Einflüsse innerhalb des B-Plan-Gebietes angenommen. Der Funkmast ist im B-Plan per Festsetzung auf 50 m und damit auf die bestehende Höhe begrenzt worden. Da sich der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 18 in einer Entfernung von mind. 150 m östlich der Stromversorgungs- und Mobilfunkanlagen befindet, wird nicht von einer Erheblichkeit der Emissionen ausgegangen. Weitere gutachterliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

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.

e) Die Vermeidung von Emission 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 Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden.

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Befestigte Flächen der Nebenanlagen sind wasserdurchlässig herzustellen. 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 in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

Im nordwestlichen Plangebiet weicht die Planung von den Darstellungen des gemeindlichen Landschaftsplanes ab, der für die Obstwiese den Erhalt der ortstypischen Freiraumstruktur vorsieht. Mit der Planung der Baugrundstücke wird nun eine historische, hofnahe Nutzung aufgegeben, die aus naturschutzfachlicher Sicht Bedeutung für die Vielfalt unserer Landschaft und ihrer Lebensräume hat und einen gewachsenen Ortsrand bildet. Im Bebauungsplan wird in einem Teilbereich der Obstwiese ein Grünstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, der durch Obstbäume zu bepflanzen ist. Die durch aktuelle gemeindliche Entwicklungsabsichten mit der vorliegenden Planung hervorgerufenen Abweichungen sind bei einer zukünftigen Fortschreibung des Landschaftsplans zu berücksichtigen.

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. 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

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung von Artenschutzbelangen berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird bei Erfordernis über Lärmschutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind unter Ziffer 1.2. der Begründung aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Die Darstellungen wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

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

Der alte Sportplatz stellt sich heute als Wiese dar. Der nördlich gelegene Knick beinhaltet mächtige, alte Überhälter. Er hat sich mit seinen Dornengebüschen sukzessiv in den randlichen Bereich des Sportplatzes ausgebreitet. Im östlichen Bereich hingegen

ist er infolge einer intensiven Beweidung des Knickwallrandes stark degeneriert. Der westliche Planbereich ist durch einen grasbewachsenen Erdwall vom Sportplatz getrennt. Hier stehen im nördlichen Teil einige sehr alte Obstbäume sowie junge Ergänzungspflanzungen. Im Süden befindet sich eine ehemalige Hofstelle. Zur Hamburger Straße stehen einzelne Laubbäume. Im Osten des Plangebietes befindet sich vorhandene Bebauung.

Das faunistische Potenzial wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Untersuchung ermittelt (Karsten Lutz, Hamburg, Februar 2013). Im Untersuchungsgebiet besteht an fünf Bäumen sowie in dem alten Bauernhaus ein Potenzial für Fledermausquartiere. Der Nord- und Westrand des Plangebietes ist potenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse. 26 heimische Brutvogelarten finden im Plangebiet einen (Teil-)Lebensraum. Außerdem ist mit dem Vorkommen der Haselmaus zu rechnen.

Boden

Im Plangebiet dominieren schwach lehmige, kiesige Sande aus denen sich Braunerden, stellenweise Podsole entwickelt haben. Besondere Bodenfunktionen sind nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins nicht vorhanden. Der ehemalige Sportplatz und die straßenbegleitenden Grundstücke sind bereits aufgrund der vorhandenen Bodennutzung hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen gestört.

Wasser

Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht nach dem Landschaftsplan nicht. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Luft, Klima

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

Landschaft

Das Plangebiet liegt am Rand vorhandener Bebauung und ist von Gehölzstrukturen eingegrünt. Eine Einsehbarkeit besteht nicht.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Plangebiet besteht aufgrund der Obstwiese mit dem alten Obstbaumbestand, der vorhandenen Knickstrukturen und der abgeschirmten Freiflächen eine erhöhte biologische Vielfalt. Wirkungsgefüge bestehen zwischen den Gehölz- und Freiflächen in die umliegende Landschaft und die angrenzenden Gärten.

b) Prognose

Die Grundstücke der Einfamilienhäuser entlang der Hamburger Straße sowie der Gebäude an der Lütjenseer Straße liegen im Innenbereich und sind überwiegend bereits bebaut. Ein Eingriff im Sinne des BNatSchG erfolgt hier nicht. Ein Eingriff ist jedoch auf den derzeitigen Flächen im Außenbereich zu erwarten, welche als Obstwiese bzw. ehemals als Sportplatz genutzt werden/ wurden. Hier werden durch die Planung die bestehenden Freiflächen überbaut.

Die alte Obstwiese mit ihren Ergänzungspflanzungen im westlichen Plangebiet stellt zudem eine historisch gewachsene Ortsrandstruktur dar und bietet heimischen Tierarten einen Lebensraum. Die geschützten Knickstrukturen am Rand der nördlichen Plangebietsgrenze hingegen können über Abstandsregelungen vor Beeinträchtigungen geschont werden. Im Bereich der alten Hofanlage im südwestlichen Plangebiet bestehen keine konkreten Bauabsichten.

Schutzgut Boden und Wasser:

Es erfolgt eine Vollversiegelung von rd. 5.110 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und durch die Erschließung. Durch die Nebenanlagen werden zusätzlich bis zu rd. 2.730 m² teilversiegelt. Aufgrund der früheren Nutzung als Sportplatz ist im östlichen Bereich bereits von entsprechenden Vorbelastungen (Bodenumlagerungen/ Bodenverdichtungen) auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Unter Erhalt vorhandener Obstbäume bzw. durch Neupflanzungen auf dem Pufferstreifen im westlichen Plangebiet ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugehen.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Die Wiesenflächen des ehemaligen Sportplatzes sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Eine besondere Bedeutung haben der Knick im nördlichen Plangebiet sowie die Obstwiese von rd. 2.570 m² im westlichen Plangebiet. Im Eingangsbereich zum Plangebiet stehen an der Hamburger Straße zudem größere Einzelbäume.

