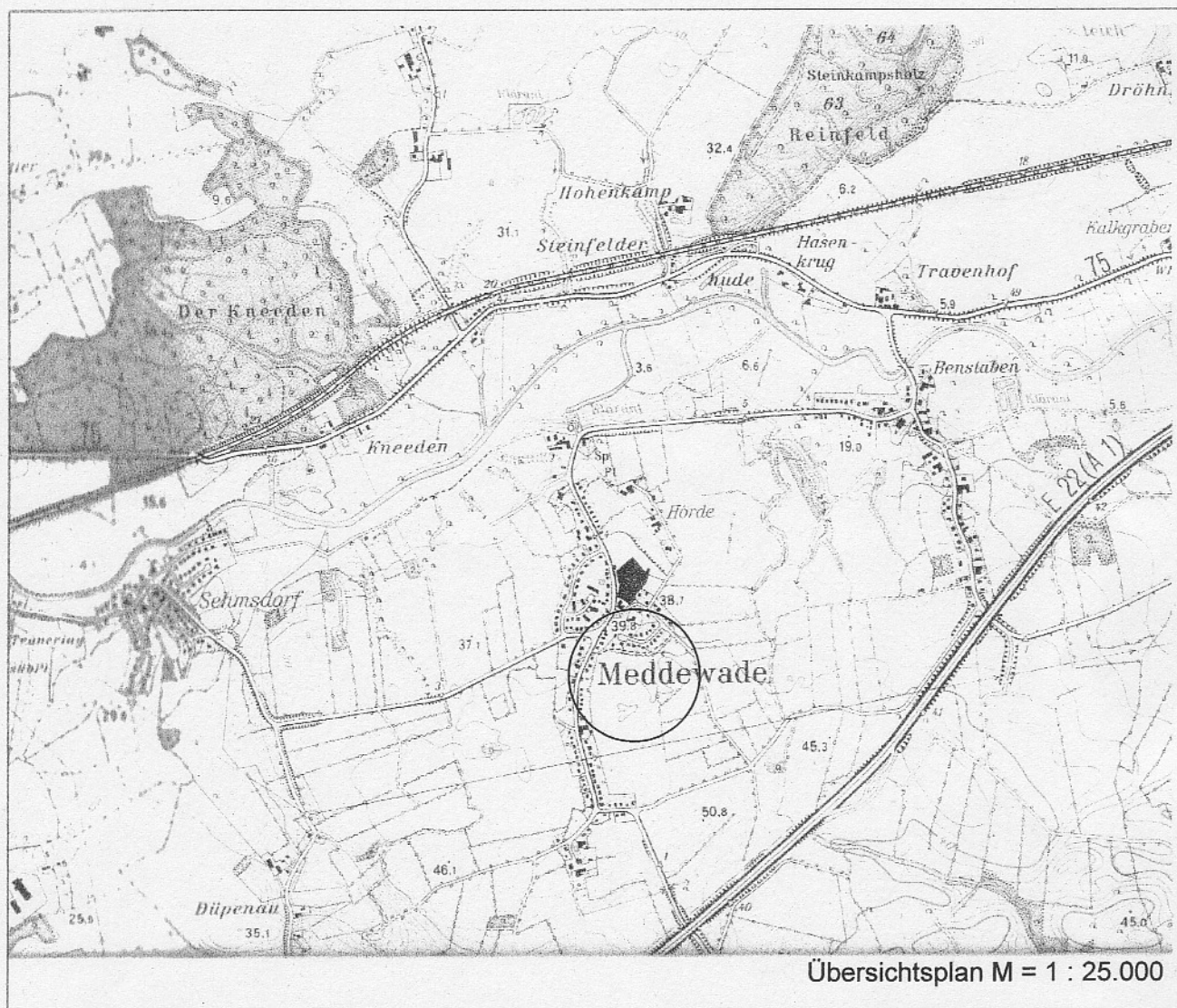


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6
(unter Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.5)
der Gemeinde Meddewade
(Kreis Stormarn)

Gebiet: „Verlängerter Teichweg“

Begrenzt: im Osten durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und durch die Straße „Teichweg“, im Süden, Westen und Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.



PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

SATZUNG
2. Ausfertigung

Planungsstand:

Inhaltsverzeichnis

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 (unter Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.5) der Gemeinde Meddewade (Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6	Seite	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen.....	Seite	3
1.2	Kartengrundlage	Seite	3
2.	Planungsvorgaben	Seite	3
2.1	Übergeordnete Planungen.....	Seite	3
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	Seite	4
2.3	Weitere gemeindliche Planungen.....	Seite	4
3.	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite	4
4.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	5
4.1	Planerfordernis.....	Seite	5
4.2	Ziel und Zweck der Planung.....	Seite	5
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite	5
5.1	Reine Wohngebiete	Seite	6
5.2	Grünflächen	Seite	6
5.3	Maßnahmenflächen	Seite	6
5.4	Flächen zum Anpflanzen.....	Seite	6
6.	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Baugebietes	Seite	6
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Plangebietes.....	Seite	7
7.1	Allgemeines	Seite	7
7.2	Bestand.....	Seite	7
7.3	Darstellung des Eingriffes	Seite	8
8.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	Seite	12
8.1	Wasserversorgung.....	Seite	12
8.2	Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	12
8.3	Gasversorgung	Seite	13
8.4	Fernsprechversorgung	Seite	13
8.5	Abwasserbeseitigung	Seite	13
8.6	Oberflächenwasserentsorgung	Seite	13
8.7	Feuerschutzeinrichtungen.....	Seite	13
8.8	Abfallentsorgung.....	Seite	13
9.	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	Seite	13
10.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	Seite	14
10.1	Lärmimmissionen.....	Seite	14
11.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	Seite	15
12.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	15
13.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	15
14.	Hinweise	Seite	15
15.	Beschluss über die Begründung.....	Seite	16
	Arbeitsvermerke	Seite	16

1. GRUNDLAGEN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS- PLANES NR. 6

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 6 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762, Art. 3, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG -<.
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. für Schleswig-Holstein 2000 S. 47),

sowie

- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58 vom 22.01.1991).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine örtliche Einmessung durch das Vermessungsbüro Ruwoldt und Brüning, Bad Oldesloe, im Maßstab 1:1.000.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 Übergeordnete Planungen

In der Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - vom 16. Juli 1998 (Amtsblatt Schl.-H. S. 751) befindet sich die Gemeinde zwischen den Achsenendpunkten der Siedlungsachsen Hamburg - Bad Oldesloe >Mittelzentrum< und Lübeck – Reinfeld (Holstein) >Unterzentrum<. Eine besondere Funktion wurde ihr nicht zugewiesen. Die Gemeinde gehört zum Ordnungsraum Hamburg und grenzt im Nordosten an den Ordnungsraum Lübeck.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Meddewade wurde am 31.01.1964 mit Erlass des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein - Az.: IX 310b - 312/2 - 15.50 genehmigt. Es wurden bisher 6 Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (überwiegend auf den ortsansässigen Gewerbebetrieb abgestellt) wird vorerst zurückgestellt.

Durch eine teilweise parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes aufgestellte, zwischenzeitlich abgeschlossene 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 6 vorbereitet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 decken sich mit den Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und entsprechen damit den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot).

2.3 Weitere gemeindliche Planungen

Eine weitere Planungsvorgabe bildet das Entwicklungskonzept, das im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Teichweg) erarbeitet wurde. Dieses Konzept wurde als „grobe Entwicklungsplanung“ für den Bereich „Zwischen Alte Dorfstraße im Westen, dem bisherigen Baugebiet „Teichweg“ im Osten sowie dem Bebauungsplan Nr. 4 (Baugebiet „Teichweg“) im Norden“ aufgestellt und soll langfristig die bauliche Entwicklung der Gemeinde nach ortsplanerischen Gesichtspunkten ordnen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 führt diese Zielsetzung (bezüglich der zusätzlichen neuen Grundstücke) im landesplanerisch zulässigen Rahmen fort. Die Gemeinde hat diese Fläche bereits erworben. Für den gesamten mittel- und langfristig neuzusetzenden Entwicklungsbereich hat die Gemeinde wirtschaftlich günstig Vorkaufsrechte sichergestellt.

