

Gemeinde Lasbek

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 10

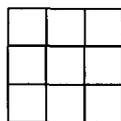
Gebiet: OT Barkhorst, nördlich Barkhorster Straße / L 90 und westlich ehemaliger Bahndamm

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 1. 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	4
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	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	7
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))	7
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))	11
2.3.	Zusammenfassung.....	13
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	14
4.	Planinhalt.....	14
4.1.	Städtebau	14
4.2.	Verkehrliche Erschließung	15
4.3.	Immissionen.....	16
4.4.	Altlasten.....	17
4.5.	Archäologie.....	17
5.	Ver- und Entsorgung.....	17
6.	Kosten	18
7.	Schutzgebiete	18
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	19
8.1.	Eingriffsregelung.....	19
8.2.	Artenschutz	23
8.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation.....	24
8.4.	Empfehlungen der Landschaftspflege	25
9.	Billigung der Begründung	26

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Mit der Aufstellung der Bauleitplanung möchte die Gemeinde das Gebiet nördlich der Barkhorster Straße / westlich der ehemaligen Bahntrasse städtebaulich ordnen und einen Rahmen für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf ehemaligen Lagerflächen als Wiedernutzbarmachung von Flächen vorgeben. Im Rahmen der Wiedernutzbarmachung ehemaliger Lagerflächen bzw. durch Nachverdichtung auf großen bereits bebauten Grundstücken können 6 zusätzliche Grundstücke entstehen. Für die Baulücken im straßennahen Bereich kann durch die Vorgabe eines städtebaulichen Rahmens ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Die Planung trägt auch zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch brach gefallene und verwilderte Flächen im Ortsteil Barkhorst bei.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Lasbek liegt nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes im Ordnungsraum. Danach wird der Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von 15 % bis zum Jahre 2025 auf der Basis des Wohnungsbestandes am 31.12.2009 zugestanden. Für den Ortsteil Barkhorst bedeutet das einen Zuwachs von ca. 24 WE bis 2025.

Im Regionalplan für den Planungsraum I ist Lasbek ebenfalls als dem Ordnungsraum Hamburg zugehörig dargestellt. Westlich der ehemaligen Bahntrasse liegt ein regionaler Grünzug. Um Lasbek Dorf herum ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz markiert, welches bis Barkhorst heranreicht.

Der Landschaftsplan stellt im Bestand für den südlichen Bereich Siedlungsfläche und im nördlichen Teil Intensivgrünland mit Lagerfläche dar. An der Barkhorster Straße ist eine Altlast vermerkt, die zwischenzeitlich beseitigt wurde. Die Gehölzstrukturen entlang des Bahndammes sind als Knick dargestellt. Der angrenzende Gehölzbestand ist als Erlenbruch kartiert. Dem vorhandenen Tümpel im Wald wird eine wichtige Bedeutung für die aquatische Fauna zugeordnet. In der Entwicklungskarte wird die Anlage von Schutzstreifen zum nördlich liegenden Gehölz gefordert. In einer Entfernung von ca. 70 m beginnt im Westen ein Landschaftsschutzgebiet.

Die Gemeinde hat vor rd. 10 Jahren ein Siedlungsentwicklungskonzept aufgestellt. Dieses Siedlungsentwicklungskonzept hat in großräumigem Rahmen zusätzliche Baulandausweisungen untersucht. Die Eignung von Baulücken oder von Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtungen wurden nicht vorrangig geprüft. Das Plangebiet selbst wurde daher nicht einbezogen, da es überwiegend bereits bebaut ist bzw. gewerblich genutzt war. Für den westlich angrenzenden Bereich ergab das Konzept, dass eine Nutzung für eine Sportanlage in Verbindung mit einem Gemeinschaftshaus denkbar sei. Diese Überlegungen wurden nicht weiter konkretisiert.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lasbek gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Ortslage Barkhorst nordwestlich der Barkhorster Straße (L 90), westlich der ehemaligen Bahntrasse und umfasst Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Barkhorst. Einige Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut. Die Gärten werden als Hausgärten genutzt. Im Süden präsentiert sich eine größere Fläche als Lagerplatz für Bodenmaterialien, im hinteren Bereich liegt eine Grünlandbrache. Das nördliche Flurstück ist durch die ehemalige Nutzung der Tiefbauunternehmer und der zwischenzeitlich abgefahrenen Altlast geprägt. Hier ist der zentrale Bereich mit Schotter befestigt. Angrenzende Gehölzstrukturen haben sich sukzessiv in die Fläche ausgebreitet. Der Waldtümpel aus dem nördlich liegenden Wald wurde bis auf das Flurstück vergrößert. Der westliche Bereich ist grasdominierte Brache bzw. brachliegender Garten mit standortfremden Gehölzen und Obst. Hier liegen auch zwei Teiche, deren Strukturen durch die bisherige Nutzung teilweise stark überprägt sind. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,69 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Teilungslinie durch das Flurstück 75/5.
Im Osten:	westliche Grenze des Flurstücks 61/32 (ehemalige Bahntrasse).
Im Südosten:	nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Barkhorster Straße.
Im Westen:	östliche Grenze der Flurstücke 71/4 u. 72.