Geschützte Arten im Bereich des Knicks sind durch die Planung nicht betroffen, da dieser im Bestand erhalten bleibt. Im Bereich des ausgewiesenen Leitungsrechtes im Knickrandbereich ist der Knick bereits so stark degeneriert, dass die hier vorgesehenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen. Bei Baumaßnahmen an dem alten Bauernhaus können Fledermausquartiere betroffen werden, derzeit bestehen jedoch keine konkreten Bauabsichten. Lebensraumverluste geschützter Fledermausarten gehen mit der baulichen Inanspruchnahme der Obstwiese und der Einzelbäume im Bereich der Erschließung

einher. Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Gartengrasmücke und Gelbspötter sind vom Verlust der Obstwiese betroffen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und die angestrebte kleinteilige Bebauung nicht anzunehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und damit aufgrund dieser langjährigen Nutzung beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen.

c) Geplante Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die überbaubare Fläche. Eine Einzel- und Doppelhausbebauung minimiert in Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe und dem Erhalt/ der Ergänzungspflanzung von Obstbäumen im Westen des Plangebietes den Eingriff in das Landschaftsbild. Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Versickerung minimieren den Eingriff in den Boden und das Schutzgut Wasser. Der Knickschutzstreifen verringert Beeinträchtigungen der angrenzenden linearen Gehölzstrukturen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gehölze nur zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März zu roden und auch der Baubeginn muss in diesen Zeitraum fallen. Bei Abriss des alten Bauernhauses ist dieses auf möglichen Fledermausbesatz zu untersuchen. Im Plangebiet zu erhaltende Bäume werden während der Baumaßnahmen durch einen entsprechenden Bauzaun im Kronentraufbereich geschützt.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Der Verlust von Einzelbäumen durch die Erschließung kann innergebietlich erbracht werden. Gegebenenfalls ist jedoch bei Abgang der Kastanien am Eingang des Plangebietes zusätzlich zu den 6 festgesetzten Laubbäumen an der Erschließungsstraße ein weiterer Straßenbaum nachzuweisen. Den erforderlichen Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch die Versiegelung erbringt die Gemeinde über ihren gemeindlichen Ausgleichsflächenpool westlich der Ortslage. Auch die Neuanlage einer 5.140 m² großen Streuobstwiese erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im gemeindlichen Ausgleichsflächenpool. Zur Sicherung der ökologischen Funktionen heimischer Brutvogelarten sind im Bereich der neuen Streuobstwiese 3 Nisthilfen für Gartenrotschwanz und Grauschnäpper an den jungen Bäumen aufzuhängen, um die Ansiedlung der Höhlen- und Nischenbrüter zu ermöglichen. 3 weitere Ersatzquartiere für Fledermäuse sollen an den großen Überhältern des nördlichen Knicks im Plangebiet erbracht werden.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes hat sich die Gemeinde mit grundsätzlichen Alternativen zur Siedlungsentwicklung befasst. Die nunmehr vorgesehene ehemalige Sportplatzfläche ist für eine Wohnbebauung als gut geeignet eingestuft worden und im Planwerk entsprechend ausgewiesen.

Um einen Überblick über die im Siedlungsbereich vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erhalten, hat die Gemeinde eine Übersicht möglicher Bauplätze erstellt, die bereits erschlossen sind und bebaubar wären. Dazu zählen neben den freien Grundstücken im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne auch Lücken zwischen Gebäuden. Für die ermittelten Flächen gilt, dass eine äußere Erschließung und Infrastruktur in ausreichendem Maße gegeben ist und keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich werden. Einzelne dargestellte Baulücken werden gegenwärtig als Gärten sowie prägende Grün- und Spielflächen oder anderweitig (z.B. landwirtschaftlich oder gewerblich) genutzt und können demnach nicht unmittelbar als Freifläche bebaut werden. Aus der Bewertung ergibt sich, dass der konkrete örtliche Bedarf nach Wohnbauflächen über die vereinzelt gegebenen Baulücken nicht gedeckt werden kann. Darüber hinaus ist unbekannt, ob seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer auch Veräußerungsinteresse besteht, so dass sich eine mögliche Bebauung der Freiflächen dem Einfluss der Gemeinde entzieht. Der Bericht über die Innenentwicklungspotenziale und die entsprechende Übersicht sind Grundlage der Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde und werden der Verfahrensakte beigefügt.

Grundlage für den Planentwurf waren zunächst alternative Überlegungen unterschiedlicher Erschließungsvarianten für den alten Sportplatz. Diese diskutierten eine Erschließung des Plangebietes von der Hamburger Straße sowie alternativ von der Lütjenseer Straße, vom Wohngebiet Wischhof und einem westlich verlaufenden Wirtschaftsweg. Aufgrund naturschutzfachlicher Belange wurde eine Erschließung vom Wohngebiet Wischhof sowie vom westlich verlaufenden Wirtschaftsweg verworfen. Bei einer Erschließung über die Lütjenseer Straße werden negative Auswirkungen auf das Dorfbild befürchtet, so dass die Gemeinde eine Zuwegung zum Wohngebiet von der Hamburger Straße aus über die bestehende Hofzufahrt favorisiert.

e) Bewertung

Im Plangebiet werden die derzeitigen Freiflächen überplant und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Dabei handelt es sich weitgehend bereits um für Siedlungszwecke in Form eines Sportplatzes in Anspruch genommene Flächen, die hinsichtlich der abiotischen Bedingungen entsprechend vorbelastet sind. Die Wiedernutzung dieser Fläche entspricht dem Grundsatz des BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommene Flächen einer neuen Folgenutzung zuzuführen.

Ungünstig aus naturschutzfachlicher Sicht ist die teilweise Inanspruchnahme der Obstwiese zu sehen, die als ortstypische Freiraumstruktur Wert besitzt. Die Streuobstwiese hat neben der historischen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auch eine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Hier ist im Rahmen der Eingriffsregelung gleichwertiger Ersatz für die gestörten Funktionen und Werte vorzusehen.