3. LAGE DES PLANGEBIETES / ABGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt zentral in der Gemeinde Meddewade. Er wird begrenzt

- im Norden durch zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch das Baugebiet „Teichweg“ mit seinen Grünflächen
- im Süden und
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Meddewade ist nicht mehr in der Lage, die Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Schließung von Baulücken zu befriedigen, da die Baulandreserven erschöpft sind.

Um einer Abwanderung junger Familien in Nachbargemeinden entgegenzuwirken, hat die Gemeinde beschlossen, westlich an die vorhandene Bebauung neue Baulandflächen auszuweisen.

Sie möchte mit diesen Flächen den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahre 2010 decken. Diese Planung verfolgt die Umsetzung bisheriger Vorplanungen, deren langfristige Zielsetzung der Anschluss und damit die Verbindung zur westlich gelegenen „Alten Dorfstraße“ ist.

Die geplante Erweiterungsfläche unterlagen zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Meddewade vom 05.05.1970. Eine Entlassung des Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 6 aus dem Landschaftsschutz ist zwischenzeitlich erfolgt.

4.2 Ziel und Zweck der Planung

die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung von Flächen für den Wohnungsbau als "Reines Wohngebiet" für Einzelhausbebauung.
- Einen verträglichen Übergang zur offenen Landschaft nach Süden und die Gestaltung der Grünfläche mit dem vorhandenem Regenrückhaltebecken unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 zählt derzeit zum Außenbereich. Die vorgesehene Planung sieht eine schrittweise Umsetzung eines langfristigen Entwicklungskonzeptes vor. Gleichzeitig werden die bei der Umsetzung des vorausgegangenen Bebauungsplanes Nr. 5 entstandenen Abweichungen zu den getroffenen Festsetzungen sowie neue Vermessungsergebnisse berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 6 umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,17 ha, die sich wie folgt gliedert:

- | | | |
|--|-----|---------|
| - Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO | ca. | 0,69 ha |
| - Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB i.V. mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gem. § 9 (1) 20 BauGB | ca. | 0,23 ha |
| - Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB | ca. | 0,13 ha |
| - Fläche für Abwasserbeseitigung (RRB) nach § 9 (1) 14 BauGB | ca. | 0,13 ha |

5.1 Reine Wohngebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Neubaugebiet als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO in der Größe von ca. 0,69 ha festgesetzt und dient der Neuausweisung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Gemäß den landesplanerischen Vorgaben sollen bis zum Jahre 2010 etwa 9 Bauplätze realisiert werden.

b) Maß der baulichen Nutzung

Für das "Reine Wohngebiet" wird eine Grundfläche von 140 m² festgesetzt. Zulässig sind eingeschossige Gebäude als Einzelhäuser auf einer Mindest-Grundstücksgröße von 550 m². Aus städtebaulichen Gründen wird nach § 9 (1) 6 BauGB festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Hierdurch soll eine starke Verdichtung vermieden werden.

5.2 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Aus dem Geltungsbereich des B 5 der Gemeinde Meddewade wurde ein Teil der **öffentliche Grünfläche** übernommen und durch neue Flächen ergänzt. Mit dieser öffentlichen Grünfläche, die auch wesentlicher Bestandteil des langfristig geplanten Gesamtkonzeptes darstellt, wird eine „innerörtliche“ Grünfläche um das als Biotop gestaltete Regenrückhaltebecken entstehen. Die Vernetzung mit der freien Landschaft stellt der in Nord – Südrichtung verlaufende Knick (als zu erhalten festgesetzt) sowie der 3 m breite Knickschutzstreifen dar. Der bestehende Knick zuzüglich des südlich neu anzulegenden Knicks werden, einschließlich der Schutzstreifen, als **private Grünflächen** festgesetzt. Die Neuanpflanzung erfolgt im Rahmen der Erschließung durch die Gemeinde.

Diese Grünflächen stellen gleichzeitig einen Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen dar.

