

Gemeinde Neritz

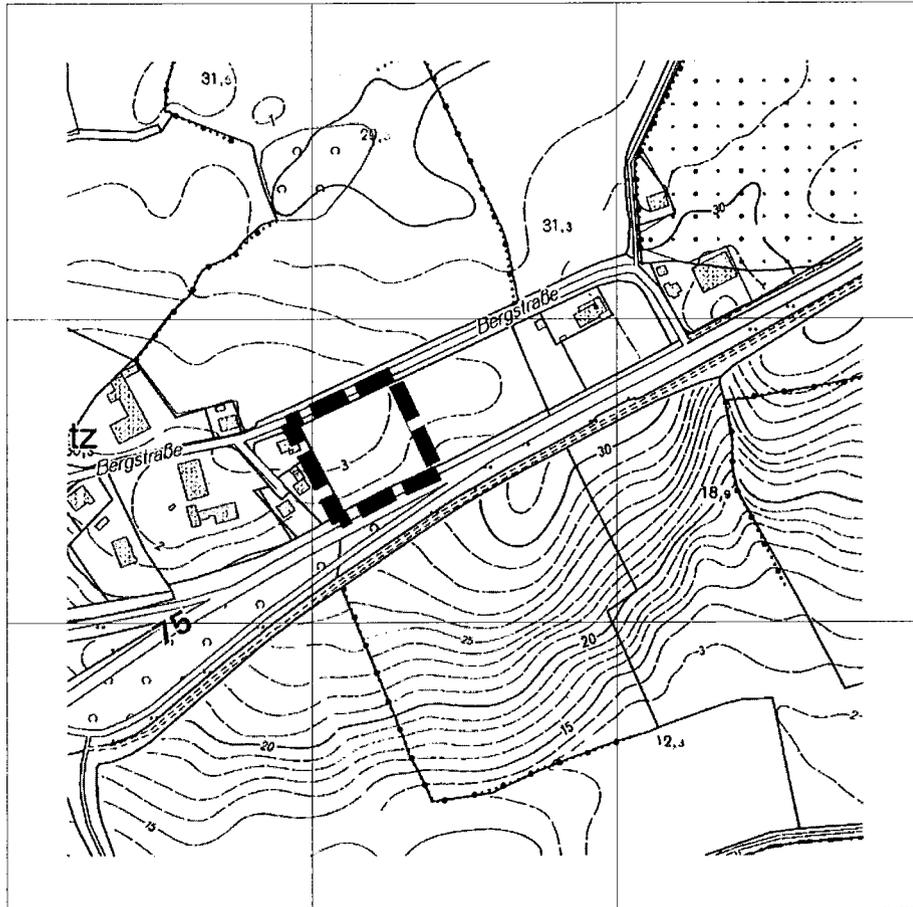
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 2

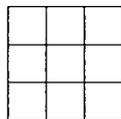
Gebiet: Südöstlich und südwestlich der Bergstraße, nordwestlich der B 75 und nordöstlich der Grundstücke Bergstr. 25 und 27

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 2. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht	4
2.1.	Einleitung	4
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	4
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange.....	4
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	6
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	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.....	12
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
4.	Planinhalt.....	13
4.1.	Städtebau	13
4.2.	Verkehrliche Erschließung	15
4.3.	Immissionen.....	15
4.4.	Archäologie und Denkmalpflege	16
5.	Ver- und Entsorgung	16
6.	Kosten.....	17
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
7.1.	Eingriffsregelung	17
7.2.	Artenschutz.....	21
7.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation	21
7.4.	Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs	23
7.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege.....	23
8.	Billigung der Begründung.....	23

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde Neritz sind die Flächenpotenziale zur Ansiedlung von Existenzgründungen und Erweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe ausgeschöpft. Um dem örtlichen Entwicklungsbedarf zu entsprechen, plant die Gemeinde die Ausweisung eines Mischgebiets auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im östlichen Teil der Ortslage. Die Fläche ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde bereits als Mischgebietsfläche dargestellt. Ein zugehöriges Bebauungsplanverfahren wurde jedoch im Jahr 2006 eingestellt.