Nach fachlicher Einschätzung werden die Artenschutzbestimmungen des § 44 (1) BNatSchG unter Berücksichtigung artenschutzfachlicher Maßnahmen nicht berührt. Artenschutzrechtliche Hindernisse ergeben sich nicht.

f) Merkmale der technischen Verfahren

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

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der 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))

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Landesstraße 92 (Hamburger Straße bzw. Lütjenseer Straße) belastet. Zur Beurteilung wurde ein Lärmgutachten (LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, Dezember 2012) in Auftrag gegeben. Die hierin beschriebenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan über entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

a) Bestandsaufnahme

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen auf der L 92 wird nach einer Verkehrszählung im Jahr 2005 mit DTV 4.269 Kfz/24h mit Lkw-Anteilen von 10,7 % tags und 14,9 % nachts angenommen. Zur Hochrechnung auf den Prognosehorizont 2025/30 wurde eine allgemeine Verkehrssteigerung von etwa 0,5 Prozentpunkten pro Jahr berücksichtigt (Hochrechnungsfaktor: 1,1), so dass von einem Verkehrsaufkommen im Jahr 2025/30 von 4.696 Kfz/24h ausgegangen wird.

b) Prognose

Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr ist nicht beurteilungsrelevant. Aufgrund der Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen und Dorfgebietsflächen sowie durch die bereits vorliegende Belastung auf der L 92 ist nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im Dorfgebiet auf den Baugrenzen parallel der Landesstraße 92 Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 65,0 dB(A) tags und 57,5 dB(A) nachts zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert für Dorfgebiete von 64 dB(A) tags wird im Dorfgebiet bis zu einem Abstand von 16 m gemessen von der Straßenmitte überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Dorfgebiete von 54 dB(A) nachts wird ab einem Abstand von 27 m gemessen von der Straßenmitte der Landesstraße eingehalten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überwiegend und von 45 dB(A) nachts teilweise eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts werden auf den Baugrenzen des allgemeinen Wohngebietes eingehalten.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der L 92 zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) von $R'_{w,res} = 35/30$ dB einzuhalten.

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) von $R'_{w,res} = 40/35$ dB einzuhalten.

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen auf dem Grundstück 9 sind innerhalb der umgrenzten Fläche für Lärmschutzmaßnahmen mit dem Lärmpegelbereich IV geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind auf den Grundstücken 1 bis 11 sowie 20 bis 22 für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen.

An Außenbauteile von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der L 92 aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes nicht möglich.

e) Bewertung

Unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005¹, TA Lärm², 16. BImSchV³, 18. BImSchV⁴) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

¹ Schallschutz im Städtebau

² Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

³ Verkehrslärmschutzverordnung

⁴ Sportanlagenlärmschutzverordnung

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 in einem bereits teilweise für Siedlungszwecke genutzten Gebiet ein Eingriff auf noch vorhandenen Grünlandflächen vorbereitet. Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere durch die zu erwartende Versiegelung, die in Teilen auf Flächen mit weitgehend intakten Bodenfunktionen, weitgehend jedoch auf durch Siedlungsstrukturen vorbelasteten Flächen erfolgen. Zudem wird eine alte Obstwiese planungsrechtlich überformt. Die Auswirkungen der Planung werden entsprechend der Maßgaben der §§ 14 und 15 BNatSchG abgehandelt. Die Belange des Artenschutzes werden in einem gesonderten Gutachten (Karsten Lutz, Hamburg, Februar 2013) beurteilt. Hieraus resultierende Maßnahmen werden bei Umsetzung der Planung berücksichtigt. Unüberwindbare artenschutzfachliche Hindernisse werden nicht erwartet.

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der L 92 berührt. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan gemäß den Ergebnissen eines zur Planung angefertigten Lärmgutachtens (LARIM CONSULT GmbH, Hammoor, Dezember 2012) konkrete Maßnahmen festgesetzt.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Das gemeindliche Planungsziel zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken und einer behutsamen Arrondierung des Ortsrandes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich vorbereitet. Im Anschluss an die vorhandene Bebauung sollen bis zu 22 neue Baugrundstücke für eine wohnbauliche bzw. dorfgebietstypisch gemischte Nutzung entstehen. Mit der Planung wird die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage abgeschlossen und durch die bestehenden Knickstrukturen bzw. eine durch Obstbäume gewährleistete Eingrünung zu angrenzenden Nutzungen und der freien Landschaft abgeschirmt. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind insbesondere durch die Überplanung der Streuobstwiese zu erwarten.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Umsetzung des Planungsziels der Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Der Zuschnitt des Geltungsbereichs wurde nach den städtebaulichen Erfordernissen gewählt. Durch den Bebauungsplan werden

22 Baugrundstücke geschaffen, von denen die im Dorfgebiet liegenden Grundstücke Nr. 9 und 22 bereits vollständig sowie Nr. 21 teilweise bebaut sind.

Die Art der baulichen Nutzung wird für das eigentliche Neubaugebiet, also den rückwärtigen und über eine Stichstraße von der Hamburger Straße aus erschlossenen Bereich, als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ziel der Gemeinde ist die Schaffung eines Wohngebietes, in dem nicht störende Nutzungen aus dem Katalog der BauNVO zugelassen werden können. Dadurch werden auch Arbeitsplätze und Dienstleistungen ermöglicht. Die Zulässigkeitsmerkmale eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen der Ortstypik heutiger Baugebiete im ländlichen Raum und berücksichtigen durch die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten zeitgemäße Anforderungen an ein kleinteiliges, dörfliches Wohngebiet. Zudem werden nicht die höheren Schutzanforderungen eines Reinen Wohngebietes gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen erhoben.

Die Grundstücke Hamburger Straße 16/18 sowie Lütjenseer Straße 1 sind lediglich tlw. bebaut. Hier sind bauliche Entwicklungen zu erwarten, die von Art und Maß der baulichen Nutzung in den Gesamtzusammenhang eingebunden werden sollen. In diesem straßennahen Bereich möchte die Gemeinde den Fortbestand bzw. die Entwicklung dorfgbietstypisch gemischter Nutzungen langfristig gewährleisten und setzt daher Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO fest. Vergnügungsstätten werden hierbei ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Gewerbestruktur, die sich beispielsweise durch den mit der Ansiedlung einer Spielhalle möglichen „Trading-Down“- Effekt ergeben können, zu vermeiden. Außerdem soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass die Attraktivität der Erdgeschosszone durch die vielfach plakative Werbewirksamkeit der Vergnügungsstätten nicht beeinträchtigt wird.

