



# **GEMEINDE GROSSENSEE**

**AMT TRITTAU  
KREIS STORMARN**

## **BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 MIT UMWELTBERICHT**

**für das Gebiet östlich der Rausdorfer Straße, nördlich  
der Kamphöhe und westlich der Trittauer Straße**

**Gemeinde Großensee, den 01.10.2019**

## Auftraggeber



### **Gemeinde Großensee Der Bürgermeister**

Vertreten durch:

Amt Trittau  
Europaplatz 5  
22946 Trittau

## Auftragnehmer



### **IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH**

Rendsburger Landstraße 196-198

24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: [info@ipp-kiel.de](mailto:info@ipp-kiel.de)

[www.ipp-kiel.de](http://www.ipp-kiel.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Kai Gieseler

M. A. Tobias Balzer

Dipl.-Ing. Christian Heß

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

## Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis .....	5
2. Planungsgrundlagen .....	5
2.1. Rechtsgrundlagen .....	5
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	5
2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
2.2.2. Regionalplan.....	7
2.2.3. Flächennutzungsplan.....	7
2.2.4. Benachbarte Bebauungspläne.....	8
2.3. Verfahrensschritte .....	9
3. Plangebiet .....	10
3.1. Lage.....	10
3.2. Geltungsbereich .....	11
3.3. Größe.....	13
3.4. Bestandssituation .....	13
3.5. Standortalternativen .....	14
4. Analysen und Gutachten .....	14
4.1. Denkmalschutz.....	14
5. Planinhalt und Festsetzungen .....	15
5.1. Städtebauliches Konzept.....	15
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	16
5.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	16
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung .....	16
5.3. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	17
5.4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).....	17
5.5. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).....	17
5.6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	18
5.7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO).....	18
5.8. Erschließung .....	18
5.8.1. Verkehrliche Erschließung .....	18
5.8.2. Flächen für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser.....	19
5.8.3. Technische Infrastruktur .....	19
6. Kosten.....	19
7. Flächenzusammenstellung .....	20
8. Umweltbericht .....	21
8.1. Einleitung/Vorbemerkung .....	21
8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	22



8.1.2.	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung .....	22
8.1.3.	Alternativenprüfung.....	23
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	23
8.2.1.1.	Schutzgut Mensch.....	24
8.2.1.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	24
8.2.1.3.	Schutzgut Boden.....	25
8.2.1.4.	Schutzgut Wasser .....	28
8.2.1.5.	Schutzgut Klima/Luft .....	28
8.2.1.6.	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild .....	29
8.2.1.7.	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	29
8.3.	Zusätzliche Angaben.....	29
8.3.1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kennnislücken .....	29
8.3.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	30
8.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	30
9.	Anhang.....	31
9.1.	Rechtsgrundlagen .....	31
9.2.	Quellenverzeichnis.....	31



## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS

### Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Großensee aus dem Jahr 1969/1970 ist aufgrund mehrerer formaler Mängel unwirksam. Da die Gemeinde keine Verwerfungskompetenz besitzt, ist sie angehalten, den unwirksamen Bebauungsplan gemäß § 1(8) BauGB aufzuheben, um den Rechtschein einer vermutbaren Gültigkeit auszuräumen. Um für das Gebiet östlich der Rausdorfer Straße, nördlich Kamphöhe und westlich der Trittauer Straße eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch in Zukunft sicherstellen zu können, soll der Bebauungsplan in einem Zuge neu aufgestellt werden.

### Ziel

Mit der Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Großensee sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des bisher gültigen Bebauungsplanes geschaffen werden.

Ziel ist es, im Kontext der Unwirksamkeit des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 2 mit der Aufhebung und Neuaufstellung rechtssichere Voraussetzungen für den Erhalt der existierenden städtebaulichen Strukturen vor Ort zu schaffen. Dabei sollen kleine erkannte Entwicklungspotenziale genutzt werden.

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1. Rechtsgrundlagen

Die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Großensee erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches. Im Anhang (Punkt 9.1) sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

### 2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

#### 2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Großensee wird im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) im Ordnungsraum von Hamburg dargestellt. Zudem befindet sich Großensee innerhalb eines 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Ahrensburg. Die Gemeinde befindet sich im Wander- und Naherholungsgebiet der Stormarnschen Schweiz und ist als solche Bestandteil eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Östlich Großensees stellt der Landesentwicklungsplan einen Vorbehaltraum für Natur und Landschaft dar.



Im Hinblick auf die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinden Schleswig-Holsteins legt der Landesentwicklungsplan insbesondere folgende Kriterien fest:

Grundsätzlich ist es allen Gemeinden im Land möglich, neue Wohnungen zu bauen. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen sich am örtlichen Bedarf und den Voraussetzungen orientieren (Ziffer 2.5.2 Abs. LEP 2010). Hierbei sind insbesondere die demographischen Veränderungen zu berücksichtigen. In diesem Kontext ist gerade Wohnraum für ältere Menschen in einem entsprechenden Umfang zur Verfügung zu stellen (Ziffer 2.5.1 Abs. 2 LEP 2010).

Schwerpunkte des Wohnungsbaus sind die zentralen Orte sowie die Stadtrandkerne auf den Siedlungsachsen (Ziffer 2.5.2 Abs. 2 LEP 2010).

Für die Gemeinden, die keine Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind, ist es möglich, im Zeitraum von 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am Stichtag 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % in Ordnungsräumen und bis zu 10 % in ländlichen Räumen zu bauen.

Grundsätzlich sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene und im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Zudem wird eine gute Einbindung neu zu schaffender Bauflächen in die Landschaft als bedeutsam erachtet (Ziffer 2.7 Abs. 2 LEP 2010).