Konkreter Hintergrund für das wieder aufgenommene Bauleitplanverfahren ist die geplante Erweiterung der in Neritz ansässigen Firma RDT-Ramcke DatenTechnik GmbH. Am bisherigen Firmensitz in der Alten Landstraße sowie im weiteren Innenbereich der Gemeinde sind keine Möglichkeiten für eine betriebliche Erweiterung vorhanden. Eine Teilfläche zwischen Bergstraße und Bundesstraße 75 entspricht dem räumlichen Erweiterungsbedarf dieser Firma. Darüber hinaus soll im Bebauungsplan eine Fläche zur Entwicklung weiterer örtlicher Unternehmen berücksichtigt werden.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 liegt die Gemeinde Neritz im Ordnungsraum und hier innerhalb des 10 km Umkreises um das Mittelzentrum Bad Oldesloe. Die Landesentwicklungsachse der A 21 verläuft ca. 1,5 km östlich der Ortschaft. Die Gemeinde liegt am Rand eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Die Norderbeste ist landesweite Biotopverbundachse.

Nach dem Landschaftsprogramm 1998 liegt Neritz im Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Die Norderbeste ist Achsenraum des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems und als Geotop dargestellt.

Regionalplan und Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I machen zum Plangebiet selbst keine Aussagen. Nach dem Landschaftsrahmenplan ist die Ortslage Neritz eng eingebettet von einem Landschaftsschutzgebiet. Die Abgrenzungen des Geotops und der landesweiten Biotopverbundflächen werden konkretisiert.

Der Landschaftsplan (2006) stellt im Bestand die Ackernutzung und die Baumreihen entlang der Straßen dar. Nach der Entwicklungskarte ist das Plangebiet für eine bauliche Entwicklung geeignet.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Neritz gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Mischgebietsfläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Ortslage von Neritz und wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet. Entlang der Bergstraße und der Bundesstraße verlaufen außerhalb des Plangebietes Baumreihen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Straßenbegrenzungslinie der Bergstraße.
Im Osten:	Teilungslinie durch das Flurstück 21.
Im Süden:	Straßenbegrenzungslinie der B 75.
Im Westen:	Westliche Grenze des Flurstücks 21.

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 ist eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB erfolgt, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping).

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung örtlicher Gewerbebetriebe zu schaffen. Die zulässige Grundfläche beträgt insgesamt ca. 1.440 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. Es existieren jedoch aus dem Verfahren zum ehemaligen und aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 2 von 2005/2006 folgende Gutachten, die zur Beurteilung der Umweltbelange herangezogen werden können:

- Schalltechnische Untersuchung: Lairm Consult, April 2004
- 1. Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung: Lairm Consult, August 2005
- 2. Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung: Lairm Consult, November 2005
- Grünordnerischer Fachbeitrag: Dipl.-Ing. Martin Beck, Kiel, November 2005

Zum aktuell laufenden Verfahren wurde zudem vom Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. Torsten Pöhler ein Gutachten zur Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung (April 2011) erarbeitet, welches gesondert eingesehen werden kann.

Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

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

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

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 Bundesstraße B 75.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von 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

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

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

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

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

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

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

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

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

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

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

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

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangebietsbereich nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet. Entlang der Bergstraße und der Bundesstraße 75 stehen außerhalb des Plangebietes Baumreihen. Auch auf den westlich liegenden bebauten Grundstücken sind Gehölzstrukturen vorhanden.

Boden

Im Plangebiet sind oberflächlich bis ca. 1,8 m unter GOK Sande vorherrschend, aus denen sich überwiegend Braunerden entwickelt haben. Darunter lagern Geschie-

beböden und Geschiebemergel. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins sind die natürlichen Bodenfunktionen von untergeordneter Bedeutung. Nur der Bodenwasseraustausch ist aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse mit hoch bis sehr hoch bewertet. Das Bodengutachten bestätigt dieses für die oberen Bodenschichten.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserstände im Plangebiet resultieren aus Stauwasserzuflüssen aus den die als Wasserstauer wirkenden bindigen Geschiebeböden überlagernden Sanden. Sie wurden bei <3,2 m unter GOK gemessen. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist mit einer guten oberflächlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu rechnen.