2. Umweltbericht

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

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Bauleitplanung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung brachliegender Grundstücksflächen zu schaffen. Möglich sind etwa 9 zusätzliche Wohngebäude. Die zusätzlich ermöglichte Grundfläche beträgt ca. 1.350 m². (Nähere Ausführungen s. Begründung 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 BNatSchG vorbereitet werden, gesetzlich geschützte Biotope angrenzen und Artenschutzbelange betroffen sein können.

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

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

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

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen von der BAB A1 und der L 90. Immissionen aus gewerblicher Nutzung oder landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung sind nicht gegeben.

Die Eintragung einer Teilfläche des Plangebietes in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises Stormarns wurde inzwischen gelöscht, da nach Auswertung eines Gutachtens hinsichtlich bodenschutzrechtlicher Bedenken kein Handlungsbedarf gegeben ist. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Das Wohnhaus Barkhorster Straße 4 (Hauptgebäude) ist als Kulturdenkmal

gem. § 1 (2) DSchG eingetragen und entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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

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

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

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

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

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da die Entwicklungskarte für das nördliche Flurstück die Bestandsdarstellung Intensivgrünland mit Lagerfläche übernimmt. Die im Jahr 2000 im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplanes kartierte Nutzung wurde zwischenzeitlich geändert, so dass die Gemeinde in dieser Abweichung keine Erheblichkeit sieht. Die geforderte Anlage eines Schutzstreifens zum nördlich liegenden Gehölzbestand wird im Bebauungsplan festgesetzt.

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

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

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

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

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG ¹ :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutzbetrachtung
BBodSchG ² :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG ³ :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen
DSchG ⁴ :	Bewahrung von Denkmälern	Nachrichtliche Übernahme

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

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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 Geltungsbereich ist geprägt durch Wohnbebauung. Die Gärten werden als Hausgärten genutzt. Hier sind einige Obstbäume, heimische Laubbäume und zwei Kleingewässer vorhanden. Im Süden zwischen zwei Wohngrundstücken präsentiert sich eine größere Fläche als Lagerplatz für Bodenmaterialien, im hinteren Bereich liegt eine Grünlandbrache. Als Abgrenzung zur Straße ist ein Wall mit Gehölzbewuchs und Ruderalflur vorhanden. Am Fuß des Walles wächst Schilf. Das nördliche Flurstück ist durch die ehemalige Nutzung der Tiefbauunternehmer und der zwischenzeitlich abgefahrenen Altlast geprägt. Im Norden ragt der Randbereich einer Waldfläche gem. LWaldG mit seinem Waldtümpel ins Plangebiet. Südlich angrenzend liegt der ehemals als Lagerfläche genutzte Bereich, der offenen Boden oder Pioniervegetati-

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

³ Bundesimmissionsschutzgesetz

⁴ Denkmalschutzgesetz

on aufweist. Angrenzende Gehölzstrukturen des ehemaligen Bahndammes haben sich sukzessiv in die Fläche ausgebreitet.

Zur Beurteilung der Artenschutzbelange wurde eine Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Greuner-Pönicke (November 2009) aufgestellt, die gesondert eingesehen werden kann. Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen geschützter Brutvögel, Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und der Haselmaus zu rechnen.

Boden

Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Plangebiet sind Geschiebelehme und Geschiebemergel der weichseleiszeitlichen Grundmoränenlandschaft, aus denen sich überwiegend Parabraunerden entwickelt haben. Im nördlichen Plangebiet, etwa im Bereich der ehemaligen Lagerfläche sind gem. Landschaftsplan (Mai 2000) ursprünglich auch Moorböden anzutreffen.

Der Boden im Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung geprägt. In den Gärten ist von einer intakten Bodenstruktur auszugehen, während auf den ehemaligen Lagerflächen die Bodenstrukturen oberflächlich stark verändert worden. Gemäß der Baugrunduntersuchung vom Februar 2008 liegen hier unter einer 0,8 bis 3,4 m mächtigen aufgefüllten Deckschicht aus sandigen, bauschutthaltigen oder humosen, torfigen Auffüllungen Torfe und/oder Schluffe. Darunter folgen Geschiebeböden und/oder Sande.

Wasser

Im Norden ragt ein Waldtümpel des angrenzenden Waldes in das Plangebiet, welcher anthropogen überformt wurde. Der Wasserstand ist stark schwankend, die Algenentwicklung lässt auf eine starke Nährstoffbelastung schließen. Innerhalb des Plangebietes sind die Böschungen weitgehend vegetationsfrei und steil. Durch die umgebenden Gehölze ist das Gewässer beschattet.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein stark zugewachsener Tümpel mit Binsen, Seggen, Hochstaudenflur und Weidenjungwuchs, der ebenfalls stark schwankende Wasserstände aufweist. Wenig südlich davon befindet sich auf einem Gartengrundstück ein weiterer Tümpel mit Rohrkolben und Weidenjungwuchs.

Während der Aufschlussarbeiten der Baugrunduntersuchung wurden in Abhängigkeit von Höhenlage und Bodenschichtung Wasserstände ab ca. 0,3 m bis ca. 2,3 m unter GOK gemessen. Wasserstände bis GOK sind gem. Gutachten örtlich möglich.