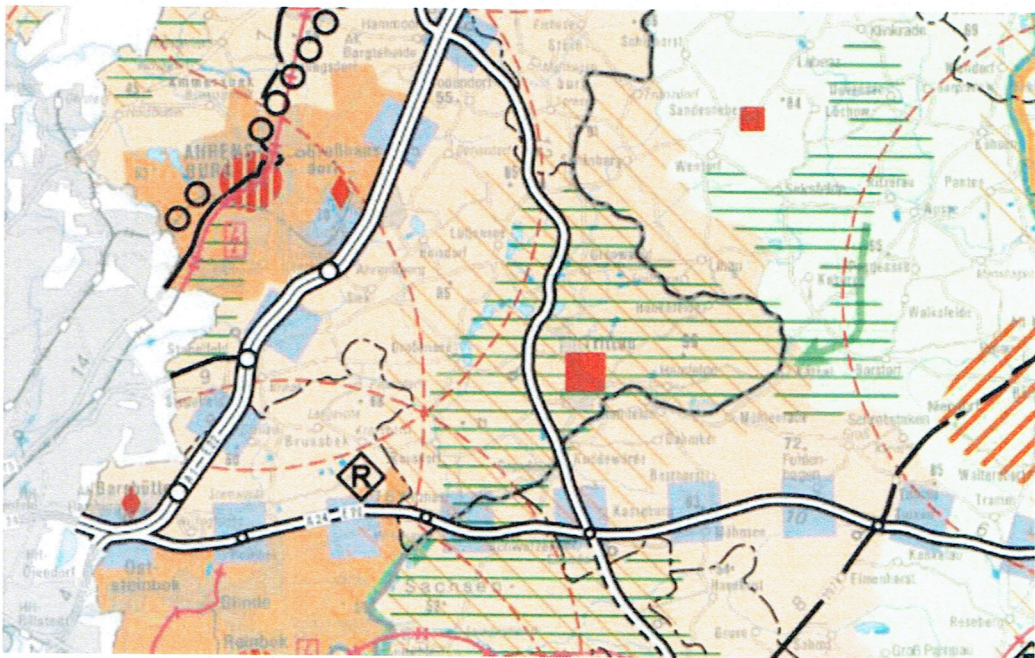


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan



### 2.2.2. Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) stellt die Gemeinde Großensee analog zum Landesentwicklungsplan im Ordnungsraum zu Hamburg und als Bestandteil der Metropolregion Hamburg dar. Die Gemeinde liegt innerhalb eines als Schwerpunktbereich für die Erholung ausgewiesenen Gebietes. Außerdem befindet sie sich inmitten eines regionalen Grünzuges.

Zudem grenzt die Gemeinde westlich an ein Vorranggebiet für den Naturschutz sowie an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Regionalplan sieht vor, dass sich die weitere Entwicklung im Ordnungsraum zu Hamburg entlang von Achsen vollziehen soll. Die auch die Gemeinde Großensee einschließenden Räume zwischen diesen Achsen sollen in ihrer landschaftsbetonenden Struktur erhalten bleiben und in ihrer Funktion als Wohnorte für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, Naherholungsgebiete, Standorte für Land- und Forstwirtschaft und für den Ressourcenschutz gesichert werden.

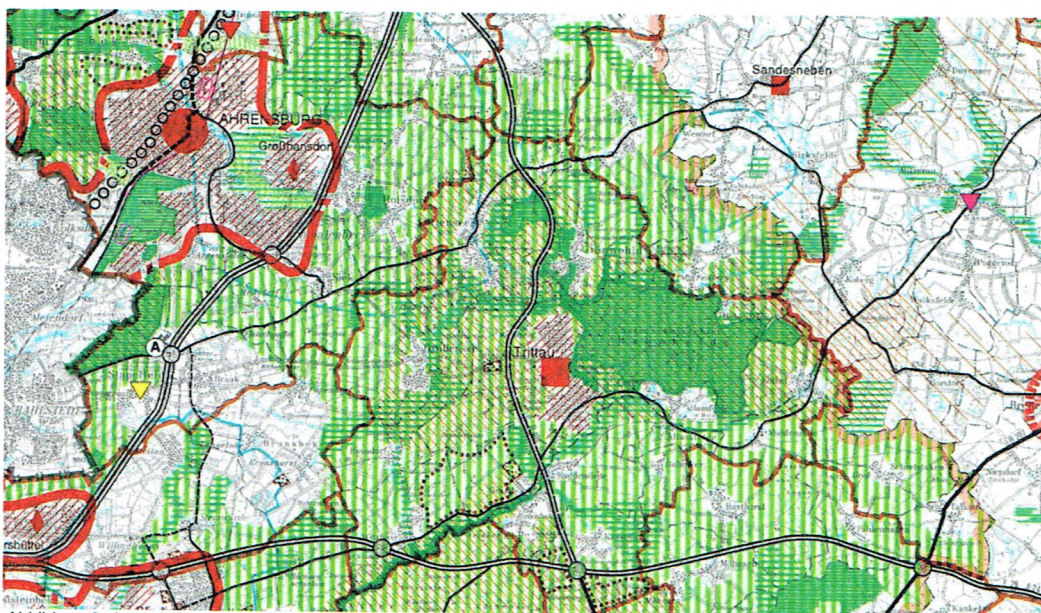


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

### 2.2.3. Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Großensee gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Flächennutzungsplan weist die im Zuge der Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu überplanende Fläche als vorhandene oder geplante Wohnbaufläche aus. Dies gilt insbesondere auch für die südwestliche Fläche des Geltungsbereiches, auf welcher die Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine zukünftige Wohnnutzung



vorsehen. Umgeben ist die Fläche des Plangeltungsbereiches vor allem von weiteren Wohnbauflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Osten grenzt die Planfläche direkt an ein Landschaftsschutzgebiet, angrenzend im Südwesten befinden sich als Kleinsiedlungsgebiete festgesetzte Flächen. Zudem befinden sich im direkten Umfeld eine öffentliche Grünfläche sowie als Garten-, Hof- und Gebäudeflächen außerhalb der Baugebiete festgesetzte Flächen.

Die Ziele und Zwecke der Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Großensee lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln, sodass das Planvorhaben dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