Luft, Klima

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

Landschaft

Das Gelände steigt in westliche Richtung an. Baumreihen entlang der Bergstraße im Norden und der Bundesstraße im Süden begrenzen die Einsehbarkeit ins Plangebiet. Im Westen grenzt vorhandene Bebauung mit zugehörigen Gärten an. Im Osten befindet sich in weiterer Entfernung auf einem bebauten Grundstück eine Obstwiese, die Einblicke in das Plangebiet weitgehend verhindert.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt des Plangebietes mit seiner Lage am Ortsrand und der intensiven Vorbelastung durch die viel befahrene Bundesstraße ist stark eingeschränkt. Ein Wirkungsgefüge zu umliegenden Flächen ist auf Grund der Barriere der B 75 für viele Tierarten nur in nördliche Richtung vorhanden.

b) Prognose

Durch die Planung wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche überbaut und als Siedlungsfläche ausgewiesen. Entsprechend kommt es zu Versiegelungen und Bodenumlagerungen. Aufgrund der geringen Habitatfunktion des Plangebietes für geschützte Tierarten sind unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden und Wasser:

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört. Insgesamt kommt es zu einer Vollversiegelung von ~1.330 m² Fläche durch die

mögliche Bebauung sowie ~666 m² Teilversiegelung zusätzlich versiegelter Nebenflächen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Einsehbarkeit des Plangebietes aus Richtung Osten aufgrund fehlender, direkt angrenzender Strukturen.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Das Plangebiet selbst ist von allgemeiner Bedeutung. Die angrenzenden Baumreihen von besonderer Bedeutung werden nicht beeinträchtigt. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nicht erkennbar (vgl. Abs. 7.2).

Schutzgut Klima / Luft:

Gemäß Landschaftsplan werden keine Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und / oder den Luftausgleich ist aufgrund vorhandener Strukturen nicht vorhanden.

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

c) Geplante Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die überbaubare Fläche. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der offenen Bauweise minimieren Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild. Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge minimieren Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Festsetzung der Baugrenzen und die Vorgabe zur Orientierung der Grundstückszufahrten an den Straßenbäumen entlang der Bergstraße sichern den Erhalt der hier befindlichen Baumreihe. Der Lärmschutzwall entlang der B 75 wird so angeordnet, dass die Kronentraufbereiche der südlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufenden Baumreihe freigehalten werden. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone, in der sich diese Bäume befinden, nicht zulässig. Die Begrünung des Lärmschutzwalles fügt die Verwallung in die Umgebung ein.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles ermöglicht eine naturnahe Entwicklung auf dieser Fläche, so dass für die Errichtung des Walles keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Auf Begrünungsmaßnahmen in östliche Richtung wird unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen für das Landschaftsbild und aufgrund der beabsichtigten baulichen Weiterentwicklung verzichtet. Gem.

vorliegendem Bodengutachten wird die Anlage eines Versickerungssystems mit flachen Anlagen (Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung) auf den Baugrundstücken vorgesehen. Der erforderliche Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung liegt bei 870 m. Da im Plangebiet selbst keine Flächen für Ausgleichszwecke vorhanden sind, wird die Kompensation außergebietlich erbracht. Hierfür stellt die Fa. RDT-Ramcke DatenTechnik GmbH eine Teilfläche von 4.250 m² am Neritzer Weg südlich des Grabauer Waldes zur Verfügung (Flurstück 4, Flur 6, Gemarkung Neritz), die bisher stillgelegt gewesen ist und anstatt in die Bewirtschaftung zurückgehen, der Sukzession überlassen werden sollen. Nach Berücksichtigung der Anrechnungsmodalitäten in Anlehnung an die Ökokontoverordnung müssen für die 870 m² Kompensationsforderungen auf dem Flurstück 1.088 m² Fläche erbracht werden. Die verbleibenden 3.162 m² Fläche können zu 80 % anderen Vorhaben als Ausgleich zugeordnet werden.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde mit den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen ihrer landesplanerischen Möglichkeiten befasst und das Plangebiet für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Bei diesen Planverfahren wurden Alternativflächen untersucht. Mit dem Erweiterungswunsch der Firma RDT-Ramcke DatenTechnik GmbH liegt nun ein konkreter Bauwunsch vor, der innerhalb der geschlossenen Ortslage nicht zu realisieren ist.

Die Größe des Plangebiets wird eng an dem örtlichen Bedarf orientiert. Von Seiten der Firma RDT-Ramcke DatenTechnik wurde Bedarf an einem ca. 2.000 m² großen Grundstück angemeldet. Darüber hinaus möchte die Gemeinde eine vergleichbar große Fläche für den örtlichen Bedarf vorhalten, um ggf. auch anderen ortsansässigen Betrieben kurzfristig Fläche für Entwicklungsmöglichkeiten oder einer Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können. Ziel der Gemeinde ist die Sicherung der im Gemeindegebiet ansässigen Unternehmenstätigkeit.