5.3 "Maßnahmenflächen" (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entlang der bestehenden und des neu geplanten Knicks werden 3 m bzw. 5 m breite Wildkrautfluren als Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieser Schutzflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, auch von jeglichen Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, unzulässig.

5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der neu zu erstellende Knick im Süden des "Reinen Wohngebietes" bildet einen ortstypischen und harmonischen Übergang zur offenen Landschaft. Ebenso sind Anpflanzungen von Einzelbäumen im Straßenraum vorgesehen.

6. FESTSETZUNG ZUR BAULICHEN GESTALTUNG DES BAUGEBIETES

Zur Betonung des dörflichen Charakters nimmt die Gemeinde Meddewade gestalterische Festsetzungen gem. § 92 LBO in den Bebauungsplan auf. Diese gestalterischen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Festlegung maximal zulässiger Höhen der Gebäude, von Sockeln und DREmpeln, um das Landschaftsbild nicht durch zu hohe Gebäude negativ zu beeinträchtigen.
- Festlegung der Dachformen, der zulässigen Dachneigungen und der Art der Dachdeckung zur positiven Gestaltung des Ortsbildes,
- Ausschluss von grauen Putz- und gelben Verblendfassaden sowie von glänzenden und spiegelnden Oberflächenmaterialien (mit Ausnahme von Glas) zur gestalterischen Einbindung der neuen Gebäude in die angrenzenden Baugebiete.
- Höhenbegrenzung von zulässigen Einfriedungen sowie den Ausschluss von Einfriedungen aus flächigem Mauerwerk zur besseren Gestaltung bzw. Öffnung des Straßenraumes.
- Festsetzung von Anpflanzungen, die sowohl im Interesse der Grün- und Landschaftsplanung erfolgen, jedoch ebenfalls der Gestaltung und der Einbindung des Baugebietes dienen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES PLANGEBIETES

7.1 Allgemeines

Gem. § 8a BNatSchG sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die durch Bebauungspläne vorbereitet werden, zu minimieren bzw. auszugleichen.

Aufgrund der geringen Intensität des geplanten Eingriffs sowie der begrenzten Flächengröße wird die Aufstellung eines formellen Grünordnungsplanes nicht als erforderlich angesehen. Die Bewertung des Eingriffs und Regelungen zur Kompensation werden in der Satzung bzw. dieser Begründung zur Satzung nachfolgend abgearbeitet.

Durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und Maßnahmenflächen auf den Neubaugrundstücken kann den umweltschützenden Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.

7.2 Bestand

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 zählt derzeit zum Außenbereich. Er wurde zwischenzeitlich aus dem Landschaftsschutz gemäß der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Meddewade entlassen. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Das Neubaugebiet wird auf einer als Ackerland intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche geplant. Östlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Meddewade befindet sich ein in Nord – Südrichtung verlaufender Knick (§ 15 b LNatSchG). Die öffentliche Grünfläche und das Regenrückhaltebecken nördlich der Erschließungsstraße zum Bebauungsplan Nr. 5 und zum Bebauungsplan Nr. 6 ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5 heraus und in den Bebauungsplanes Nr.6 übernommen worden, da auch der Bereich des Regenrückhaltebeckens an die Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 6 angepasst werden soll. Dies erfolgt unter gleichzeitiger Teilaufhebung der Bereiche, die bisher innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 mit abweichenden Festsetzungen überplant waren.

7.3 Darstellung des Eingriffs

An der Verlängerung der Strasse „Teichweg“ sollen insgesamt ca. 9 Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern mit einer Grundfläche (GR) von 140m² und einer Mindestgröße der Baugrundstücke (Fmind) von 550 m² entstehen.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hierfür in der Regel also nicht notwendig.

Soweit der Eingriff zu einer Beeinträchtigung des Kleinklimas beiträgt, findet dies in der Bilanzierung Berücksichtigung. Bezogen auf den Bereich Arten und Lebensgemeinschaften handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt in den Bereichen Boden und Wasser durch die Versiegelung und im Bereich des Landschaftsbildes durch die Überplanung des Ortsrandes. Der beidseitig der Zuwegung zum Plangebiet vorhandene Knick wird mit Erhaltungsgeboten festgesetzt.