Luft, Klima

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

Landschaft

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Ortslage Barkhorst nordwestlich der Barkhorster Straße (L 90), westlich der ehemaligen Bahntrasse, die heute als Radwanderweg genutzt wird. Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung und vorhandene und ehemalige Lagerflächen geprägt. In Richtung Norden und Osten schirmen Gehölzbestände das Plangebiet ab. Im Südosten liegt Wohnbebauung. Aus Richtung Westen ist das Plangebiet gut einsehbar.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Das Plangebiet ist durch die anthropogene Nutzung stark geprägt. Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind dadurch bereits stark verändert. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnbebauung mit Gärten, Lagerflächen, Brachen, Kleingewässer, Gehölzbestände) ist eine erhöhte biologische Vielfalt zu erwarten.

b) Prognose

Durch die Planung werden im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung ehemalige Lagerflächen für eine Wohnnutzung vorbereitet und eine Nachverdichtung auf den großen teilweise brach liegenden Gartengrundstücken ermöglicht. Entlang der Straße wird eine Lückenbebauung ermöglicht. Ein Eingriff im Sinne des LNatSchG erfolgt für die rückwärtige Bebauung der Flurstücke 75/5 und 192/73.

Schutzgut Boden und Wasser:

Versiegelung von ~2.020 m² (davon 900 m² Voll- und 1.120 m² Teilversiegelung) durch die mögliche Bebauung, die erforderlichen Außenanlagen und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Schutzgut Landschaftsbild:

Einsehbarkeit des Plangebietes aus Richtung Westen

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Keine Beeinträchtigung von Flächen mit besonderer Bedeutung. Keine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gem. artenschutzrechtlicher Prüfung.

Schutzgut Klima / Luft:

Keine Beeinträchtigungen

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante MaßnahmenVermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Minimiert wird der Eingriff durch die Wiedernutzung bereits anthropogen überformter Flächen und durch die Festsetzung der maximalen zulässigen Grundflächen von 150 qm. Diese kann bei einer Doppelhausbebauung um max. 30 m² überschritten werden. Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind um 100 % zuzüglich des Umfangs der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig. Im Eingriffsbereich sind die Flächen des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zurückzuhalten.

Wertvolle Gehölzbestände und Biotopstrukturen werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Zur Eingrünung des Plangebietes sind entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 151, 158 und 159 im Abstand von max. 10 m heimische Laubgehölze anzupflanzen. Im Eingriffsbereich ist zudem im westlichen Plangebiet eine Obstwiese zu entwickeln, um das Plangebiet in die Landschaft einzufügen. Um das Töten oder Verletzen von Tieren zu vermeiden, wird es erforderlich, die Eingriffe in Gehölzbestände gem. § 39 (5) BNatSchG außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung

Entlang des nördlich liegenden Waldes ist ein naturnaher Waldrand zu entwickeln. Dazu sind die Weiden zu vereinzeln und durch heimische standortgerechte Sträucher zu ersetzen. Dem Waldschutzstreifen wird ein 4 m breiter Saumstreifen (Maßnahme mit Ziffer 2) mit einer Größe von 290 m² vorgelagert, der zu einer Gas- und Krautflur zu entwickeln ist. Zur Eingrünung des Plangebietes sind entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 151, 158 und 159 im Abstand von max. 10 m heimische Laubgehölze anzupflanzen. Zur Kompensation der Eingriffe und zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist zudem auf ca. 810 m² eine Obstwiese zu entwickeln (Maßnahme mit Ziffer 3), auf der je angefangene 100 m² Fläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte anzupflanzen ist. Es stehen mit den Maßnahmen der Ziffer 2 und 3 damit insgesamt 1.100 m² Ausgleichsmaßnahmen zu Verfügung, so dass der Eingriff innergebietlich kompensierbar ist.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde möchte im Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherstellen und durch Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung ehemaliger Lagerflächen Wohnraum schaffen, ohne freie Landschaft in Anspruch zu nehmen. Die Planung steht damit im Einklang mit den Ausführungen des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

e) Bewertung

Durch die Planung wird auf bereits anthropogen stark überprägten Grundstücken im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung Wohnraum geschaffen. Dieses entspricht den Vorgaben des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Naturnahe, für den Naturschutz wertvolle Bereiche werden vom Eingriff nicht berührt, sondern über entsprechende Festsetzungen in Ihrem Bestand erhalten.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass 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))

Die nachfolgenden Ausführungen sind einer Schalltechnischen Untersuchung (Lairm Consult 2009) entnommen. Weiterführende Angaben können dieser Untersuchung entnommen werden.

a) Bestandsaufnahme

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden als maßgebliche Quellen Verkehrsbelastungen auf den Straßen Barkhorster Straße (L 90) und der BAB A1 berücksichtigt. Für die Verkehrsbelastung auf der Barkhorster Straße wurde für die durchschnittliche Verkehrsstärke eine Geschwindigkeitsmessung in Lasbek-Dorf berücksichtigt. Der Lkw-Anteil wurde der Zählstelle 2228 0636 der Verkehrsmengenkarte 2005 entnommen. Für die

Bundesautobahn BAB A1 wurden die Ergebnisse der Zählstelle 2228 0106 der Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holsteins von 2005 berücksichtigt. Der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs sind bereits heute teilweise durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

b) Prognose

Für den Prognosehorizont 2025/30 werden Zunahmen des allgemeinen Verkehrsaufkommens von ca. 0,5 Prozentpunkten pro Jahr berücksichtigt. Zur Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehre.

Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr führt am Tage und in der Nacht im gesamten Plangeltungsbereich zu einer Überschreitung des Orientierungswerts für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts wird in einem Abstand von bis zu 33 m während des Tagesabschnitts (gemessen von der Mitte der Barkhorster Straße) und im gesamten Plangebiet während des Nachtabschnitts überschritten. Die Sanierungsgrenzwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht. Für die zum Plangebiet benachbarte Bebauung ist festzustellen, dass im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall durch die B-Plan-induzierten Zusatzverkehre die Zunahme der Beurteilungspegel an den Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs überall deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen und Belastungen.

c) Geplante Maßnahmen

Zum Schutz der Bebauung vor Lärmimmissionen werden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Für den Plangeltungsbereich ergibt sich für einen im Südwesten ca. 54 m breiten Streifen und im Nordosten ca. 35 m breiten Streifen entlang der Barkhorster Straße (L 90) Lärmpegelbereich III. Der übrige Plangeltungsbereich entspricht Lärmpegelbereich II. Zusätzlich werden für den Nachtzeitraum schallgedämmte Lüftungen vorgesehen. Aufgrund der Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags sind Außenwohnbereiche an den Gebädefassaden, die der Barkhorster Straße zugewandt sind, innerhalb von ca. 33 m gemessen von der Mitte der Barkhorster Straße nicht zulässig. Die Ausführung von verglasten, nicht beheizten Wintergärten ist an dieser Fassade generell zulässig.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden scheiden aus Belegenheitsgründen aus. Ein Abrücken geplanter Neubebauung ist im nördlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der angrenzenden Biotopstrukturen nicht möglich. Zudem strebt die Gemeinde entsprechend dem Gebäudebestand ein homogenes Straßenbild durch Ergänzung der Straßenrandbebauung an. Vorgaben zur Grundrissgestaltung werden nicht getroffen, um die Bauherren nicht unnötig in ihrer Planungskonzeption zu beschränken. Stattdessen werden Anforderungen an die Bauausführung gem. DIN 4109 festgesetzt.

e) Bewertung

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen sichergestellt werden.

f) Merkmale der technischen Verfahren

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

g) Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Weitere Überwachungen sind nicht notwendig. Nach Ablauf des Prognosehorizonts bei den zugrunde gelegten Verkehrsmengen empfiehlt sich eine Überprüfung der Festsetzungen. Falls sich zukünftig Abweichungen von der Umweltprognose, z. B. durch Anwohnermeldungen zu etwaigen, dem Plangebiet anzulastenden Störungen andeuten, sind geeignete Überwachungsmaßnahmen einzuleiten.

2.3. Zusammenfassung

Durch die Planung werden im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung ehemalige Lagerflächen für eine Wohnnutzung vorbereitet und eine Nachverdichtung auf den großen, teilweise brach liegenden Gartengrundstücken ermöglicht. Entlang der Straße wird eine Lückenbebauung ermöglicht. Ein Eingriff im Sinne des LNatSchG erfolgt für die rückwärtige Bebauung der Flurstücke 75/5 und 192/73. Diese Auswirkungen werden entsprechend der Maßgaben der §§ 14-18 BNatSchG und in einem Faunistischen Gutachten mit artenschutzrechtlicher Betrachtung abgehandelt und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse werden nicht gesehen.

¹ Schallschutz im Städtebau

² Verkehrslärmschutzverordnung

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der BAB A1 und der Barkhorster Straße (L 90) berührt. Es werden im Straßenrandbereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Überplanung der Flächen nördlich der Barkhorster Straße kann die Gemeinde für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und durch Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung ehemaliger Lagerflächen Wohnraum schaffen, ohne freie Landschaft in Anspruch zu nehmen. Die Planung steht damit im Einklang mit den Ausführungen des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Das Gebiet wird durch Verkehrslärm der BAB A1 und der Barkhorster Straße (L 90) belastet. Es werden für die straßennahen Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Naturschutz und Landschaftspflege wurden eine Faunistische Potenzialabschätzung/Artenschutzrechtliche Betrachtung und eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung durchgeführt. Zum Schutz des nördlich liegenden Waldes, zum Erhalt vorhandener Biotope und zur Eingrünung des Plangebietes werden Festsetzungen getroffen, um Eingriffe zu vermeiden und um eine Kompensation der Auswirkungen zu ermöglichen. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse werden unter Berücksichtigung des § 39 (5) BNatSchG nicht gesehen.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Diese sehen die Festsetzung von Bauflächen im Straßennahen Bereich vor. Den Übergang zum westlich angrenzenden Landschaftsraum markiert eine private Grünfläche mit Erhaltungsgeboten für Bepflanzungen und Gewässer. Die Ortsrandeingrünung nach Westen wird durch ein Pflanzgebot verbessert.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Bestand und der beabsichtigten Nachverdichtung mit Wohngebäuden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Lage an der freien Strecke der L 90 sind verkehrintensivere Nutzungen nicht gewünscht. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden max. Grundflächen gewählt, die für Neubauten max. 180 m² und für den Bestand 200 m² Grundfläche vorsehen. Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wird verzichtet, da die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe ausreichend ist, um die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Die festgesetzte Bauweise mit nur zulässigen Einzel- und Doppelhäusern sichert in Verbindung mit Mindestgrundstücksgrößen für Neubaubereiche und der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden die gewünschte, am Bestand orientierte lockere Bebauung. Verdichtete Bauformen wie Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen sind im Ortsteil Barkhorst dort nicht typisch und sollen am Ortsrand nicht entstehen. Auch ist die verkehrliche Erschließung an der freien Strecke der L 90 tlw. im Kurvenbereich nicht geeignet, höheres Verkehrsaufkommen sicher abzuwickeln.