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff wird als vertretbar angesehen. Es werden keine Flächen mit besonderer naturschutz- und artenschutzfachlicher Bedeutung oder besonderer Bedeutung für den vorsorgenden Bodenschutz in Anspruch genommen. Über geeigneten Ausgleichsmaßnahmen ist eine Kompensation der Eingriffe möglich.

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))

a) Bestandsaufnahme

Die Lärmbelastung durch die Bundesstraße wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Lairm Consult, August 2005) berücksichtigt. Durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 75 werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten. Die Verkehrsbelastungen für die B 75 wurden aus der „Straßenverkehrszählung 2000 in der Bundesrepublik Deutschland“ (Hochrechnungsergebnisse für Schleswig-Holstein, Zählstellennummer: 0303) unter Berücksichtigung eines Prognosezuschlags von 20 % ermittelt und können dem Lärmgutachten entnommen werden. Zugrunde gelegt wurden 11.720 Kfz/24 h (14.064 Kfz/ 24 h bei jährlichem Zuwachs um 1% bis 2020). Bei einem Abgleich der angesetzten Verkehrswerte mit den Daten der durch die Bundesanstalt für Straßenwesen betriebenen automatischen Zählstelle an der B 75 aus dem Jahr 2009 ergibt sich ein Wert von 11.202 Kfz/ 24 h. Die Ausgangswerte für die Verkehrsbelastung sind demnach gegenüber dem vorhergehenden Gutachten annähernd gleich geblieben, so dass die Berechnungen zum Verkehrslärm weiterhin gelten.

b) Prognose

Zum Schutz von schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm werden aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird im Bereich der Anbauverbotszone entlang der B 75 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände errichtet (Länge etwa 62 m). Ergänzend werden zum Schutz vor Verkehrslärm Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung durch die B 75 hat sich die Gemeinde bewusst für eine Ansiedlung mischgebietstypischer Nutzungen entschieden. Diese Ansiedlung wäre auch ohne einen Lärmschutzwall möglich, jedoch wären dann

Außenwohnbereiche nur eingeschränkt zu realisieren. Da im ländlichen Raum Gewerbebetriebe meist mit betriebszugehörigem Wohnen kombiniert werden und im Mischgebiet auch Wohnnutzungen zulässig sind, hat sich die Gemeinde für die Errichtung eines 2 m hohen Lärmschutzwalles entschieden, um damit die Mindestanforderungen für Außenwohnbereiche einzuhalten.

e) Bewertung

Da die Ansiedlung mischgebietstypischer Nutzungen geplant ist, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen. Im Gebiet selbst werden durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen die Immissionsgrenzwerte berücksichtigt. So werden an Außenbauteile von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, keine Anforderungen gestellt. Für Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

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.

2.3. Zusammenfassung

Durch die Planung wird in einem derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebiet ein Eingriff auf vorhandenen Freiflächen vorbereitet. Die Auswirkungen der Planung auf den derzeitigen Ackerflächen werden entsprechend der Maßgaben der §§ 14 und 15 BNatSchG abgehandelt. Eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG erfolgt nicht. Der erforderliche Ausgleich wird außergebietlich auf einer Teilfläche am Neritzer Weg südlich des Grabauer Waldes erbracht.

Im Hinblick auf die Lärmbelastungen liegen Gutachten aus früheren Planungen vor. Die Lärmgutachten kommen zum Ergebnis, dass durch den Verkehrslärm Überschreitungen der Orientierungswerte eines Mischgebietes zu erwarten sind. Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen können jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