Boden

Der anstehende Boden ist auf den vom Eingriff betroffenen Flächen heute durchgehend unversiegelt und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Ackerlandes ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung von Vorbelastungen des Bodens durch die maschinelle Bearbeitung und den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden auszugehen. Der Bodenhaushalt ist also bereits gestört.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung, die damit verbundene zusätzliche Versiegelung und die notwendige Erschließung der Grundstücke zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet und die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung stark behindert.

Durch die getroffenen Festsetzungen erfolgt eine Minimierung des Eingriffs. Es ist davon auszugehen, dass durch die Begrenzung der Grundflächen (GR) 140 m² eine damit einhergehende maximale Versiegelung von 210 m² (incl. der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der GR um 50%) zusätzlich pro Baugrundstück entstehen kann. Erschließungsflächen sind erforderlich, es entsteht eine weitere Versiegelung für Verkehrsflächen von ca. 1400 m².

Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden. Überschüssiger Oberboden sollte für die neu anzulegenden Knickwälle Verwendung finden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushalts auszugehen, so dass Festsetzungen von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig sind. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets durch die im Randbereich neu anzulegenden Knicks sowie Anlegen von Wildkrautfluren ist teilweise möglich.

Die Hinweise des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgebiet 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. Diese Hinweise werden von der Gemeinde als "Abwägungshilfe" zur Bewertung herangezogen.

Entsprechend ergibt sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

9 Baugrundstücke bei einer GR von 140 m² = 1260 m²

anzurechnen insgesamt 1260 m² mit Faktor 0,5

$$1260 \quad \times \quad 0,5 \quad = \quad 640 \text{ m}^2$$

zulässige Überschreitung der GR um 50% (§ 19 BauNVO)

anzurechnen insgesamt 640 m² mit Faktor 0,3

$$640 \quad \times \quad 0,3 \quad = \quad 192 \text{ m}^2$$

Summe Ausgleichserfordernis = 832 m² für Neubebauung

Versiegelung Verkehrsfläche = 1294 m², anzurechnen mit Faktor 0,5

$$1294 \quad \times \quad 0,5 \quad = \quad 647 \text{ m}^2$$

Summe Ausgleichserfordernis = 647 m² für Verkehrsflächen

Ausgleichserfordernis für die Versiegelung = 1479 m²

Ausgleichsmaßnahme:

$$96 \text{ lfd.m. Knickneuanlage mit 3,00 m Breite} \quad = \quad 288 \text{ m}^2$$

$$\text{zzgl. einseitig } 94 \text{ lfd.m. Wildkrautflur mit 5,0 m Breite} \quad = \quad 470 \text{ m}^2$$

$$\text{zzgl. einseitig } 39 \text{ lfd.m. Wildkrautflur mit 3,0 m Breite} \quad = \quad 117 \text{ m}^2$$

$$\text{Ausgleichsmaßnahmen gesamt} \quad = \quad 875 \text{ m}^2$$

$$\text{Ausgleichsdefizit} \quad = \quad 604 \text{ m}^2$$

=====

Zum Ausgleich dieses Defizits stellt die Gemeinde auf einer im Travetal gelegenen gemeindeeigenen Fläche entsprechende Flächen zur Verfügung. Von dieser Gemeindefläche wurden bereits Flächen für andere Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Durch die Inanspruchnahme für den Bebauungsplan Nr. 6 wird die extensive Nutzung dieser Fläche vergrößert und unterstützt damit das Ziel der Gemeinde, den Bereich des Travetales der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt, jedoch nur eingeschränkt versickerungsfähig.

Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser durch Schadstoffauswaschungen, die auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen sind, belastet ist. Die Rückhaltekraft (Retention) ist im Bereich der Ackerfläche aufgrund flacher und nur zeit weiser Durchwurzelung und der beeinträchtigten Bodenstruktur gering. Die Bodenfilterkapazität ist durch die bewirtschaftungsbedingte Verdichtung des anstehenden Bodens niedrig.