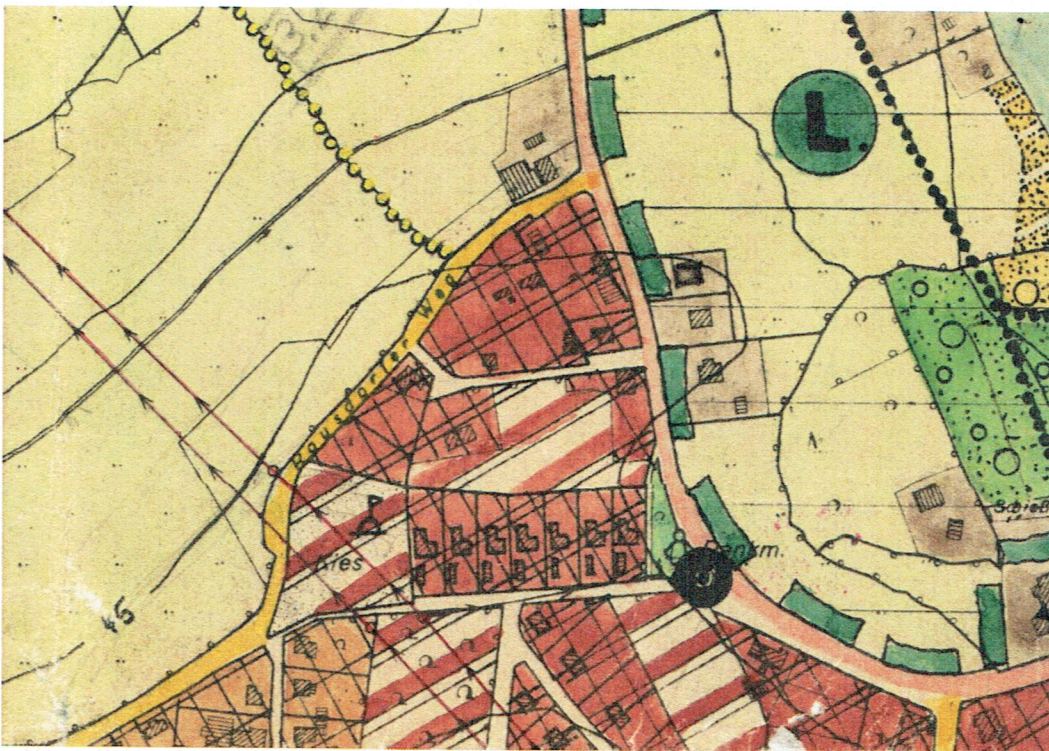


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

#### 2.2.4. Benachbarte Bebauungspläne

An die zu überplanende Fläche grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich in etwa 100 m Entfernung der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Großensee.

Der Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde aus dem Jahr 1969/70 ist Gegenstand dieses Vorhabens der Aufhebung und Neuaufstellung. Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen geprägt durch als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzte Flächen, die sich in der



Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl unterscheiden. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, im südwestlichen Bereich ein weiteres Baufeld auszuweisen und die entsprechende Fläche so einer Wohnnutzung zuzuführen.



Abbildung 4: aufzuhebender Bebauungsplan Nr. 2

### 2.3. Verfahrensschritte

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Großensee	14.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	18.06.2018 – 06.08.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung	22.06.2018 – 06.07.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	04.10.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15.11.2018 – 14.12.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2  
BauGB)

15.11.2018 – 14.12.2018

Satzungsbeschluss

01.10.2019

### **3. PLANGEBIET**

#### **3.1. Lage**

Die Gemeinde Großensee liegt im Südosten Schleswig-Holsteins im Kreis Stormarn und gehört zum Amt Trittau. Großensee ist in Luftlinie etwa 28 km nordöstlich von Hamburg und etwa 35 km südwestlich von Lübeck entfernt gelegen und Bestandteil der Metropolregion Hamburg. Die Gemeinde ist über die Landesstraße L93 direkt an die Bundesstraße B404 angebunden, die entlang des Gemeindegebietes verläuft und sie in die umliegende Region einbindet. Über die nahegelegenen Zufahrten bei Großhansdorf sowie bei Witzhave bzw. Schwarzenbek/Grande ist Großensee zudem an die Autobahnen A1 und A24 angebunden. Die Gemeinde befindet sich inmitten der Stormarnschen Schweiz, einem Wander- und Naherholungsgebiet. Für die Region charakteristisch sind vor allem die vielen kleinen Mischwälder, die prägnante Hügellandschaft sowie die zahlreichen Gewässer wie der an den Ort angrenzende Großensee.

Das Plangebiet der Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist innerhalb der Ortslage Großensees zentral gelegen. Die Straßen Rausdorfer Straße, Kamphöhe und Trittauer Straße umschließen den Geltungsbereich.



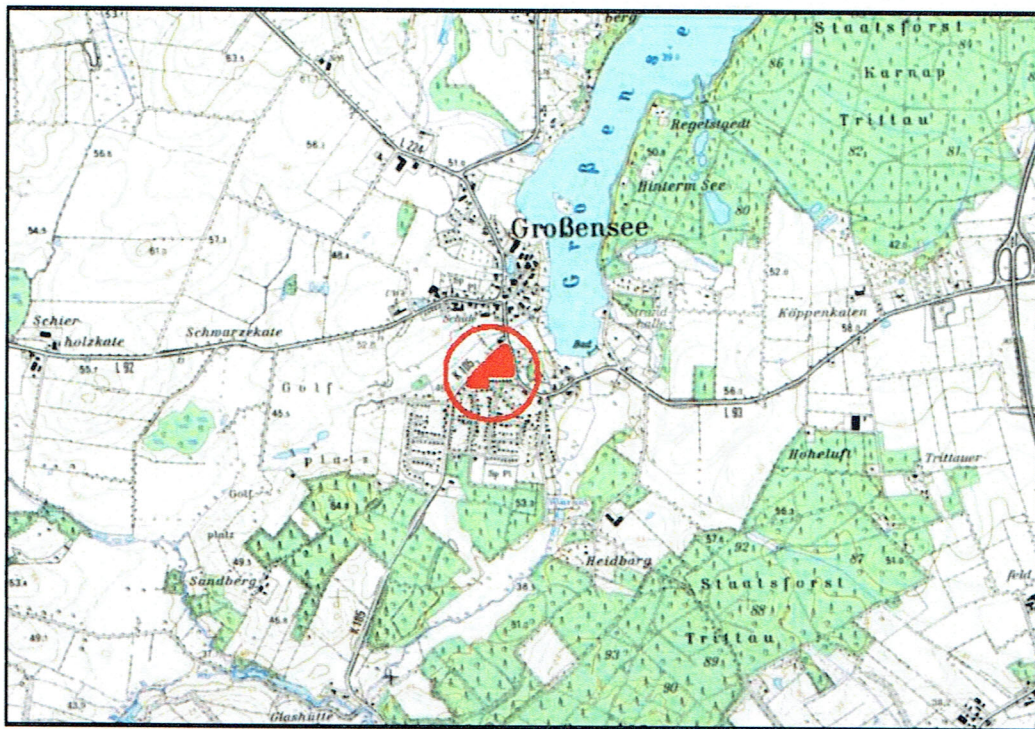


Abbildung 5: Lage des Bebauungsplanes

### 3.2. Geltungsbereich

Der im Zuge dieses Bauleitverfahrens aufzuhebende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Großensee wird süd- bis nordwestlich vom Verlauf der Rausdorfer Straße abgegrenzt, schwenkt jedoch im Norden der Rausdorfer Straße über diese hinaus und umfasst Teile des Flurstückes Nr 52/4. Die östliche Grenze verläuft entlang der Trittauer Straße und knickt mit der Südgrenze der südlich der Bogenstraße anliegenden Flurstücke nach Westen ein. Westlich der Flurstücke 14/4 und 13/9 erfolgt ein weiteres Abknicken nach Süden mit einem Verlauf bis zur Kamphöhe. Ab hier verläuft die südliche Grenze des Geltungsbereiches bis zum Rausdorfer Weg.