Gestaltungsregelungen werden nur in geringem Umfang aufgenommen, um die Bauherren nicht unnötig zu beschränken. Die Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Dachgestaltung für die Neubaubereiche und fügen die Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein. Garagen, Carports und Nebengebäude müssen im nördlichen Teil des Plangebiets einen Abstand zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einhalten, damit die sparsame Erschließung nicht zusätzlich optisch eingengt wird.

Das Wohnhaus Barkhorster Straße 4 (Hauptgebäude) ist als Kulturdenkmal gem. § 1 (2) DSchG eingetragen und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die Barkhorster Straße erschlossen. Im nördlichen Bereich wird die Zufahrt zu rückwärtig geplanten Grundstücken über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Eine Wendemöglichkeit für PKW wird vorgesehen.

Die Erschließung der vorhandenen Bebauung erfolgt weiterhin über die vorhandenen Grundstückszufahrten. Für die Neubaubereiche werden jeweils gemeinsame Zufahrten vorgesehen. Darüber hinaus sind keine direkten Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der L 90 zulässig. Von den festgesetzten Grundstückszufahrten sind in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Abweichungen zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Für das Flurstück 192/73 ist die Bebauung in

zweiter Reihe über vorhandene Zufahrten zur Barkhorster Straße vorgesehen. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts erfolgt nicht, da dem Eigentümer die Lage der Zuwegung auf seinem Grundstück überlassen werden soll.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt an der freien Strecke der L 90. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger wurde die Anbauverbotszone mit 15 m ab Fahrbahnrand berücksichtigt. Dort dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden. Diese Vorgabe entspricht in dieser Formulierung den Vorgaben des Straßenbaurechts. Eine nähere Definition ist nicht erforderlich. Ausnahmen werden vom Baulastträger überprüft. Vorhandene Gebäude innerhalb dieses Bereiches sind mit Baugrenzen berücksichtigt, die jedoch keine Erweiterungen innerhalb der Anbauverbotszone zulassen.

Direkte Zufahren und Zugänge dürfen mit Ausnahme der im Bebauungsplan festgesetzten vorhandenen und geplanten Zuwegungen zur freien Strecke der L 90 nicht angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im weiteren Verfahren frühzeitig mit dem LBV SH, NL HL abzustimmen.

Zufahrten zu Landesstraßen außerhalb einer nach § 4 (2) StrWF festgesetzten Ortsdurchfahrt sind gebührenpflichtige Sondernutzungen. Für die bauliche Ausgestaltung und den Betrieb dieser Zufahrten als Verkehrserschließung der geplanten Wohnbebauung sind unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die erforderlichen Sondernutzungserlaubnisse bei dem LBV-SH, NL HL zu beantragen. Auch die Änderungen einer Zufahrt (wenn die Zufahrt einem wesentlich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll) ist nach § 24 (3) StrWG erlaubnis- und gebührenpflichtig.

Für die Grundstücke mit direkter Zufahrt zur freien Strecke der L 90 ist eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück erforderlich, da Gefahrensituationen beim Rangieren auf der Landesstraße vermieden werden sollen. Diese Forderung wird im Zusammenhang mit den Sondererlaubnissen vom Straßenbaulastträger durchgesetzt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Für den nördlichen Bereich sind die notwendigen Besucherparkplätze in der privaten Erschließungsstraße unterzubringen. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen in der Barkhorster Straße. Lasbek ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm der BAB A1 7 und der Barkhorster Straße (L 90) berührt. Die Gemeinde hat eine Schalltechnische Untersuchung (Lairm Consult 2009) erarbeiten lassen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis,

dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden können. In einem Abstand von 33 m zur Fahrbahnmittle der Landesstraße sind Außenwohnbereiche durch die Gebäudestellung oder aktive Maßnahmen vor Lärmeinwirkungen zu schützen. Nähere Ausführungen siehe Umweltbericht. Immissionen aus Gewerbelärm oder landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung sind nicht gegeben.

4.4. Altlasten

Im Plangebiet ist mit Altlasten aus der ehemaligen Nutzung als Lagerfläche zu rechnen. Hierzu wurden eine Orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung und ein Konzept zur abfallrechtlichen Beseitigung schadstoffhaltigen Materials und zur Begleitung von Erdarbeiten (Sachverständigenring Mücke, März 2009, Juli 2009) erarbeitet. Schädliche Bodenveränderungen gemäß BBodSchG liegen demnach nicht vor. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ist demnach nicht zu besorgen. Die Eintragung in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises Stormarn wurde inzwischen gelöscht.