¹ Schallschutz im Städtebau

² Verkehrslärmschutzverordnung

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

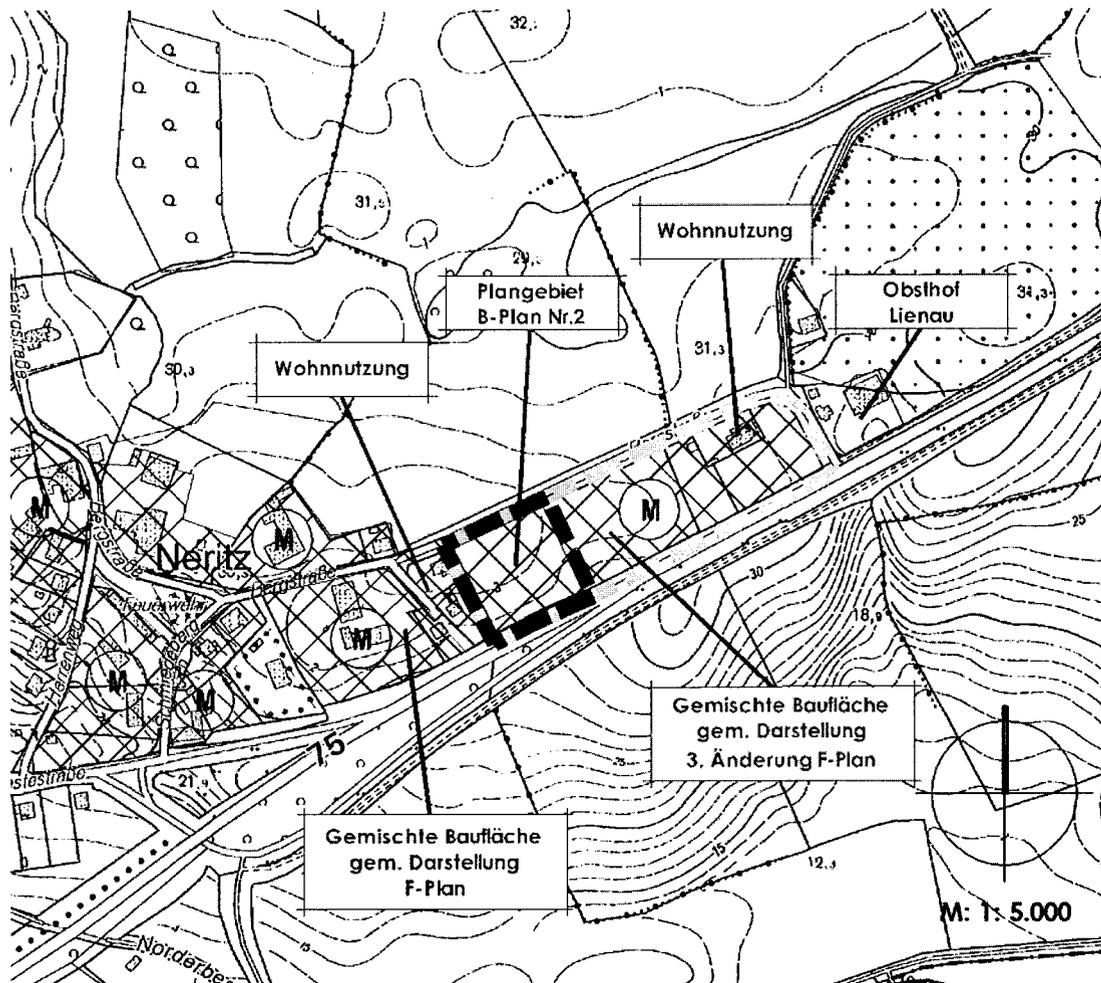
Im Osten der Ortslage soll durch den Bebauungsplan Nr. 2 eine Erweiterungsmöglichkeit für einen ortsansässigen, mischgebietstypischen Gewerbebetrieb geschaffen werden, der sich am bisherigen Standort in der Ortslage nicht entwickeln kann. Alternativflächen sind im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes überprüft worden. Planungsziel ist es, für diesen Bereich der Bergstraße eine lebendige Nutzungsdurchmischung zu erreichen. Dabei wird für die Feststellung des Gebietscharakters nicht nur das Plangebiet berücksichtigt. Daneben sind die angrenzenden Wohngebäude und der benachbarte Obsthof für den Gebietscharakter prägend. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird sichergestellt, dass neben der Wohnnutzung nur das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Anlagen zulässig sind.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In diesem Bereich der Bergstraße sollen neben dem benachbarten Obsthof und den vorhandenen Wohngebäuden, wohnbauliche nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sein. Dadurch kann dem konkreten Aussiedlungsbedarf eines Softwarebetriebes entsprochen werden.

Die mit dieser Gebietsfestsetzung verbundene Beschränkung der Ansiedlung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sichert die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung. Störende Betriebstypen (Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten), die nicht der im zentralörtlichen System der Landesplanung untergeordneten Versorgungsfunktion der Gemeinde entsprechen und mit der dörflichen Siedlungsstruktur unverträglich sind, werden ausgeschlossen. Der Bebauungsplan berücksichtigt zunächst nur einen ersten Teilabschnitt für zwei Baugrundstücke und kann bei Bedarf entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan erweitert werden.



Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl in Kombination mit der Geschosflächenzahl gesteuert. Dabei wird der gemischten Nutzung entsprochen und eine angemessene Bebauung ermöglicht. Die Vorgabe zur Firsthöhe orientiert sich an dem baulichen Bestand in der Nachbarschaft. Dadurch werden die Gebäudekubaturen auf ein für die Umgebung verträgliches Maß beschränkt. Die überbaubaren Flächen sind zusammengefasst festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung und beim Zuschnitt der Grundstücke zu ermöglichen. Die offene Bauweise im Mischgebiet ermöglicht vielfältige Bebauungsstrukturen, die bei den angestrebten Nutzungen auch gewünscht sind.

Die Gemeinde strebt für die Bebauung des Plangebiets eine gestalterische Vielfalt an. Demnach werden Gestaltungsfestsetzungen nur in geringem Umfang vorgesehen und betreffen vorrangig die Dach- und Außenwandgestaltung sowie Vorgaben zu Werbeanlagen. Diese gestalterischen Leitideen schränken die ansiedlungswilligen Interessenten in ihrer individuellen Baufreiheit nur unwesentlich ein, erreichen aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betont und die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild verträglich gestalten soll.

Um das Straßenbild nicht durch eine Vielzahl von Garagen, Carports und Nebengebäuden zu beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, werden diese Einrichtungen innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Bergstraße ausgeschlossen.

Über die Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls soll das Gebiet südlich eingrünen und sich dadurch positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über die Bergstraße gegeben. Die Grundstückszufahrten werden nicht festgesetzt, sind jedoch an den vorhandenen Bäumen entlang der Bergstraße zu orientieren. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken vorzusehen. Die Schutzbelange der angrenzenden Wohnnutzungen sollen im Plangebiet durch eine abgewandte Anlage der erforderlichen Stellplätze berücksichtigt werden. Neritz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Die verkehrlichen Einschränkungen aufgrund der Lage an der freien Strecke der Bundesstraße sind im Bebauungsplan aufgenommen worden. Direkte Zufahrten dürfen zur freien Strecke der B 75 nicht angelegt werden und werden durch die die festgesetzte Lage des Lärmschutzwalles im Plangebiet ausgeschlossen.

4.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm der Bundesstraße 75 berührt. Der Schutz der Innenräume erfolgt durch passive Schallschutzmaßnahmen. Im Bebauungsplan sind entsprechende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Mit der Festsetzung eines 2 m hohen Lärmschutzwalles im Bereich der Anbauverbotszone der B 75 kann der Schutz von ebenerdigen Außenwohnbereichen erreicht werden. Der Abstand der geplanten Lärmschutzanlage (Wallfuß) von der straßenseitigen Grundstücksgrenze der B 75 hat aus Unterhaltungsgründen mindestens 1 m zu betragen. Dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck werden entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung der Anlage vorgelegt. Trägerschaft der Baulast und Unterhaltungspflicht der Lärmschutzanlage werden dem Vorhabenträger bzw. den jeweiligen Grundstückseigentümern übertragen. Der Straßenbaulastträger der B 75 wird von allen Schadensersatzansprüchen Dritter freigehalten, die durch die Errichtung oder das spätere Vorhandensein der Lärmschutzanlage entstehen oder damit in Zusammenhang stehen.

Im Gebiet selbst sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zugelassen. Schutzvorkehrungen gegenüber einer allgemein zulässigen Wohnbebauung sind nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

4.4. Archäologie und Denkmalpflege

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

5. Ver- und Entsorgung

Die Gasversorgung ist durch Leitungen im Bereich südwestlich der Bergstraße über die Vereinigten Stadtwerke Bad Oldesloe, Ratzeburg, Mölln sichergestellt. Des Weiteren soll in Neritz ein Breitbandnetz aufgebaut werden. Bei Realisierung des Bebauungsplanes sind die Stadtwerke rechtzeitig zu informieren, um eventuell notwendige Aktivitäten hierzu in die Baumaßnahmen einzuplanen.

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Abwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Mischwasserkanalisation und die gemeindeeigene Kläranlage, die über entsprechende Kapazitäten verfügt.