Durch die in der Ergänzungsfläche vorbereitete Versiegelung auf den Grundstücken wird die versickerungsfähige Oberfläche verringert, das Niederschlagswasser fließt schneller ab und die Grundwasserneubildung verringert sich. Auf der anderen Seite wird durch den Wegfall landwirtschaftlich bedingter Nähr- und Schadstoffeinträge und die zu erwartende dauerhafte Durchwurzelung in den Hausgärten zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts beigetragen, wenn von den Hauseigentümern auf einen unverhältnismäßig hohen Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln verzichtet wird.

Durch die in der Satzung festgesetzte GR von 140 m² und die damit einhergehende Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf maximal 210 m² der Grundstücksfläche (F_{mind} = 550 m²) wird der Eingriff minimiert. Des weiteren wird den Bauherren empfohlen, bei Eignung des Bodens das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern.

Daher ist eine unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushalts nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das nahezu ebene bzw. nur gering abfallende Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Meddewade. Südlich und östlich des bereits bebauten Ortsteiles sind eine Vielzahl von Knicks. In dem von der Planung betroffenen Bereich besteht ein Knick, der mit einem Erhaltungsgebot (§ 9 (1) 25b BauGB) geschützt wird. Als Abschirmung des Neubaugebietes zur freien Landschaft und zur Gestaltung eines attraktiven Überganges wird entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches im Anschluss an den bestehenden Knick ein Anpflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB) festgesetzt.

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild über die Neuanlage des vorhandenen Knicks aufgewertet. Den bisherigen Abschluss des Ortsbildes bildete der vorhandene, in Nord – Südrichtung verlaufende Knick an der Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5. Mit der Neubebauung und dem rückwärtigen Knick wird das dorttypische Landschaftsbild erhalten. Neben dem Verlust an Landschaftsraum durch die Fläche an sich, wird der Landschaftsraum durch die Erweiterung des besiedelten Bereiches in Richtung Süden als Ortsrand jedoch verändert.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Baukörper wird durch eine angemessene Einpassung mittels entsprechender Gestaltungsvorgaben minimiert (Knickanpflanzung). Als weitere Vorgabe sind nur eingeschossige Einzelhäuser zulässig.

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen wirkt sich der Eingriff in das Landschaftsbild nicht nachhaltig aus. Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Arten und Biotope

Wie schon zuvor erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Als schützenswerter Landschaftsbestandteil ist der an die Strasse „Teichweg“ in Nord - Südrichtung angrenzende vorhandene Knick zu nennen. Dieser Knick wird erhalten und zusätzlich mit der Anlage einer 3 m breiten Wildkrautflur aufgewertet.

Über den für die Versiegelung ermittelten Ausgleichsbedarf hinaus besteht für Arten und Biotope kein weiterer Kompensationsbedarf.

Klima / Luft

In den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten wird angenommen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen. Unabhängig davon, kann aber durch die geplanten Vorhaben in Baugebieten das Kleinklima beeinträchtigt werden. Wesentlicher Punkt dabei ist die Neuerschließung von Baugebieten und die damit verbundene temporäre übermäßige Aufheizung der versiegelten Flächen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

- Reduzierung der Erwärmung der Luft und Erhöhung der Luftfeuchte durch die Evapotranspiration von Oberflächen durch Anlage von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

Unter Beachtung der Minimierungsmaßnahme sind weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht notwendig.

Grünordnung

Die gestalterische Grünplanung des Gebietes wird hier ausreichend durch die Maßnahmen, die schon in Zusammenhang mit der Eingriffsbilanzierung gefordert werden, abgedeckt. Als dort bereits festgelegte grünordnerische Maßnahmen sind hier u. a. anzuführen:

- die Begrenzung der Baugrundstücke im Süden zur offenen Landschaft durch die Neuanlage eines Knicks und das Erhaltungsgebot eines bestehenden und
- die Anlage von Wildkrautsäumen entlang erhaltenem und neu anzulegendem Knick.

Im Straßenraum werden an den gekennzeichneten Stellen im Bereich der Stellplätze hochstämmige, mittelkronige, standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume zur Bepflanzung vorgesehen.