Innerhalb des Plangebietes sind Böden aus Auffüllungen und gewerblich genutzten Flächen, die im Rahmen von Baumaßnahmen nicht auf dem Gelände verbleiben sollen durch einen Sachverständigen (s. DIN 10731) nach TR-Boden LAGA zu untersuchen und entsprechend der Untersuchungsergebnisse zu verwerten und zu entsorgen. Bei einer Entsorgung sind die uBB und die uAB hiervon in Kenntnis zu setzen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen dürfen nur angelieferte Böden in die durchwurzelbaren Bodenschichten eingebaut werden, die den vorsorgenden Prüfwert der BBodSchV unterschreiten. Soll hiervon abgewichen werden, ist zuvor die uBB einzuschalten. Unterhalb des durchwurzelbaren Bodens oder versiegelten Flächen gilt die LAGA TR Boden.

4.5. Archäologie

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. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen. Eine Anschlussmöglichkeit für die Wasserversorgung besteht in der Barkhorster Straße. Die

Ausführung der Bebauung ist hierfür rechtzeitig mit dem Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land abzustimmen.

In der Barkhorster Straße befindet sich eine Transportleitung DN 600 der Hamburger Wasserwerke, welche durch die Planung nicht gefährdet werden darf. Die bestehende Leitung muss bei der Planung berücksichtigt werden, damit kostspielige Leitungsumlegungen vermieden werden.

Die Stromversorgung ist durch eon/Hanse sichergestellt.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Da der Stichweg nicht durch Müllfahrzeuge befahren wird, ist ein Mülltonnenstandplatz im Einmündungsbereich vorzusehen.

Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über die Einrichtungen der Gemeinde. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen. Im Eingriffsbereich ist das Wasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Nach vorliegenden Bodenuntersuchungen handelt es sich bei dem anstehenden Boden um stark sandigen Geschiebemergel, der eine Versickerung ermöglichen würde. Ansonsten ist eine geeignete Rückhaltung im Bauantragsverfahren darzulegen. Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden. Die das Plangebiet querende gemeindliche Oberflächenwasserleitung Moorbek wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde gesichert.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine frühzeitige Abstimmung mit der PTI 12 der Deutschen Telekom in Lübeck erforderlich.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

7. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan in einem Wasserschongebiet. Es handelt sich um vergleichsweise unscharf abgegrenzte Bereiche, in denen eine

Wasserschutzgebietsausweisung angedacht ist, weitergehende hydrologische Untersuchungen jedoch noch durchgeführt werden müssen. Rechtliche Einschränkungen sind erst mit Ausweisung als Wasserschutzgebiet verbunden.

Der nördlich in das Plangebiet hineinragende Gehölzbestand ist Wald im Sinne des LWaldG. Gem. § 24 LWaldG ist es verboten, bauliche Anlagen in einem Abstand von 30 m zum Waldrand zu errichten. In Abstimmung mit der Forstbehörde kann dieser Abstand auf 20 m verringert werden, wenn der vorhandene, ca. 10 m breite Waldrand in seinem Bestand aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern erhalten und entwickelt wird. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

Die Kleingewässer im Plangebiet unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 21 LNatSchG. Der Waldtümpel, welcher im Norden in das Plangebiet hineinragt, wurde im Rahmen der Landesbiotopkartierung erfasst.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Lasbek-Dorf“ verläuft in ca. 70 m Entfernung westlich des Plangebietes. Für das Plangebiet selbst bestehen keine weiteren Schutzgebietsausweisungen.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 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 die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

8.1. 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.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Ortslage Barkhorst nordwestlich der Barkhorster Straße (L 90), westlich der ehemaligen Bahntrasse, die heute als Radwanderweg genutzt wird. Es ist geprägt durch Wohnbebauung. Die Gärten werden als Hausgärten genutzt. Hier sind einige Obstbäume, heimische Laubbäume und zwei Kleingewässer vorhanden. Im Süden zwischen zwei Wohngrundstücken präsentiert sich eine größere Fläche als Lagerplatz für Bodenmaterialien, im hinteren Bereich liegt eine Grünlandbrache. Als Abgrenzung zur Straße ist ein Wall mit Gehölzbewuchs und Ruderalflur vorhanden. Am Fuß des Walles wächst Schilf. Das nördliche Flurstück

ist durch die ehemalige Nutzung der Tiefbauunternehmer und der zwischenzeitlich abgefahrenen Altlast geprägt. Im Norden ragt der Randbereich einer Waldfläche gem. LWaldG mit seinem Waldtümpel ins Plangebiet. Südlich angrenzend liegt der ehemals als Lagerfläche genutzte Bereich, der offenen Boden oder Pionervegetation aufweist. Angrenzende Gehölzstrukturen des ehemaligen Bahndammes haben sich sukzessiv in die Fläche ausgebreitet.

Durch die Planung werden im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung ehemalige Lagerflächen für eine Wohnnutzung vorbereitet und eine Nachverdichtung auf den großen, teilweise brach liegenden Gartengrundstücken ermöglicht. Entlang der Straße wird eine Lückenbebauung ermöglicht. Ein Eingriff im Sinne des LNatSchG erfolgt für die rückwärtige Bebauung der Flurstücke 75/5 und 192/73.

Boden:

Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Plangebiet sind Geschiebelehme und Geschiebemergel der weichseleiszeitlichen Grundmoränenlandschaft, aus denen sich überwiegend Parabraunerden entwickelt haben. Im nördlichen Plangebiet, etwa im Bereich der ehemaligen Lagerfläche sind gem. Landschaftsplan (Mai 2000) ursprünglich auch Moorböden anzutreffen.