Ein Trinkwasseranschluss an eine zentrale Versorgungsanlage ist in Neritz zurzeit nicht möglich, so dass die Anlage von Brunnen notwendig wird. Aus Gründen der Planungssicherheit werden eine Probebohrung und eine entsprechende Analyse des geplanten Brunnens durchgeführt. Die hierfür erforderliche Vorgehensweise (z.B. Parameterumfang, Untersuchungsstelle) wird mit dem Gesundheitsamt des Kreises Stormarn abgestimmt.

Die Löschwasserversorgung ist aus Quellen der vorgesehenen dezentralen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden in dem überplanten Baugebiet sicherzustellen.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH (PTI 12, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck) rechtzeitig mitzuteilen.

6. Kosten

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

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 BBodSchG genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

7.1. Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchzuführen.

Das Plangebiet, für das Baurecht geschaffen wird, wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Außerhalb des Geltungsbereiches stehen im Norden und Süden entlang der vorhandenen Straßen Baumreihen.

Boden:

Im Plangebiet sind oberflächlich bis ca. 1,8 m unter GOK Sande vorherrschend, aus denen sich überwiegend Braunerden entwickelt haben. Darunter lagern Geschiebeböden und Geschiebemergel. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins sind die natürlichen Bodenfunktionen von untergeordneter Bedeutung. Nur der Bodenwasseraustausch ist aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse mit hoch bis sehr hoch bewertet. Das Bodengutachten bestätigt dieses für die oberen Bodenschichten.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute unversiegelt. Sie werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass die Bodenfunktionen trotz der Vorbelastungen weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt zu einer Überbauung der bestehenden Bodenfunktionen. 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.

Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 40 % begrenzt. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht, so sind Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Die aufgrund der festgesetzten Grundfläche und der zulässigen Überschreitungen resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in m²	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in m²	Benötigte Ausgleichsfläche in m²
Überbauung im Mi-Gebiet: 3.330m ² x0,4 = 1.332m ²	1.332		666
Überschreifung im Mi-Gebiet:3.330m ² x0,2 = 666m ²		666	200
		Summe:	866

Auch der Lärmschutzwall von ca. 410 m² Fläche bedeutet einen Eingriff im Sinne des BNatSchG. Mit Entwicklung naturnaher Strukturen auf dem Wall gilt jedoch der Eingriff als ausgeglichen. Entsprechende Festsetzungen zur naturnahen Bepflanzung mit heimischen Gehölzen werden im Bebauungsplan getroffen.

Um die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind auf einer mind. ~870 m² großen Fläche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserstände im Plangebiet resultieren aus Stauwasserzuflüssen aus den die als Wasserstauer wirkenden bindigen Geschiebeböden überlagernden Sanden. Sie wurden bei <3,2 m unter GOK gemessen. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist mit einer guten oberflächlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu rechnen.

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

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der notwendigen Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4. Auch tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für Stellplätze und Wege zu einer Minimierung des Eingriffs bei.

Gem. vorliegendem Bodengutachten ist eine oberflächennahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser über eine Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung möglich. Entsprechende Anlagen sind im Bauantrag nachzuweisen. Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden nach dem angewendeten Bewertungserlass keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Wasser erforderlich.

Landschaftsbild:

Das Gelände steigt in westliche Richtung an. Baumreihen entlang der Bergstraße im Norden und der Bundesstraße im Süden begrenzen die Einsehbarkeit ins Plangebiet. Im Westen grenzt vorhandene Bebauung mit zugehörigen Gärten an. Im Osten befindet sich in weiterer Entfernung auf einem bebauten Grundstück eine Obstwiese, die Einblicke in das Plangebiet weitgehend verhindert.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhe auf ~9 m Höhe und zu einer offenen Bauweise. Die Baumreihe entlang der B 75 außerhalb des Plangebietes wird durch die festgesetzte Grünfläche und Anordnung der Lärmschutzeinrichtung in ihrem Bestand gesichert. Zudem ist der Lärmschutzwall mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks flächig zu begrünen. Die Baumreihe entlang der Bergstraße liegt ebenfalls außerhalb des Plangebietes. Sie wird durch die gewählte Lage der überbaubaren Fläche berücksichtigt. Zu dem muss sich die Lage der Grundstückszufahrten an den vorhandenen Bäumen orientieren.

Auf Festsetzungen einer Eingrünung des Plangebietes in Richtung Osten wird verzichtet, da für das östlich angrenzenden Gebiet die bauliche Entwicklung fortgesetzt werden soll und so die weitere entfernt liegenden Strukturen als vorübergehende Abschirmung als ausreichend angesehen werden. Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung wird nicht mehr von einem erheblichen oder nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Das als Ackerland genutzte Plangebiet ist 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.