Generell sollte, losgelöst von den Festsetzungen der Satzung, die naturnahe Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung der Bürger, wie beispielsweise mit Pflanzlisten als Empfehlung, gefördert werden. Gleiches gilt für die extensive Begrünung von Garagendächern und Fassaden. Ebenso sollte auf die schädliche Wirkung auf das Grundwasser durch einen unverhältnismäßig hohen Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln hingewiesen werden.

Allgemeine Maßnahmen

Neben den dargestellten Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Eingriff durch die geplante Bebauung und der Grünordnung zu sehen sind, ergibt sich im Rahmen der Satzung auch ein Bedarf an Maßnahmen, die aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes allgemein von Bedeutung sind. Im vorliegenden Fall sind im Zuge der Verwirklichung der Ziele von Natur- und Landschaftsschutz entlang der neu anzulegenden Knicks (zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin) mit Nutzungsbeschränkungen belegte Knickschutzstreifen (Wildkrautfluren) festzusetzen.

8. VER – UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

8.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Meddewade wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen des "Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können angeschlossen werden.

8.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Meddewade wird durch die E.ON Hanse mit elektrischer Energie versorgt. Neue bauliche Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

8.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Meddewade wird mit Erdgas durch die „Vereinigte Stadtwerke GmbH“ versorgt. Der Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Erdgasnetz ist, soweit eine Versorgung noch nicht erfolgt, möglich.

8.4 Fernsprechversorgung

Meddewade ist an das Netz der "Telekom AG", Ortsnetz Bad Oldesloe, angeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeindevertretung mit Beschluss festgesetzt hat, dass aus städtebaulichen Gründen (oberirdische Gestaltung, Gestaltung des Baugebietes, Gefahrenvermeidung für die Anwohner und den Straßenverkehr), dass Telekommunikationslinien (Leitungen für Festanschlüsse) ausschließlich unterirdisch zu verlegen sind.

8.5 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet soll an die bestehenden gemeindlichen Anlagen der Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen werden. Die Kapazität des gerade auf den neuesten Stand der Technik sanierten gemeindlichen Klärwerks ist auf die zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde abgestellt.

8.6 Oberflächenwasserentsorgung

Das anfallende Oberflächenwasser wird dem angrenzenden Regenrückhaltebecken über eine zu erstellende Regenentwässerungsleitung zugeführt. Die vorgehaltenen Kapazitäten haben sich, bezogen auf die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6, als nicht ausreichend erwiesen. Hierzu erfolgte zwischenzeitlich eine Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises Stormarn. Es wird eine auf den Bedarf des Bebauungsplanes abgestimmte Erweiterung der bestehenden Rückhalteanlage im Rahmen der Erschließung des Baugebietes erfolgen. Hierzu stehen ausreichende Flächen zur Vergrößerung der Kapazität für die Rückhaltung zur Verfügung.

8.7 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Meddewade wird durch die Freiwillige Feuerwehr Meddewade sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Das Regenrückhaltebecken wird als Feuerlöschteich genutzt.

8.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches wird durch eine unmittelbare Anbindung an die Straße "Teichweg" sichergestellt. Die neue Erschließungsstraße wird analog zum „Teichweg“ mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m, einem einseitigen überfahrbaren höhengleichen Gehweg von 1,75 m, einem einseitigen Parkstreifen von 2 m sowie einem gegenüberliegenden Randstreifen von 0,50 m ausgebaut.

Die geplante spätere „Notverbindung“ (später nur im Notfall zu befahren; keine Direktverbindung) nach Westen zur „Alten Dorfstraße“ dient ebenfalls der Erschließung der unmittelbar anliegenden Baugrundstücke. Der Ausbau erfolgt mit einer 3,50 m breiten „Fahrbahn“ (Mischfläche) mit beidseitigen jeweils 1,50 m breiten Grünflächen (Straßenbegleitgrün).

Öffentliche Stellplätze (Parkplätze) sind am Straßenrand in ausreichendem Umfang angeordnet. Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst vorzuhalten.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

10.1 Lärmimmissionen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt in der Mitte der Ortslage Meddewade. Als mögliche störende Lärmquellen könnten sich der Verkehrslärm von der in etwa 700 m Entfernung südlich des Baugebietes verlaufenden BAB A 1 sowie die Alte Dorfstraße (K 68), die etwa 200 m westlich des Baugebietes die Gemeinde von Nord nach Süd durchzieht, erweisen.