Da sich das Plangebiet im alten Dorfkern von Großensee befindet, der durch eine Reihe aktiver landwirtschaftlicher Betriebe bzw. landwirtschaftliche Nutzungen in Kombination mit Wohnnutzungen geprägt ist, soll hier die typische dörfliche Nutzungsstruktur entlang der Hauptstraßen gesichert werden. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein Pferdebetrieb. An der Hamburger Straße / Lütjenseer Straße / Trittauener Straße ist ein Viehhaltungsbetrieb ansässig, der auch das Plangebiet prägt. Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO befinden sich größere Bauernhäuser ehemaliger Hofstellen, die einer landwirtschaftlichen Nutzung zugänglich sind. An der Lütjenseer Straße besteht darüber hinaus noch eine kleinere Pferdehaltung. Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt um auch im straßennahen Bereich Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen und eine Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft zu minimieren.

Die überbaubaren Flächen halten einen Mindestabstand zu den Verkehrsflächen ein und sind weitgehend zusammenhängend festgesetzt. Dadurch wird den Bauwilligen, unter Gewährleistung der für diese Ortslage typischen Bebauungsstruktur, eine weitgehende Freiheit bei der konkreten Positionierung der Baukörper innerhalb der Bau-

fenster ermöglicht. Als Maßnahme der Eingriffsvermeidung halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m zur Böschungsunterkante (Knickfuß) der nördlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufenden Knickstrukturen ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl gesteuert. Diese wird vom ortskernnahen Bereich entlang der L 92, der eine höhere bauliche Auslastung zulässt, zum rückwärtigen Teil des Plangebietes, der einen Übergang zur freien Landschaft sichern soll, herabgestuft. Darüber hinaus wird eine Mindestgrundstücksgröße für die zulässigen Bauweisen (600 m² für Einzelhausbebauung und 400 m² je Doppelhaushälfte) festgesetzt. Die entsprechende Regelung für Doppelhaushälften trifft auf real und ideell geteilte Grundstücke zu, um zu verhindern, dass ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, das sich äußerlich nicht von einem Doppelhaus unterscheidet, auf einem Baugrundstück mit 400 m² errichtet werden kann.

Um der topographisch bewegten Struktur im Plangebiet zu entsprechen, werden in den textlichen Festsetzungen Regelungen aufgeführt, die einen Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs für die unbebauten Grundstücksflächen sicherstellen sollen. Um die bauliche Entwicklung sowie die Anlage der Grundstückszufahrten dabei nicht übermäßig einzuschränken, sind Ausnahmen für geringfügige Veränderungen des Geländes vorgesehen. Bei der Zulassung von Ausnahmen an der Grundstücksgrenze ist auf die Belange des Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Der in der Landesbauordnung angegebene Höhenbezug über natürliche Geländeoberfläche entspricht dem natürlichen Geländeverlauf.

Durch die vorgenannten Festsetzungen und die Regelungen zur First- und Traufhöhe können Fehlentwicklungen hinsichtlich der Einflüsse auf Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Die Festsetzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sichert die angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauung und ermöglicht dabei die Ausbildung von Einliegerwohnungen. Entsprechend der prägenden Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung sind Einzel- und im überwiegenden Teil des Plangebiets auch Doppelhäuser vorgesehen. Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sollen im Allgemeinen Wohngebiet nicht entstehen.

Die Gemeinde strebt für die Bebauung des Plangebiets eine gestalterische Vielfalt an. Demnach betreffen Gestaltungsfestsetzungen vorrangig die Dach- und Außenwandgestaltung der Haupt- und Nebengebäude. Diese gestalterischen Leitideen schränken die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherrn nur unwesentlich ein, erreichen aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen und die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild verträglich gestalten soll.

Um das Straßenbild nicht durch eine Vielzahl von Garagen, Carports und Nebengebäuden zu beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, werden diese

Einrichtungen innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.

Zur Eingrünung des Plangebiets werden die nördlich vorhandenen Knickstrukturen durch die Festsetzung eines Schutzstreifens berücksichtigt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll das Baugebiet durch Einzelbaumpflanzungen eingegrünt werden.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes ist über einen Erschließungsstich von der Hamburger Straße (L 92) vorgesehen. Die Straße soll weitgehend sparsam dimensioniert werden und erhält eine Wendeanlage für das Müllfahrzeug. Die Erschließungsstraße soll attraktiv gestaltet und auch als Aufenthaltsbereich genutzt werden können. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ermöglicht neben der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs im Sinne der StVO VZ 325/326 auch eine Nutzung als 30 km/h-Zone. Im vorliegenden Fall ist ein verkehrsberuhigter Bereich („Zone 30“) vorgesehen, der durch die Anordnung von Baumstandorten, Pflasterflächen und Parkplätzen eine tatsächliche Beruhigung des Verkehrs erreicht. Die Stellplätze werden dabei als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen, da deren konkrete Position von Aspekten der Verkehrssicherheit und der Lage der Grundstückszufahrten abhängig sind. Die Schnittdarstellung im Bebauungsplan entspricht einer möglichen Aufteilung der Verkehrsfläche. Die detaillierte Festlegung der Parkplätze und der Zufahrten sowie die konkrete innere Gliederung von z.B. Fahrbahn und Gehweg werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die Gemeinde geht davon aus, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze erforderlich sind, da im ländlichen Raum in der Regel zwei Fahrzeuge je Haushalt gehalten werden. Großensee ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Landesstraße 92 (Hamburger Straße bzw. Lütjenseer Straße) belastet. Zur Beurteilung wurde ein Lärmgutachten (LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, Dezember 2012) in Auftrag gegeben. Ein ausreichender Schutz der Bebauung vor Immissionen kann über Festsetzungen im Bebauungsplan erzielt werden (nähere Ausführungen vgl. Ziffer 2.2.2).

Es wird darauf hingewiesen, dass von den an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können. Hier ist insbesondere der westlich angrenzende Reitbetrieb zu nennen.