Der Boden im Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung geprägt. In den Gärten ist von einer intakten Bodenstruktur auszugehen, während auf den ehemaligen Lagerflächen die Bodenstrukturen oberflächlich stark verändert worden. Gemäß der Baugrunduntersuchung vom Februar 2008 liegen hier unter einer 0,8 bis 3,4 m mächtigen aufgefüllten Deckschicht aus sandigen, bauschutthaltigen oder humosen, torfigen Auffüllungen Torfe und/oder Schluffe. Darunter folgen Geschiebeböden und/oder Sande.

Die geplante Bebauung führt zu einer Überbauung überwiegend veränderter Bodenfunktionen. Nur auf dem Flurstück 192/73 sind intakte Bodenfunktionen zu erwarten. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Minimiert wird der Eingriff durch die Wiedernutzung bereits anthropogen überformter Flächen und durch die Festsetzung der maximalen zulässigen Grundflächen von 150 qm. Diese kann bei einer Doppelhausbebauung um max. 30 m² überschritten werden. Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind um 100 % zuzüglich des Umfangs der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig. Im Eingriffsbereich sind die Flächen des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen.

Allgemein ist im Eingriffsbereich 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 Entsigelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

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

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in m ²	Verhältnis 1 : 0,2 Anzurechnende Fläche in m ²	Benötigte Ausgleichsfläche in m ²
Überbauung Doppelhäuser : 5X180m ² =900m ²	900		450
Überschreitung Nebenanlagen: 900m ²		900	180
Überschreitung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 220m ²		220	44
Summe:	900	1.120	674

Durch die Ausweisung einer mind. 680 m² großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute versickerungsfähig. Grund- bzw. Schichtenwasserstände sind örtlich bis an die Geländeoberkante möglich. Die Kleingewässer im Plangebiet unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 21 LNatSchG.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers und verringert somit die Grundwasserneubildung, der allerdings kaum eine Bedeutung zukommt, da überwiegend Ge-

schiebemergel ansteht. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen und die zulässige Überschreitung. Im Eingriffsbereich ist das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Die Flächen des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, der Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Nach dem angewendeten Bewertungserlass wird bei Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kein zusätzlicher Ausgleich für das Schutzgut Wasser erforderlich.

Landschaftsbild:

Im Plangebiet befindet sich vorhandene Bebauung. Auch in östliche Richtung liegt bereits Bebauung. Nach Norden begrenzt ein Waldgebiet den Planungsraum. Strukturen, die die vorhandene und geplante Bebauung in Richtung Westen abschirmen, sind nur vereinzelt vorhanden.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhe, zur Dachgestaltung und zur einheitlichen Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden. Diese Maßnahmen zur Minimierung können den Eingriff in das Landschaftsbild nur bedingt kompensieren.

Ausgleichend werden zur Abschirmung des Plangebietes Festsetzungen zur Bepflanzung mit Gehölzen getroffen. So sind entlang der südwestlichen Grenze außerhalb des Eingriffsbereiches im Abstand von max. 5 m heimische Laubgehölze anzupflanzen. Innerhalb des Eingriffsbereiches sind entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze Obstbäume anzupflanzen. Die Fläche ist zu einer Obstwiese zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und Kompensation wird nicht mehr von einem erheblichen oder nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die als Garten und Lagerplatz genutzten Flächen sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Die Kleingewässer, dem nördlich liegenden Wald und den Gehölzstrukturen zum angrenzenden Bahndamm hingegen kommt eine besondere Bedeutung zu. In diese

Bereiche wird nicht eingegriffen. Die Kleingewässer und Gehölzstrukturen werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Bezüglich des angrenzenden Waldes wurden detaillierte Abstimmungen mit der Forstbehörde Süd geführt. Der ca. 10 m breite Waldrand ist naturnah zu entwickeln. Die Weiden sind zu vereinzeln und durch heimische Sträucher (Schlehdorn, Hasel, Weißdorn, usw.) zu ersetzen.

Gemäß dem angewendeten Bewertungserlass wird kein Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erforderlich.

Klima / Luft:

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

8.2. Artenschutz

Zur Beurteilung der Artenschutzbelange wurde eine Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Greuner-Pönicke (November 2009) aufgestellt, die gesondert eingesehen werden kann. Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen geschützter Brutvögel, Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und der Haselmaus zu rechnen.

Der Waldrand im Norden bietet Brut- und Nahrungsraum für Vögel, Quartiersmöglichkeiten und Nahrungsraum für Fledermäuse sowie Landlebensraum für Amphibien. Hier und in den Gehölzbeständen des Bahndammes besteht zudem ein potenzieller Lebensraum für die Haselmaus. Die Kleingewässer sind potenzielle Laichgewässer sowie Nahrungsraum für Vögel und Fledermäuse. Die Gebäude können Quartiere für Fledermäuse bieten und gebäudebrütenden Vögeln als Brutplatz dienen. Die ehemaligen Lagerflächen dienen insbesondere als Nahrungsraum für Brutvögel und Fledermäuse, die nördliche Lagerfläche wird zudem von Amphibien bei Ihrer Wanderung zwischen Laichgewässer und Landlebensraum gequert. Auch in den Gärten finden Vögel Brutplätze. Sie dienen auch als Nahrungsraum für Fledermäuse und Vögel.