Zur Prüfung ggf. störender Einwirkungen durch den jeweiligen Verkehrslärm wurde das Büro Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, 22113 Oststeinbek, beauftragt, eine entsprechende Lärmuntersuchung vorzunehmen. Diese Untersuchung vom 01. Juli 2003 kommt zu folgender Aussage:

„Die vorhandenen Lärmquellen führen tags in den ebenerdigen Außenwohnbereichen, sowie tags und nachts an den östlichen, südlichen und westlichen Fronten der Baugrenzen (im Erd- und 1. Obergeschoß) des neuen Baugebietes zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 40/50 dB(A) tags/nachts.

In der Nacht wird im Bereich der Baugrenzen neben dem Orientierungswert von 40 dB(A) auch der Immissionsgrenzwert (IGW) von 49 dB(A) bis zu 2,3 dB(A) überschritten. Überschreitungen des IGW ergeben sich an allen südlichen Fronten sowie an allen östlichen Fronten der 1. Baureihe zur BAB A 1.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden auf Grund der Einhaltung der IGW's der 16.BImSchV am Tage in den Außenbereichen bzw. an den Baugrenzen und der geringen Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen an den Baugrenzen in der Nacht nicht vorgeschlagen.

Für dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind dort, wo der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen festzusetzen.“

Die Gemeinde ist dieser Empfehlung gefolgt und hat entsprechende Festsetzungen im Teil B -Text- der Satzung getroffen. Die >Lärmuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Meddewade (Teilfläche 1)< vom 01. Juli 2003 (Projekt-Nr. 23064) wird Anlage dieser Begründung.

11. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich, weil zum Zeitpunkt der Realisierung des Baugebietes die Gemeinde Medewade Eigentümer der entsprechenden Flächen ist.

12. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die tatsächlich entstehenden Erschließungskosten können erst als Ergebnis der entsprechenden Detailplanung und der darauf bezogenen Ausschreibung festgestellt werden. Die Gemeinde geht zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von einem Betrag von insgesamt ca. 250.000,00 € bis ca. 300.000,00 € aus.

13. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung ist nach dem heutigen Stand zunächst für eine unmittelbar bestehende Nachfrage nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgesehen. Hierzu wird die vorgesehene Gesamterschließung notwendig und durchgeführt.

14. HINWEISE

- 14.1 Sollten 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- 14.2 Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, unnormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
- 14.3 Den Bauherren wird empfohlen, bei der Ableitung anfallenden Regenwassers (Dachflächenwassers) die Möglichkeit zur Installation von Brauchwasseranlagen zu prüfen und diese ggf. installieren zu lassen. Soweit die Bodenbeschaffenheit des Grundstückes dies zulässt, sollte zumindest Teile des anfallenden Dachflächenwassers versickert werden.
- 14.4 Den Bauherren wird empfohlen, zu Heizzwecken umweltfreundliche Brennstoffe und -techniken zu verwenden.

15. **BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG**

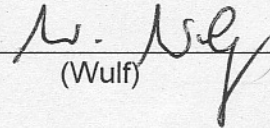
Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Meddewade am 25.02.2004.

Meddewade, den 30. 9. 04



GEMEINDE MEDDEWADE

- Die Bürgermeisterin -


(Wulf)

ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN

- Büro für Bauleitplanung -

Rapsacker 12a, 2400 Lübeck

Tel.: 0451/87 9 87-0

Telefax: 0451/87 9 87-22

e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am:

Zuletzt geändert am (Stand):

02.10.2002

16.11.2002

22.01.2003

07.03.2003

03.04.2003

03.07.2003

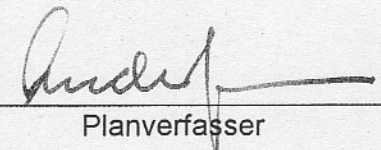
30.09.2003

08.12.2003

(zum Verfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB:) 07.01.2004

25.02.2004

Lübeck, den 30. 9. 04¹


Planverfasser