Abbildung 6: Geltungsbereich des Aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 2

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst zudem Teile des Flurstückes 310. Entlang der Rausdorfer Straße wird der Geltungsbereich außerdem an den tatsächlichen Straßenverlauf angepasst.



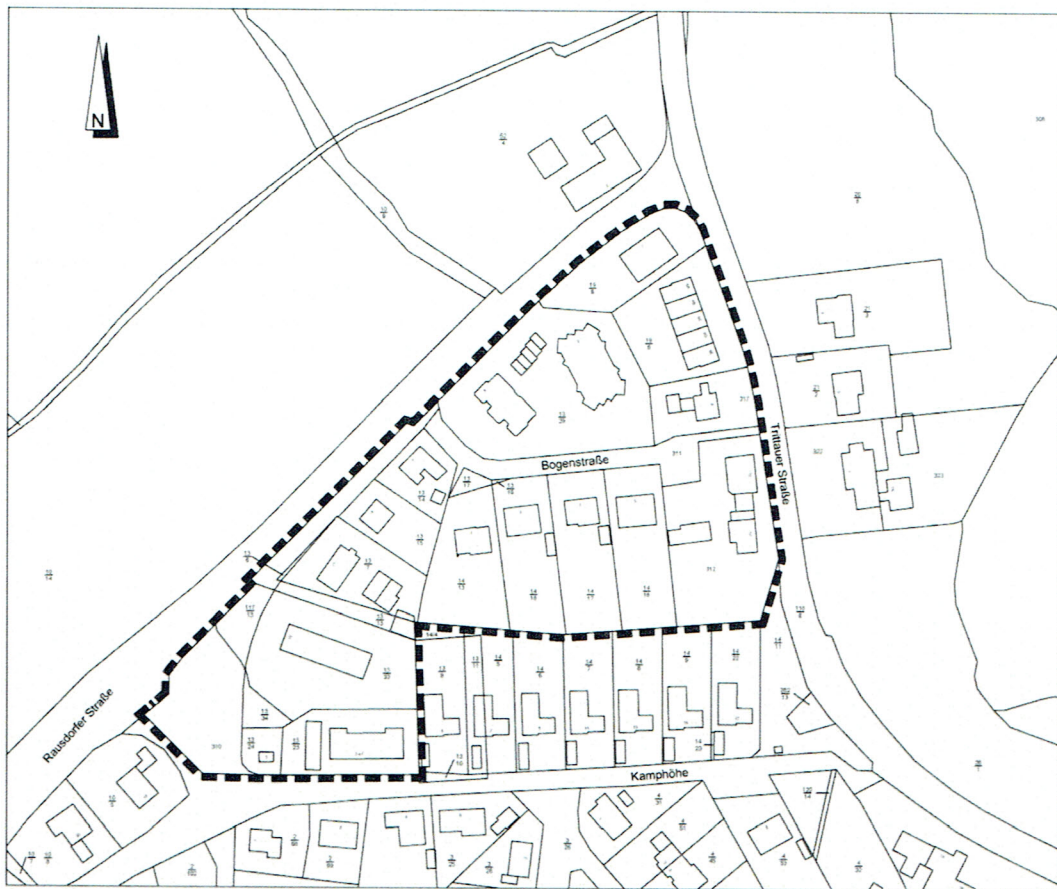


Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 3.3. Größe

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2,16 ha.

### 3.4. Bestandssituation

Der Geltungsbereich ist vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Es dominieren Einzelhäuser, im nördlichen und südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich Geschosswohnungsbau. Umgeben wird der Geltungsbereich im Westen durch ein direkt angrenzendes Landschaftsschutzgebiet sowie Einzelhäuser. Südlich schließt das Plangebiet direkt an Wohnbebauung an. Der südwestliche bis nordwestliche Bereich des Plangebietes wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen abgegrenzt. Im Südwesten befindet sich zudem eine bisher nicht genutzte Grünfläche, die in die Planungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit einbezogen werden soll.



### 3.5. Standortalternativen

Aufgrund dessen, dass es sich bei der Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Großensee um die städtebauliche Neuordnung des Planungsrechts für den Geltungsbereich eines bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, besteht für das geplante Vorhaben keine Standortalternative.

## 4. ANALYSEN UND GUTACHTEN

### 4.1. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes ist kein Denkmal verortet.

#### Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein nach § 5 Abs. 1 DSchG SH als Kulturdenkmal eingetragenes Wohn- oder Wirtschaftsgebäude.

#### Archäologische Kulturdenkmäler

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gemäß § 15 DSchG der Grundstücks-/ Gewässereigentümer und der Leiter der Arbeiten. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Sofern keine erheblichen Nachteile oder Aufwendungen von Kosten entstehen, sind das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung erlischt diese Verpflichtung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 5.1. Städtebauliches Konzept