4.4. Archäologie

Zurzeit sind seitens des archäologischen Landesamtes keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Gegebenenfalls notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Nach Angaben der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn befinden sich im Plangebiet und dessen Umgebung nur rudimentär ausgebildete Anlagen zur Niederschlagsentwässerung, die eine weitere Beaufschlagung mit Niederschlagsabflüssen, wenn überhaupt, dann nur sehr begrenzt aufnehmen können. Eine Erweiterung dieser Rohrleitungssysteme ist nur mit erheblichem Aufwand möglich. Aus Entwässerungsanträgen von Grundstücken in direkter Nachbarschaft zum Baugebiet ist der Fachbehörde bekannt, dass der oberflächennahe Grundwasserspiegel sehr hoch ansteht und tiefführende Versickerungsanlagen daher nicht genehmigungsfähig sind. Bezüglich der Ableitung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung eine Konkretisierung. In den textlichen Festsetzungen ist geregelt, dass ausnahmsweise eine Ableitung des Oberflächenwassers in die Trennkanalisation der Gemeinde zulässig ist, wenn eine mangelnde Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wird. Die für die Abwasserentsorgung und für die Trinkwasserversorgung erforderlichen Leitungstrassen in Richtung Lütjenseer Straße (L 92) wurden in der Planzeichnung berücksichtigt. Im Bereich des Knickschutzstreifens sind Anlagen zur Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser und Leitungen zulässig. Für den Bau und Betrieb eventuell erforderlicher Regenwasseranlagen zur Reinigung und Rückhaltung sind vor Baubeginn Genehmigungen und für die Versickerung in das Grundwasser Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Bauwerke sind so zu gestalten, dass es nicht zu dauerhaften Ableitungen von Grundwasser wie z.B. durch Kellerdränagen kommt.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Hinsichtlich der Art der Dacheindeckung ist eine weiche Eindeckung möglich. Demzufolge sind, in Abhängigkeit von der konkreten baulichen Gestaltung, 48 - 96 cbm/h Wasser für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Im Bereich der Grundstücke Hamburger Straße 16 und 18 befinden sich Hausanschlussleitungen zur Versorgung der Grundstücke mit Gas und Niederspannung.

Zur Gewährleistung der Energieversorgung ist auf Anregung des entsprechenden Versorgungsunternehmens (Schleswig-Holstein Netz AG) ein Standort für eine Ortsnetzstation im Plangebiet vorgesehen worden. Die genaue Lage wird im Rahmen der Erschließungsplanung gemäß den örtlichen Erfordernissen bestimmt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

6. Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde überschlägig die genannten Nettokosten zu erwarten. Die vorläufigen Baukosten wurden im März 2013 durch den beauftragten Erschließungsplaner im Rahmen der Vorplanung ermittelt. Die Erschließungskosten werden bei der Kaufpreisgestaltung der Grundstücke entsprechend berücksichtigt und sollen durch die Veräußerung der Grundstücke refinanziert werden. Die Gemeinde wird die notwendigen Mittel rechtzeitig in den Haushalt einstellen.

Straßenbau:	rd. 157.000 €
Ver- u. Entsorgung:	rd. 165.000 €
Grünplanung:	rd. 2.500 €
Ausgleichsfläche:	rd. 33.500 €
Artenschutz	rd. 500 €

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (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. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 BBodSchG genannten Funktionen des Bodens

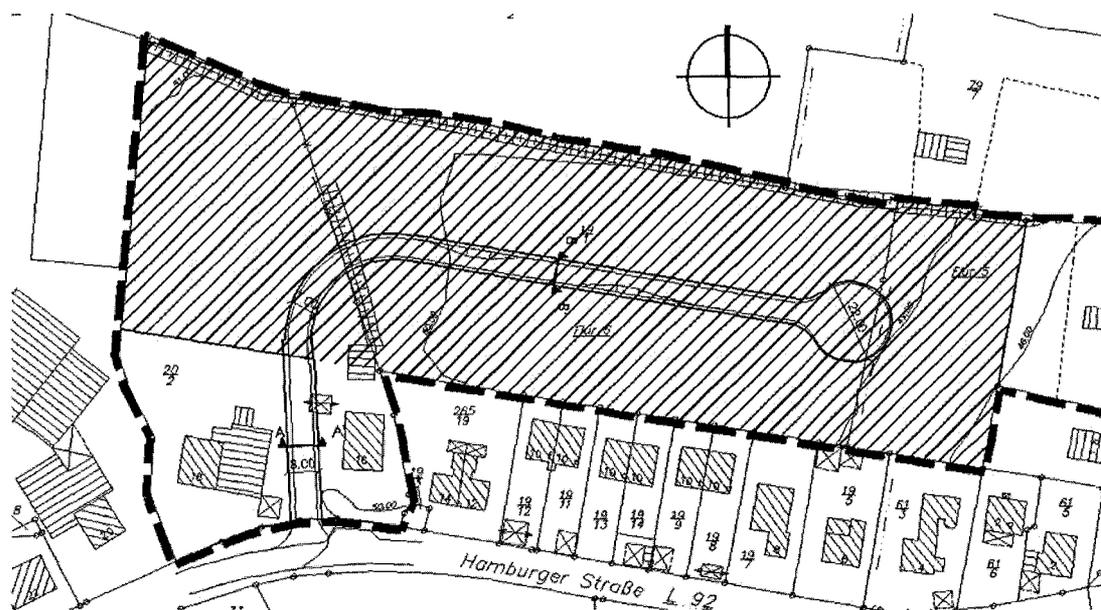
nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

7.1. Eingriffsregelung

Die 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.

Ein Eingriff ist auf den derzeitigen Flächen im Außenbereich zu erwarten, welche ehemals als Sportplatz genutzt wurden. Im westlichen Plangebiet liegt eine Obstwiese mit Ergänzungspflanzungen der südlich befindlichen alten Hofanlage. Gehölzstrukturen begrenzen in Form eines Knicks das Plangebiet in nördliche Richtung. An der Hamburger Straße stehen einzelne Bäume.