Durch die Entnahme von Gehölzen ist mit dem Verlust von Brutplätzen der Brutvögel der Gehölze zu rechnen. Da jedoch Gehölze nur in geringem Umfang betroffen sind, sind keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Betroffenheiten gegeben. Um das

Töten oder Verletzen von Tieren zu vermeiden, wird es erforderlich, die Eingriffe in Gehölzbestände gem. § 39 (5) BNatSchG außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Brutstätten weiterer Vogelarten, Quartiere von Fledermäusen sowie Lebensraum der Haselmäuse sind nicht betroffen. Störungen sind während der Bauzeit möglich, jedoch nicht erheblich. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten dieser oder weiterer Arten sind nicht gegeben. Laichgewässer und Landlebensraum von Amphibien bleiben erhalten, die Verbindung dieser Strukturen wird durch die Anlage einer Grünfläche/Maßnahmenfläche aufgewertet. Es sind daher, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Biotope streng geschützter Arten werden ebenfalls nicht zerstört.

Durch den Bebauungsplan Nr. 10 entstehen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse.

8.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der Eingriffsregelung gehen Kompensationsforderungen in Höhe von 680 m² Fläche für das Schutzgut Boden hervor, für die eine derzeit intensiv genutzte Fläche in ein naturnahes Biotops umgestaltet werden muss. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Auf der mit Ziffer 1 festgesetzten Fläche ist ein naturnaher Waldrand zu entwickeln. Dazu sind die Weiden zu vereinzeln und durch heimische standortgerechte Sträucher zu ersetzen.
- Die mit Ziffer 2 festgesetzte Fläche von 290 m² ist als Gras- und Krautflur zu entwickeln.
- Die mit Ziffer 3 festgesetzte Fläche von 810 m² ist als Obstwiese zu entwickeln. Anzupflanzen ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte je angefangene 100 m² Fläche. Vorhandene heimische Laubgehölze sind zu erhalten.
- Entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 151, 158 und 159 sind im Abstand von max. 10 m heimische Laubgehölze anzupflanzen.

Mit den Maßnahmen der Ziffer 1 wird dauerhaft ein naturnaher Waldrand aus Bäumen 2. Ordnung und heimischen Sträuchern entwickelt. Eine Gefährdung der zu errichtenden Gebäude durch die nördlich der Maßnahmenfläche stehenden Roten und Eichen kann damit weitgehend ausgeschlossen werden, so dass gem. den Abstimmungen mit der Forstbehörde Süd der Waldschutzstreifen gem. § 24 LWaldG auf 20 m reduziert werden kann.

Die Anpflanzungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze und die Entwicklung der Obstwiese dienen der Eingrünung des Plangebietes, um negative Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Die Obstwiese ist 1 – 2 mal im Jahr zu mähen. Für die Entwicklung der neu gepflanzten Obstbäume ist der Erziehungsschnitt in den ersten 5 – 10 Jahren sowie ein anschließender regelmäßiger Pflegeschnitt wichtig. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Der Entwicklung der Obstwiese kommt eine Doppelkompensation zu. Neben der Minimierung der Eingriffe des Landschaftsbildes kann auch eine deutliche Verbesserung der Bodenfunktionen auf derzeit stark vorbelasteten Flächen erzielt werden. Zusammen mit den Maßnahmen der Ziffer 2 stehen den Ausgleichsforderung von 680 m² damit 1.100 m² Maßnahmenflächen gegenüber, so dass innergebietlich eine Kompensation erzielt werden kann.

Aus Gründen des Artenschutzes muss eine Baufeldräumung in den Wintermonaten Anfang Oktober bis Anfang März erfolgen.

Für die Gehölzanpflanzung entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden ca. 10 St. heimische Laubgehölze benötigt. Pro Gehölz werden ca. 30,-€ veranschlagt, so dass Kosten in Höhe von 300,-€ entstehen. Zur Entwicklung eines naturnahen Waldrandes auf ca. 800 m² Fläche werden für das Auslichten und das Anpflanzen heimischer Sträucher weitere ca. 1.000,-€ veranschlagt. Für die Entwicklung der Obstwiese müssen ca. 9 St. Obstbäume gepflanzt werden. Hierdurch entstehen weitere Kosten in Höhe von rd. 1.300,-€ (ca. 140,-€/Obstbaum). Durch eine Unternutzung der Obstwiese mit 1 – 2 maliger Mahd pro Jahr ist für die ersten 5 Jahre mit Kosten von rd. 600,- € zu rechnen.

8.4. Empfehlungen der Landschaftspflege

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten, da bei vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotenziale vorliegen. Tausalze und 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 anzeigepflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

Zur Minimierung von Störungen von Brutvögeln sollten insbesondere lärmintensive Arbeiten möglichst außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Die Herrichtung der Grünflächen bzw. Aufgabe der Nutzung in diesen Bereichen sollte vor Beginn der Baumaßnahmen stattfinden, so dass dieser Bereich von Amphibien als Wanderkorridor zwischen potenziellen Laichgewässern und Wald genutzt werden kann.

9. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Lasbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.11.2010 gebilligt.

Lasbek,

22.02.2011



Adde
Bürgermeister