Der für die zu überplanende Fläche existierende, aber aufgrund formaler Mängel unwirksame Bebauungsplan wird in einem ersten Schritt aufgehoben. Die Planungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 zielen darauf ab, die städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen zu erhalten. Das Konzept sieht in einigen Bereichen dennoch Anpassungen vor.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung wird entlang der Rausdorfer Straße dem tatsächlichen Straßenverlauf angepasst. Entlang der Trittauer Straße soll es in Zukunft möglich sein, auch im südlichen Bereich zweigeschossig zu bauen, sodass ein einheitlich wahrnehmbarer Siedlungsraum entstehen kann. Die Bebauung südlich der Bogenstraße wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zudem wird hier für die maximal überbaubare Grundfläche der Wert von 160 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten ebenfalls für den westlichen Teil des Flurstückes Nr. 312, sodass südlich der Bogenstraße eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude ermöglicht wird. Für die Bauflächen Nr. 1, 4, 5, 6 und 7 wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Entlang der Rausdorfer Straße auf Höhe der Bauflächen Nr. 2 und Nr. 3 wird zudem eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Parken, festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, für die auf der gegenüberliegenden Straßenseite derzeit wild parkenden Fahrzeuge öffentliche Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Zudem wird im Südwesten die Fläche des bisherigen Geltungsbereiches erweitert. An dieser Stelle ist beabsichtigt, analog zum in der Baufläche Nr. 1 bereits existierenden Geschosswohnungsbau über die Ausweisung eines weiteren Baufeldes zusätzlichen Raum für die Entstehung von Wohnungen bereit zu stellen. Die gemeindliche Planung zielt darauf ab, an dieser Stelle mit der mittelfristigen Schaffung von Wohnraum der landesplanerischen Zielsetzung zu folgen, Wohnraumentwicklung vorrangig im Innenbereich zu realisieren und damit schonend mit den umliegenden Flächen des Außenbereiches umzugehen. Derzeit befindet sich auf der Fläche eine Bushaltestelle, deren Verlegung in Richtung Südwesten im Sinne einer zukunftsorientierten Gemeindeentwicklung vorstellbar ist. Die Erschließung eines neu entstehenden Wohngebäudes wäre über das Flurstück Nr. 13/24 möglich. Dieses wird gegenwärtig durch die SH Netz AG genutzt. Auch hier wäre eine Verlegung denkbar und zu prüfen.

Bei beabsichtigter Umsetzung der Verlagerung oder Aufhebung der Bushaltestelle mit Wendeschleife ist die Gemeinde gehalten, sich vorab mit den Akteuren, hier vor allem den Betreibern des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) auseinanderzusetzen, um eine einvernehmliche Lösung insbesondere für den teilweise umfänglichen Schülertransport zu gewährleisten.



## 5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, sodass dem Ziel des Erhalts der gegenwärtigen Siedlungsstrukturen gefolgt wird. Die Wohnbauflächen dienen damit vorwiegend dem Dauerwohnen, sodass hier Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen werden. Zudem werden mit Gartenbetrieben und Tankstellen auch zwei ausnahmsweise zulässige Nutzungen für dieses Gebiet ausgeschlossen, da diese dem angestrebten Entwicklungsziel der Gebietserhaltung entgegenstünden.

### 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

#### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Um den örtlichen topographischen Gegebenheiten entgegen zu kommen, wird für die Höhe des Erdgeschossfußbodens ein Spielraum von 50 cm eingeräumt, sodass die Höhe des Erdgeschossfußbodens maximal 0,50 m oberhalb der Oberkante der Erschließungsverkehrsfläche liegen darf. Als Referenzpunkt dient die Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstückes. Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe dient die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die maximalen Höhenfestsetzungen für die eingeschossigen Gebäude liegen bei 9,00 m. Für zweigeschossige Gebäude liegen sie bei 11,00 m. Die Maße entsprechen der vorzufindenden Bebauung im Bestand und lassen ein geringes Maß der Erweiterung zum Beispiel für energetische Sanierungen zu.

#### Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im nicht mehr anzuwendenden Bebauungsplan von 1970 wurde das Maß der baulichen Nutzung ausschließlich über die Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Die zum Teil riesigen überbaubaren Grundstücksfelder erzeugten im Grunde keinerlei städtebauliche Ordnungsstruktur. Eine Flächengegenüberstellung hat hierbei ergeben, dass die mögliche Versiegelung unter dem Maß der damaligen GFZ-Festsetzungen geblieben ist. Dieses alte Maß wurde offenbar nie angewendet; zumindest sind die bestehenden Bebauungen diesem in keinem Falle gefolgt.

Bei der Überplanung des Gebietes ist nun von einer maximal zulässigen Grundfläche ausgegangen worden, die sich auf die jeweils vorzufindende Bestandsituation der Bebauung bezieht. Im Bereich der südlichen Bogenstraßenbebauung wurde eine maximale Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> festgesetzt, die Erweiterungsspielräume einräumt, aber das Maß der vorhandenen Be-



bauung zur Grundlage hat. Im Bereich der möglichen und vorhandenen Geschossbauten sind Grundflächenwerte gewählt worden, die sich ebenfalls am Bestand orientieren, aber auch hier Anbauten wie Balkone, kleine Erweiterungen in Form von Erkerbauten oder energetische Sanierungen ausdrücklich ermöglichen, um die Bebauungsstandards in die derzeit als angemessen zu betrachtenden Standards überführen zu können.

### **5.3. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den durch Einfamilienhäuser geprägten Teilgebieten Nr. 2, 3, 7, 8 und 9 des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig, um einer möglichen Überlastung der Erschließungsanlagen vorzubeugen. Zudem soll die gegenwärtige städtebauliche Dichte erhalten bleiben.

### **5.4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Um das öffentliche Erscheinungsbild des wahrnehmbaren Straßenraumes zu wahren, sind lediglich Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung zulässig. Aus dem gleichen Grund sind auch in den Vorgartenbereichen, dem 5,00 m breiten Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, bauliche Nebenanlagen nicht zulässig. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen für Müllbehälter und Müllboxen ausgenommen. Müllbehälter und Müllboxen sind in voller Höhe einfriedet und mit einem Sichtschutz zu versehen, um die von diesen ausgehende Wirkung für die Nachbarschaft und den öffentlichen Raum abzumildern.

### **5.5. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Um die von Bebauung freigehaltenen Strukturen innerhalb der durch Einfamilienhäuser geprägten Teilbereiche 2, 3 und 8 zu erhalten, sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze hier lediglich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den durch Geschosswohnungsbau geprägten Teilbereichen 1, 4, 5, 6 und 7 dürfen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sodass jeweils eine angemessene und als notwendig erachtete Stellplatzfläche für die Anwohner zur Verfügung gestellt werden kann.

Im durch Einfamilienhäuser geprägten Teilgebiet 9 sind Stellplätze und überdachte Stellplätze dann außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Verkehrsfläche einhalten.

Ziel der für das Teilgebiet 9 geltenden Festsetzungen zu Stellplätzen und überdachten Stellplätzen ist es, die bisherige durch Grünstrukturen geprägte Vorgartenzone weitgehend zu erhalten, es den Eigentümern unter den genannten Voraussetzungen jedoch zu ermöglichen, Stellplätze straßennah einzurichten und auf diese Weise einen erhöhten Grad der Bodenversiegelung zu vermeiden.

#### **5.6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Um eine sichere Verkehrsführung zu gewährleisten, sind die in der Planzeichnung als Sichtdreiecke dargestellten Flächen von Bebauung freizuhalten. Im Falle einer Bepflanzung darf diese eine Höhe von maximal 0,8 m nicht überschreiten.