Die Grundstücke der Einfamilienhäuser entlang der Hamburger Straße sowie der Gebäude an der Lütjenseer Straße liegen im Innenbereich und sind überwiegend bereits bebaut. Ein Eingriff im Sinne des BNatSchG erfolgt hier nicht (siehe nachfolgende Darstellung).



Boden:

Im Plangebiet dominieren schwach lehmige, kiesige Sande aus denen sich Braunerden, stellenweise Podsole entwickelt haben. Besondere Bodenfunktionen sind nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins nicht vorhanden. Im östli-

chen Plangebiet im Bereich des ehemaligen Sportplatzes sind die Böden aufgrund der früheren Nutzung bereits überformt.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute unversiegelt, jedoch im Bereich des alten Sportplatzes stark überformt. Entsprechend ist im westlichen und auch östlichen Plangebiet von weitgehend intakten Bodenstrukturen auszugehen, während mittig bereits eine technische Überformung stattgefunden hat.

Das Planvorhaben führt zu einer Überbauung der bestehenden Bodenfunktionen. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung werden stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Besondere Bodenfunktionen bestehen nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins nicht. Die Böden mittig des Plangebietes sind aufgrund der früheren Nutzung als Sportplatz stark überformt und die Bodenfunktionen entsprechend eingeschränkt.

Die Wiedernutzung bereits überformter Bodenstrukturen im Bereich des ehemaligen Sportplatzes vermeidet eine bauliche Inanspruchnahme zusätzlicher bisher nicht beanspruchter Bodenstrukturen und wird den Forderungen des § 1a BauGB gerecht. Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht vorgesehen und wird über entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung, dass maximal 25/30 % pro Grundstück bebaut werden dürfen, vermieden. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht, so sind Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. 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.

Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes mit überformten Bodenstrukturen erscheint es zudem gerechtfertigt, die bestehende Vorbelastung durch Abschläge in den genannten Ausgleichsverhaltniszahlen zu beruckichtigen. So werden im vorliegenden Plangebiet im Bereich des alten Sportplatzes abweichend Vollversiegelungen mit einem Verhältnis von 1 : 0,4 und Teilversiegelungen mit einem Verhältnis von 1 : 0,2 ausgeglichen.

Die aufgrund der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitungen resultierende mögliche Versiegelung ist 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 m²	Verhältnis 1 : 0,3 anzurechnende Fläche in m²	Verhältnis 1 : 0,4 anzurechnende Fläche in m²	Verhältnis 1 : 0,2 anzurechnende Fläche in m²	Benötigte Ausgleichsfläche in m²
Überbauung im WA-Gebiet ohne Vorbelastung: 8.600m ² x GRZ _{0,25} = ~2.150m ²	2.150				1.075
Überschreitung im WA-Gebiet ohne Vorbelastung: 2.150m ² x 0,75=~1.613m ²		1.613			484
Überbauung im WA-Gebiet mit Vorbelastung: 5.200m ² x GRZ _{0,25} = ~1.300m ²			1.300		520
Überschreitung im WA-Gebiet mit Vorbelastung: 1.300m ² x0,75=~975m ²				975	195
Überbauung im MD-Gebiet: 610m ² x0,3=~183m ²	183				92
Überschreitung im MD-Gebiet: 183m ² x0,75=~138m ²		138			41
Erschließung im Bereich ohne Vorbelastung: 780m ²	780				390
Erschließung im Bereich mit Vorbelastung: 700m ²			700		280
				Summe:	3.077

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gemäß vorliegender Bilanzierung auf einer mind. 3.080 m² großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige

Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Lediglich im Bereich des alten Sportplatzes sind Befestigungen anzunehmen, die die Versickerungsfähigkeit einschränken. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht für das Plangebiet gemäß Landschaftsplan nicht. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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 Niederschlagwassers und verringert somit die Grundwasserneubildung. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der notwendigen Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,25 im WA-Gebiet und von 0,3 im MD-Gebiet. Auch tragen Festsetzungen zur Versickerung und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für Stellplätze und Wege zu einer Minimierung des Eingriffs bei. Damit werden nach dem angewendeten Bilanzierungsverfahren keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser mehr erforderlich.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt westlich der zentralen Ortslage von Grobensee und schließt an vorhandene Bebauung an. Abschirmende Strukturen zur freien Landschaft sind in Form einer Knick am nördlichen Plangebietsrand vorhanden. Im Westen stehen alte Obstbäume, die zum Teil erhalten und ergänzt werden sollen.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zum Bau von Einzel- und Doppelhäusern und zur Begrenzung der Firsthöhe auf rd. 5,5 m Höhe im WA-Gebiet und rd. 6,5 m im MD-Gebiet. Da in nördliche Richtung eingrünende Strukturen existieren und in westliche Richtung Ergänzungspflanzungen in Form von Obstgehölzen vorgesehen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Das zentrale Plangebiet des alten Sportplatzes wird derzeit als Wiese gepflegt. Eine besondere Bedeutung im Sinne des angewendeten Bewertungserlasses besteht nicht.

Der Bereich der alten Obstwiese hingegen hat gemäß dem angewendeten Bewertungserlass eine besondere Bedeutung. Sind Beeinträchtigungen hier nicht zu vermeiden, werden zusätzlich zu den Maßnahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte erforderlich. Dabei sind mittelfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte wie z.B. bei Obststreuwiesen im Verhältnis von mindestens 1 : 2 auszugleichen. Betroffen ist eine Fläche von ca. 2.570 m² für die entsprechend eine 5.140 m² große Streuobstwiese neu geschaffen werden muss.

Für die Erschließung des Plangebietes wird zudem die Fällung einer Eiche mit einem Stammdurchmesser von 20 cm an der Hamburger Straße erforderlich, für die entsprechender Ausgleich zu leisten ist. Zudem ist mit Beeinträchtigungen der beiden Kastanien (je 50 cm Stammdurchmesser) im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet zu rechnen. Gemäß DIN 18920 ist hier im Kronentraufbereich nur in Handarbeit oder mit Absaugtechnik zu arbeiten. Freigelegte Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frost zu schützen und fachgerecht zu trennen sowie die Schnittwunden zu behandeln. Gegebenenfalls hat ein Kronenausgleichsschnitt zu erfolgen. Eine Verfüllung darf nur mit geeigneten Materialien erfolgen.