Von besonderer Bedeutung hingegen sind die Baumreihen nördlich und südlich des Plangebietes. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch entsprechende Abstandsfestsetzungen (im Norden – Abstand der Baugrenzen, im Süden – Abstand des Lärmschutzwalls) in ihrem Bestand geschützt. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sind im Rahmen der Eingriffsregelung entsprechend nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht 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. Dieses ist im Plangebiet nicht der Fall.

7.2. Artenschutz

Im Plangebiet selbst ist mit keinem Vorkommen von Lebensräumen nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützter Tierarten zu rechnen, da die bestehende Offenlandfläche zu klein und durch die Immissionen der südlich angrenzenden Bundesstraße B 75 stark vorbelastet ist. Jedoch sind in den angrenzenden Strukturen (Baumreihen, Gärten) Lebensräume geschützter Vogelarten vorhanden. Alle hier zu erwartenden Arten sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen jedoch nicht besonders störanfällig.

Da die umliegenden Strukturen nicht überbaut sondern in ihrem Bestand erhalten bleiben, kommt es nicht zu einer Verletzung des Tötungsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG und des Zerstörungsgebotes des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Vielmehr werden durch die flächige Bepflanzung des Lärmschutzwalls mit heimischen standortgerechten Gehölzen zusätzliche Lebensräume für störungsarme gebüschbrütende Vogelarten geschaffen. Da alle zu erwartenden Vogelarten aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht besonders störanfällig sind, ist auch mit keiner Verletzung des Störungsverbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu rechnen. Unüberwindbare Hindernisse ergeben sich dementsprechend nicht.

7.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

Schutzgut	Ausgleich Eingriffsregelung
Boden	870 m ²
Wasser	0 m ²
Landschaftsbild	0 m ²
Arten und Lebensgemeinschaften	0 m ²
Klima /Luft	0 m ²
	870 m²

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Kompensationsforderungen.

Im Plangebiet selbst werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen.

- Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Auf den festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung eines 2 m hohen Lärmschutzwalles zulässig. Der Wall ist flächig mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen.

Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Beläge hat Minimierungsfunktion bezüglich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser. Die Bepflanzung des

Lärmschutzwalles dient als Ausgleich für Eingriffe durch die Bodenauffüllungen des Walles. Entsprechend sind im Plangebiet selbst keine Maßnahmen vorgesehen, die erforderliche Ausgleichsfunktion für die zulässige Bebauung übernehmen. Der erforderliche Ausgleich soll außergebietlich erbracht werden.

Hierfür stellt die Fa. RDT-Ramcke DatenTechnik GmbH eine Fläche am Neritzer Weg südlich des Grabauer Waldes zur Verfügung (Flurstück 4, Flur 6, Gemarkung Neritz). Es handelt sich um eine Teilfläche einer ca. 1,36 ha großen Grünlandfläche, die bisher stillgelegt gewesen ist und jetzt wieder in die Bewirtschaftung genommen werden soll. 4.250 m² der Fläche sollen für Ausgleichszwecke der Sukzession überlassen werden. Nach der Ökokontoverordnung wäre die Fläche als ehemaliges Intensivgrünland zu 80 % anrechenbar. Demnach müssen für die errechneten 870 m² Kompensationsforderungen auf dem Flurstück 1.088 m² Fläche erbracht werden. Die verbleibenden 3.162 m² Fläche können zu 80 % anderen Vorhaben als Ausgleich zugeordnet werden.



7.4. Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs

	Anzahl	Einheitspreis	Gesamtpreis
Bepflanzung des Lärmschutzwalles	410 m ² Gehölzpflanzung	7 €	2.870 €
externe Ausgleichsmaßnahme	1.088 m ² Fläche	5,0 €	5.440 €
			8.310 €

7.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

An das Plangebiet angrenzende vorhandene Gehölzbestände sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 über bauzeitliche Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

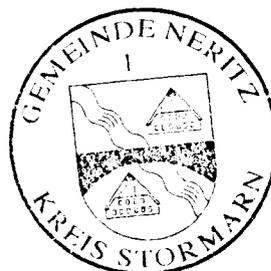
Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z. B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch eine Baugrunduntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemäßnahme 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.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neritz wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 21.06.2011 gebilligt.

Neritz, 02.8.2011



Bürgermeister