#### **5.7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**

Gestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen, da das städtebauliche Bild diesbezüglich bereits jetzt sehr heterogen ist.

#### **5.8. Erschließung**

##### **5.8.1. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung folgt der Bestandsituation. Anpassungen gibt es im Bereich des ruhenden Verkehrs und der ÖPNV-Anbindung.

##### Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Rausdorfer Straße und die Trittauener Straße. Die innere Erschließung über die Bogenstraße bleibt erhalten. Es ist zudem geplant, das neu entstehende Baufeld zukünftig über die Straße Kamphöhe zu erschließen.

##### Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind in ausreichendem Maße Stellplätze und Parkplätze vorhanden. Es ist vorgesehen, in der Rausdorfer Straße auf Höhe der Bauflächen 2 und 3 öffentlichen Parkraum zu schaffen und damit das Parken auf der gegenüberliegenden Straßenseite und das damit verbundene Queren der Straße zu verhindern und den Verkehr an dieser Stelle somit übersichtlicher zu gestalten.

##### Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erschließung erfolgt in Form eines Stichweges in Verlängerung der Bogenstraße zur Trittauener Straße.



### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Derzeit findet die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestelle „Kamphöhe“ im Südwesten des Plangebietes statt. Diese Fläche ist in Zukunft für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Eine Verlegung der Bushaltestelle in Richtung Südwesten, bis zur Höhe der Einmündung der Straße Brookwisch in die Rausdorfer Straße ist vorsehbare. Hier könnte eine Öffnung der Rausdorfer Straße auf Höhe des Sammelparkplatzes erfolgen, sodass der Busverkehr über den südöstlichen Abschnitt der Rausdorfer Straße wieder auf den Hauptverlauf der Straße zurückgeführt werden kann.

Bei beabsichtigter Umsetzung der Verlagerung oder Aufhebung der Bushaltestelle mit Wendeschleife ist die Gemeinde gehalten, sich vorab mit den Akteuren, hier vor allem den Betreibern des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) auseinanderzusetzen, um eine einvernehmliche Lösung insbesondere für den teilweise umfänglichen Schülertransport zu gewährleisten.

#### 5.8.2. Flächen für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird die vorhandene Infrastruktur genutzt.

#### 5.8.3. Technische Infrastruktur

##### Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung ist der Zweckverband Obere Bille zuständig.

##### Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über den Zweckverband Obere Bille.

## **6. KOSTEN**

Die Kosten für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden durch die Gemeinde Großensee getragen.



## 7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	19.726
Straßenverkehrsflächen	1.146
Fläche für Versorgungsanlagen	151
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger	472
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz	95
<b>Gesamtfläche</b>	<b>21.590</b>

## 8. UMWELTBERICHT

### 8.1. Einleitung/Vorbemerkung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Hinblick auf § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange über die Aufhebung und Neuaufstellung des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Großensee unterrichtet, um Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Der Kreis Stormarn weist in seiner Stellungnahme vom 06.08.2018 darauf hin, dass zum nächsten Planungsschritt ein Umweltbericht und ein Artenschutzbeitrag (auf Grundlage einer Potentialabschätzung) einzureichen sind. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt und die Neuaufstellung des B-Planes überwiegend der Heilung formaler Mängel dient, werden durch diesen keine Eingriffe in bislang unberührte Flächen verursacht. Abgesehen von der geringfügigen Bauflächenerweiterung im Südwesten, die aber auch heute schon durch die umliegenden Straßen und die intensiv genutzte Rasenfläche nur eine sehr geringe ökologische Wertigkeit besitzt.

Das kommt auch in den Stellungnahmen von BUND und Nabu vom 24.07.2018 zum Ausdruck, in denen darauf hingewiesen wird, dass es sich um ein überwiegend bereits überplantes Gebiet handelt und keine landwirtschaftlichen oder schutzwürdigen Flächen betroffen sind.

Insofern ist davon auszugehen, dass durch die Neuaufstellung des B-Planes keine bzw. nur geringfügige Betroffenheiten der zu betrachtenden Schutzgüter ausgelöst werden.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind folgende Unterlagen berücksichtigt:

- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (MINISTERIUM FÜR UMWELT NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN, 1998)
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass (INNENMINISTERIUM UND MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME, 2013)



### 8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der bestehende B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Großensee wird wegen formaler Mängel in einem ersten Schritt aufgehoben. Mit der Neuaufstellung sollen die formalen Mängel geheilt und die vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen erhalten werden. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung nicht wie im B-Plan von 1970 ausschließlich über die Geschossflächenzahl geregelt, sondern von einer maximal zulässigen Grundfläche ausgegangen, die sich auf die vorhandene Bestandssituation der Gebäude bezieht.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise mit einem bzw. zwei Vollgeschossen. Die Grundfläche wird je Bau-  
feld als Höchstzahl festgesetzt. Diese liegt je nach Grundstücksgröße zwischen 160 und 700 m<sup>2</sup>.

Das vorhandene Erschließungssystem bleibt erhalten.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,16 ha.

Der Geltungsbereich umfasst ein vorhandenes Wohngebiet und damit ausschließlich Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (gemäß „**Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bau-recht**“, gemeinsamer Runderlasses von Innenministerium und Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013).

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bzw. geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden nachfolgend die durch die Neuaufstellung verursachten voraussichtlichen Umwelt-  
auswirkungen der Planung dargestellt und bewertet (siehe Kap. 2), auch wenn diese im Vergleich zur vorhandenen Nutzung überwiegend gering bzw. nicht vorhanden sind.

### 8.1.2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, z.B.

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z.B.

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§1a Abs. 2 BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundesbodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) weist die Umgebung von Großensee inklusive des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 2 großflächig als Gebiete mit besonderer Erholungseignung aus. Dies sind Bereiche, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen.

### 8.1.3. Alternativenprüfung

Alternativen kommen nicht in Betracht, da es sich um die Aufhebung und Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handelt. Das Gebiet ist bereits bebaut.

## 8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 1.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden nachfolgend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 2 dargestellt und bewertet.

Im Einzelnen findet, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:



- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Bewertung

#### 8.2.1.1. Schutzgut Mensch

##### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist bereits seit vielen Jahren bebaut und bewohnt.

##### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 2 wird sich an der Erschließung und dem Maß der Bebauung nichts ändern. Zusätzliche Straßen und Erschließungsflächen werden nicht gebaut, so dass kein zusätzlicher Verkehrslärm entsteht.