In Anlehnung an die Musterbaumschutzsatzung wird empfohlen, für die zu fällende Eiche einen neuen Laubbaum zu pflanzen. Für die beiden Kastanien, bei denen mit erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der Arbeiten im Kronentraufbereich zu rechnen ist, wären bei Abgang der Bäume in Anlehnung an die Musterbaumschutzsatzung je 3 Ersatzbäume zu pflanzen.

Im östlichen Plangebiet ist die Verlegung von Versorgungsleitungen im Knickschutzstreifen zulässig. Der Knick wird derzeit in diesem Bereich auf seiner südlichen Knickböschung intensiv beweidet. Der Weidezaun steht auf dem Knickwall unmittelbar an den degenerierten Gehölzen. Überhälter sind hier nicht vorhanden. So ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Leitungsverlegung auf die bestehenden Strukturen zu rechnen. Der ausgewiesene Knickschutzstreifen wird mittelfristig eine Erholung der geschädigten Knickstruktur begünstigen. Gegebenenfalls kann diese Entwicklung durch eine Ergänzungspflanzung mit knicktypischen Gehölzen unterstützt werden.

Vorhandene und zu erhaltende Gehölzstrukturen sind gemäß DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen zu schützen.

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. Dieses ist im Plangebiet nicht der Fall.

7.2. Artenschutz

Zur Beurteilung der Artenschutzbelange erfolgte eine artenschutzfachliche Prüfung (Karsten Lutz, Hamburg, Februar 2013). Es finden diverse nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützte Tierarten im Plangebiet einen Lebensraum.

Im Plangebiet bieten fünf Bäume potenzielle Fledermausquartiere. Auch in dem alten Bauernhaus im westlichen Plangebiet besteht ein hohes Potenzial für Quartiere. Potenzielle Jagdgebiete werden am Nord- und Westrand des Plangebietes erwartet. Von den im Plangebiet vorkommenden heimischen Brutvogelarten stellen Gartenrotschwanz, Grauschnepfer, Gartengrasmücke und Gelbspötter besondere Ansprüche an ihren Lebensraum und werden nach Umsetzung der Planung in den umgestalteten Gärten keinen geeigneten Lebensraum mehr finden. Im nördlichen Knick, der sich durch einen fruchtreichen Bewuchs (u.a. Hasel, Brombeere, Schlehe) und eine südexponierte Lage auszeichnet, sind neben der heimischen Vogelwelt zudem aufgrund der kleinklimatischen Begünstigung potenzielle Lebensräume der Haselmaus möglich. Geschützte Arten des vorhandenen Knicks werden durch die Planung nicht betroffen, da der Knick mit seinen Überhältern erhalten und durch die Ausweisung von Knickschutzstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt wird.

Für die Inanspruchnahme der Streuobstwiese ist im Rahmen der Eingriffsregelung bereits eine Kompensation durch Neuanlage entsprechender Strukturen erforderlich, über die auch artenschutzfachlich erforderliche Maßnahmen abgedeckt werden können. Da junge Bäume jedoch noch nicht die für betroffene Vogelarten erforderliche Nischenvielfalt bieten, ist bei einem Eingriff in die Streuobstwiese für jeden Obstbaum, der gefällt wird, an den Neupflanzungen ein Nistkasten für Gartenrotschwanz und Grauschnepfer aufzuhängen. Zusätzlich ist bei Fällung potenzieller Höhlenbäume ein Fledermauskasten an einem anderen Baum zu erbringen. Dieses betrifft die Fällung des alten Birnenbaumes auf der Streuobstwiese. Auch bei einer Beschädigung der beiden an der Hamburger Straße stehenden Kastanien ist pro Baum anderweitig je ein künstliches Fledermausquartier zu schaffen, da die Bäume aufgrund ihrer Nischen und Spalten als Tagesverstecke für Fledermäuse geeignet sind.

Baumaßnahmen an dem vorhandenen Gebäudebestand sind nicht geplant, so dass hier durch die bauleitplanerische Ordnung keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Artenschutzbelange bezüglich der Bestandsbebauung sind im Rahmen konkreter Baumaßnahmen ggf. erneut zu prüfen. Dies betrifft insbesondere das alte Bauernhaus im südwestlichen Plangebiet, das aufgrund seiner baulichen Struktur ein hohes Potenzial für Fledermausquartiere bietet.

Unter Umständen sind hier bei baulichen Änderungen weitere Ersatzquartiere zu schaffen.

Der alte Sportplatz ist artenschutzfachlich ohne besondere Bedeutung.

7.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

Schutzgut	Ausgleich Eingriffsregelung	
Boden	3.080 m ²	
Wasser	m ²	
Landschaftsbild	0 m ²	
Arten und Lebensgemeinschaften	5.140 m ²	Streuobstwiese
	1 (+6) St.	Bäume
Klima /Luft	0 m ²	
	8.220 m²	
	1 (+6) St.	Bäume

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Hindernisse werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Keine Rodung von Gehölzen und kein Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (15. März bis Ende September),
- Überprüfung des alten Bauernhauses auf Fledermausbesatz vor Abriss und ggf. Durchführung entsprechender artenschutzfachlicher Maßnahmen. Bei Abriss Schaffung größerer Ersatzquartiere,
- Schaffung neuer Säume, Knicks, parkartigen Strukturen (Obstwiesen) oder Gestaltung strukturreicher Waldsäume (ca. 0,5 ha),
- Installation von Nisthöhlen für Gartenrotschwanz und Grauschnäpper (3 Ersatzquartiere),
- Bereitstellen von künstlichen Fledermausquartieren. (Je Höhlenbaum ein Quartier)

Im Plangebiet selbst werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Zufahrten) wasserdurchlässig herzustellen.