Eine Änderung ist die Schaffung eines zusätzlichen Baufeldes mit zweigeschossiger Bauweise. Durch die Schaffung neuen Wohnraumes wirkt sich dies positiv auf das Schutzgut Mensch aus. Das gilt auch für den geplanten Fußweg an der Rausdorfer Straße, der es den Menschen ermöglicht, sich dort gefahrlos zu bewegen.

##### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich um die Neuaufstellung eines B-Planes für ein bestehendes Baugebiet handelt, wird sich bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber dem heutigen Zustand nichts ändern. Einzige Ausnahme ist das neue Baufeld im Südwesten, das bei einer Nichtdurchführung der Planung nicht entstehen würde.

##### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich

#### 8.2.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

##### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das bereits bebaute und bewohnte Gebiet ist geprägt durch ältere Einfamilienhausgärten mit Rasenflächen, Hecken, Koniferen und Ziersträucher. Vereinzelt sind größere Laubbäume und Koniferen vorhanden.

Das Vorkommen geschützter Biotop- oder schutzwürdiger Flächen kann ausgeschlossen werden, da die standörtlichen Voraussetzungen fehlen und das Gebiet durch eine intensive (Wohn-) Nutzung geprägt ist.

Bei den vorhandenen Hausgärten mit Bäumen, Sträuchern und Hecken kann von dem Vorkommen unterschiedlicher Vogelarten ausgegangen werden. Hier sind die Gehölzfreibrüter wie z. B. Amsel, Buchfink, Zaunkönig, Singdrossel zu nennen sowie die Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter, die z. B. in Nistkästen oder Obstbäumen brüten. Dazu zählen z. B. Star, Feldsperling, Blau-, Kohl-, Sumpf- und Tannenmeise, Grauschnäpper. Alle europäischen Vogelarten und damit auch die einheimischen Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt.

Es kann auch mit dem Vorkommen von Fledermäusen gerechnet werden, die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG und gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt sind.

Mit dem Vorkommen weiterer streng geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten ist nicht zu rechnen.

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 2 werden aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine zusätzlichen Eingriffe hervorgerufen, so dass das Schutzgut Flora und Fauna nicht betroffen ist. Einzige Ausnahme ist das südlich im Bereich des Buswendeplatzes entstehende neue Baufeld. Bei diesem handelt es sich um versiegelte Flächen, Intensivrasen und geschnittene Ziersträucher. Aufgrund dieser Struktur und der rundherum angrenzenden Verkehrsflächen hat diese Fläche als Nahrungs- und Brutplatz keine Bedeutung.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich um die Neuaufstellung eines B-Planes für ein bestehendes Baugebiet handelt, wird sich bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber dem heutigen Zustand nichts ändern. Einzige Ausnahme ist das neue Baufeld im Südwesten, das bei einer Nichtdurchführung der Planung nicht entstehen würde.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich

### 8.2.1.3. Schutzgut Boden

#### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist komplett bebaut. Im nicht mehr anzuwendenden Bebauungsplan von 1970 wurde das Maß der baulichen Nutzung ausschließlich über die Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Eine Flächegegenüberstellung mit der Neuaufstellung, in der je Bau Feld eine absolute überbaubare Grundfläche als Höchstzahl festgesetzt ist, hat ergeben, dass die mögliche Versiegelung der Neuaufstellung unter dem Maß der damaligen GFZ-



Festsetzungen geblieben ist. Dieses alte Maß wurde augenscheinlich nie angewendet; zumindest sind die bestehenden Bebauungen dem in keinem Falle gefolgt.

Insofern wird durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 2 im Bereich der bereits bebauten Flächen keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht und kein Ausgleichserfordernis hervorgerufen. Dieses besteht lediglich für den neuen Fußweg (200 m<sup>2</sup>) und die zusätzliche Baufläche im Südwesten, wo im Bereich der Bushaltestelle ein neues Baugrundstück entsteht. Dort ist ein absolutes Maß der Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Bereich des zusätzlichen Grundstücks wird eine zusätzliche Versiegelung von 350 m<sup>2</sup> ermöglicht, die als absolute Zahl im B-Plan festgesetzt wird. Demgegenüber stehen die Flächen, die heute bereits versiegelt sind. Für diese zusätzlich ermöglichte Versiegelung wird ein Ausgleich in Ansatz gebracht.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich um die Neuaufstellung eines B-Planes für ein bestehendes Baugebiet handelt, wird sich bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber dem heutigen Zustand nichts ändern. Es würde kein zusätzliches Ausgleichserfordernis entstehen.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Neuaufstellung des B-Planes ermöglichte zusätzliche Versiegelung ist auszugleichen. Dies erfolgt anhand des gemeinsamen Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ von Innenministerium und Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013).

Demnach ergibt sich folgende Bilanzierung:

<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>						
<b>Großensee, B-Plan Nr. 2</b>						
	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Versie- gelung in m <sup>2</sup>	inklusive Zuschlag 50 %	Aus- gleichs- faktor	Flächen- größe in m <sup>2</sup>
<b>I. Berechnung der Eingriffsflächen</b>						
						Stand: 19.02.2019
1. <b>Neue Bauflächen:</b>						
Allgemeines Wohngebiet	350		350		1	350
2. <b>Verkehrsanlagen:</b>						
Fußweg entlang der Rausdorfer Straße	200		200		1	200
<b>Mindestgröße der Ausgleichsfläche:</b>						<b>550</b>
<b>II. Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich:</b>					Anrechen- barkeit *	
	Rückbau Bushaltestelle	370 m <sup>2</sup>			1	370 m <sup>2</sup>
<b>III. Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme extern:</b>						
	Ausgleichsflächenpool Nr. 1 der Gemeinde Großensee; in diesem Flächenpool sind noch 31.050 m <sup>2</sup> verfügbar, von denen 180 m <sup>2</sup> für den B-Plan Nr. 2 in Ansatz gebracht werden. Somit verbleiben 30.870 m <sup>2</sup> im Flächenpool.					180 m <sup>2</sup>
<b>Summe Ausgleichsmaßnahmen:</b>						<b>550 m<sup>2</sup></b>
<b>Differenz Eingriff/Ausgleich</b>						<b>0 m<sup>2</sup></b>
Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses von IM und MELUR vom 9. Dezember 2013 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht)						
* Abhängig von Zustand der Fläche und deren Anrechenbarkeit						

**Tabelle 1:** Bilanzierung Schutzgut Boden

Der durch das neue Baufeld und den Fußweg verursachten Neuversiegelung in einer Höhe von 550 m<sup>2</sup> steht eine 370 m<sup>2</sup> große Entsiegelung der Bushaltestelle gegenüber. Damit ist für die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden neben der Entsiegelung noch ein Ausgleich in Höhe von 180 m<sup>2</sup> erforderlich.