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Ausnahmsweise ist die Ableitung des Niederschlagswassers in die Trennkanalisation der Gemeinde zulässig, wenn eine unzureichende Versickerungsfähigkeit der Böden nachgewiesen wird.
- Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzten Fläche sind je Baugrundstück zwei heimische hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume einer alten Kultursorte zu pflanzen.
- Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art sind hier unzulässig. Anlagen zur Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser und Leitungen sind zulässig.
- Im Bereich der Erschließungsstraße sind sechs heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.
- Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

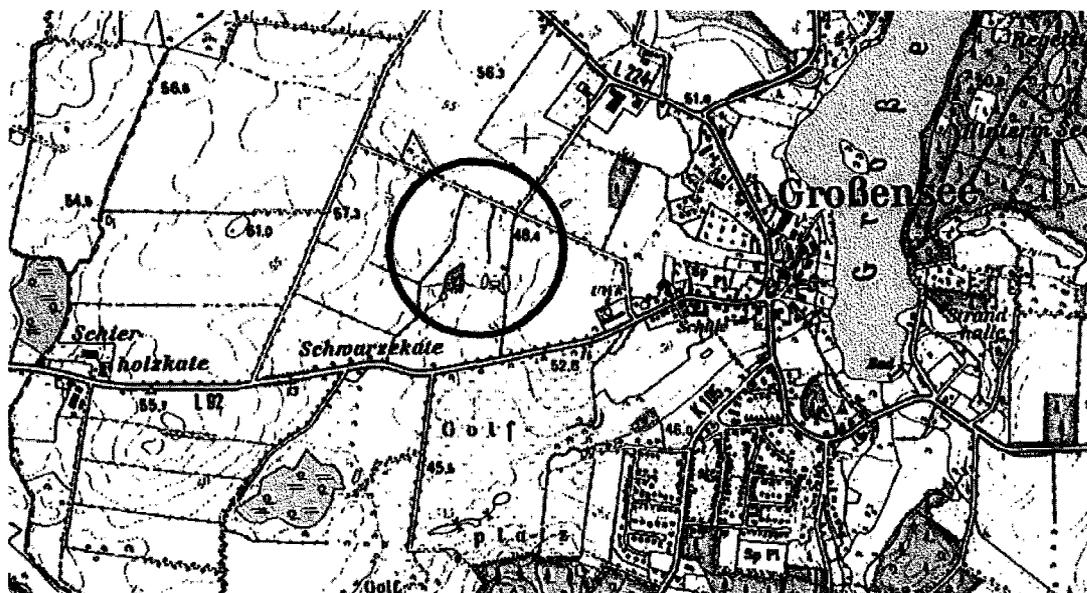
Die Festsetzungen zur Versickerung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge haben ausschließlich Vermeidungs- und Minimierungsfunktion für die Schutzgüter Boden und Wasser. Auch die Knickschutzstreifen im Plangebiet dienen dem Schutz der bestehenden Knicks und erfüllen ausschließlich Vermeidungs-/ Minimierungsfunktion. Die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße dienen als Ausgleich für die Überbauung der Eiche an der Hamburger Straße und der Beeinträchtigung der beiden Kastanien. Sollten beide Kastanien jedoch nicht erhalten werden können, muss zusätzlich ein weiterer heimischer Laubbaum gepflanzt werden.

Die Pflanzung der Obstbäume auf den westlich gelegenen Baugrundstücken dient als Pufferstreifen zwischen der Wohn-/ Dorfgebietsbebauung und dem angrenzenden Reitbetriebe. Da keine naturnahe Unternutzung festgesetzt wird, kann diese Maßnahme auf den Baugrundstücken nicht als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. Entsprechend sind 8.220 m² Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

Die Gemeinde verfügt westlich der Ortslage über einen gemeindlichen Ausgleichsflächenpool. Nach vorliegendem Kontostand aus dem Jahr 2007 verfügt der Pool noch über 10.140 m² Kompensationsfläche. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde werden die Entwicklungsziele auf der Poolfläche modifiziert und die Neuanlage einer 5.140 m² großen Streuobstwiese im nördlichen Bereich ermöglicht, so dass der erforderliche Ausgleich aus der Eingriffsregelung und den artenschutzfachlichen Forderungen hier erfüllt werden kann. Artenschutzfachlich sind zudem 3 Ersatzquartiere für Nischenbrüter im Bereich der neu herzustellenden Obstwiese zu erbringen.

Ersatzquartiere für Fledermäuse werden im Plangebiet im nördlichen Knick erbracht. Hier wird an jedem Überhänger ein künstliches Fledermausquartier installiert.

Ausgleichsmaßnahme im gemeindlichen Flächenpool Flurstück 85/4, Flur 6 (Bornrade)



7.4. Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs

	Anzahl	Einheitspreis	Gesamtpreis
Hochstammpflanzung	6 St. Hochstämme	300 €	1.800 €
Erschließungsstraße			
Obstbaumpflanzung	6 St. Obstbäume	120 €	720 €
Ziffer 1			
Knickschutzstreifen	1.350 m ² Gras- und Krautflur	0,5 €	675 €
Kompensationsfläche	8.220 m ² Extensive Nutzung	4,0 €	32.880 €
Ersatzquartiere Nischenbrüter	3 St. Nistkästen	30,0 €	90 €
Ersatzquartiere Fledermäuse	3 St. Fledermauskästen	100,0 €	300 €
			36.465 €

7.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

Als Nisthilfen für Gartenrotschwanz und Grauschnäpper im Ausgleichsflächenpool empfehlen sich die Nisthöhle U-Oval 30/45 oder die Nischenbrüterhöhle NBH der Firma Hasselfeldt (www.hasselfeldt-naturschutz.de) beziehungsweise die Nischenbrüterhöhle Typ 1N oder die Nisthöhle 2GR-oval der Firma Schwegler (www.schwegler-natur.de). Als Fledermausersatzquartiere an den Überhängern des Knicks kommen die

Fledermaushöhle FLH der Firma Hasselfeldt oder die Fledermaushöhlen 2F, 2FN oder 1FS der Firma Schwegler in Frage.

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Tausalze und tausalzhaltige 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 entscheidet 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 anzeigespflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Großensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 13.08.2013 gebilligt.

Großensee, 30. Okt. 2013



Bürgermeister