Dieser Ausgleich wird über den Ausgleichsflächenpool Nr. 1 der Gemeinde Großensee erbracht (Flur 6, Flurstück 85/4 (Bornrade, Grünfläche), Gemarkung Großensee). Grundstückseigentümer ist die Gemeinde Großensee.

Von der derzeit verbleibenden Fläche in einer Größe von 31.050 m<sup>2</sup> werden für den B-Plan Nr. 2 180 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Somit verbleiben 30.870 m<sup>2</sup> im Flächenpool.



#### 8.2.1.4. Schutzgut Wasser

##### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 2 ergeben sich für dieses Schutzgut keine Veränderungen.

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens.
- Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

#### 8.2.1.5. Schutzgut Klima/Luft

##### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Gebiet ist bereits bebaut. Durch den Rückbau der Bushaltestelle wird mehr Fläche entsiegelt als zusätzlich überbaut wird. Insofern verringert sich Versiegelung und damit die Abstrahlungsfläche geringfügig.

##### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es entsteht durch die zusätzliche Bebauung eine leichte Erhöhung der Abstrahlungsfläche, die sich nur geringfügig auf das Kleinklima auswirkt. Betriebsbedingte Emissionen durch Heizungen und Individualverkehr erhöhen sich leicht. Nach wie vor wird es durch das vergleichsweise ländlich strukturierte Umfeld und das durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägte gemäßigte, feucht temperierte, ozeanische Klima in Schleswig-Holstein zu einem hohen Luftaustausch im Gebiet kommen.

##### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich um die Neuaufstellung eines B-Planes für ein bestehendes Baugebiet handelt, wird sich bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber dem heutigen Zustand nichts ändern.

##### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind für dieses Schutzgut nicht erforderlich. Eine Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Durchgrünung des Baugebietes z.B. auch mit Fassadenbegrünung, Dachbegrünung

- Pflanzung von Bäumen (auf privaten und öffentlichen Flächen)
- Minimierung von Versiegelung
- Minderung von Abwärmeproduktion durch Isolierung von Gebäuden, verdichtete Bauweise.
- Weitgehende Nutzung regenerativer Energien, z. B. Solarenergie (Photovoltaik, Solarzellen)

#### 8.2.1.6. Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

##### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt, wird das Ortsbild durch Bebauung, Straßen und Gärten geprägt. Die ursprüngliche Landschaft ist bereits überbaut, so dass bzgl. dieses Schutzgutes von einer erheblichen Vorbelastung auszugehen ist.

##### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es wird am südlichen Rand ein zusätzliches Baufeld entstehen, auf dem ein zweigeschossiger Baukörper errichtet werden kann. Durch die bereits vorhandene Bebauung, die auch auf den benachbarten Baufelder zweigeschossig ist, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering einzustufen.

##### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich um die Neuaufstellung eines B-Planes für ein bestehendes Baugebiet handelt, wird sich bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber dem heutigen Zustand nichts ändern.

##### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind für dieses Schutzgut nicht erforderlich. In der Umsetzung sollten an der östlichen Seite des Grundstücks Eingrünungsmaßnahmen durch Bäume und/oder Hecken erfolgen, um den Baukörper gegenüber der Landschaft abzuschirmen. Gleichwohl befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Rausdorfer Straße ein vorhandener Knick, der diese Funktion bereits übernimmt.

#### 8.2.1.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da weder Kulturgüter noch Elemente der historischen Kulturlandschaft im Geltungsbereich vorhanden sind, ist dieses Schutzgut nicht betroffen.

### 8.3. Zusätzliche Angaben

#### 8.3.1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kenntnislücken



Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Ergebnisse der Fachplanungen herangezogen, die in Kap. 8.1 aufgelistet sind. Auf diese Fachgutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

8.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Nicht erforderlich, da die Fläche bereits bebaut ist.

8.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Großensee ist seit Jahren umgesetzt, muss jedoch aufgrund von Verfahrensfehlern neu aufgestellt werden. Dadurch werden im Gebiet selber keine Veränderungen verursacht sondern es geht um die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Baugebietes.

Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan sind die Ausweisung eines neuen Baufeldes im Bereich eines Buswendeplatzes im Süden des Gebiets sowie der Bau eines Fußweges entlang der Rausdorfer Straße. Demgegenüber steht die Entsiegelung der bisherigen Bushaltestelle. In der Summe verbleibt ein Ausgleichserfordernis von 180 m<sup>2</sup>. Der erforderliche Ausgleich wird über den Ausgleichsflächenpool Nr. 1 der Gemeinde Großensee erbracht (Flur 6, Flurstück 85/4 (Bornrade, Grünfläche), Gemarkung Großensee). Grundstückseigentümer ist die Gemeinde Großensee.

Der Umweltbericht betrachtet die Umweltauswirkungen der Neuaufstellung auf die einzelnen Schutzgüter. Das geschieht vor dem Hintergrund der bereits bebauten Fläche. Insofern sind die Auswirkungen als gering einzustufen.

Zusammenfassend wird die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 2 in Großensee als **umweltverträglich** eingestuft.

## 9. ANHANG

### 9.1. Rechtsgrundlagen

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
<b>Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
<b>Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)</b>	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018 (GVOBl. S. 162).
<b>Landesplanungsgesetz (LPIG)</b>	Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2018 (GVOBl. S. 292)* <i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i>
<b>Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)</b>	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) zuletzt mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369).
<b>Planzeichenverordnung (PlanzV)</b>	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### 9.2. Quellenverzeichnis

- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig Holstein
- Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I

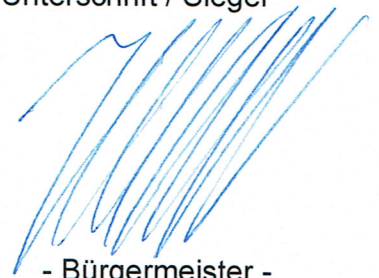


Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Gemeinde Großensee



Unterschrift / Siegel



- Bürgermeister -

Datum... 30.01.2020