

Gemeinde Neritz

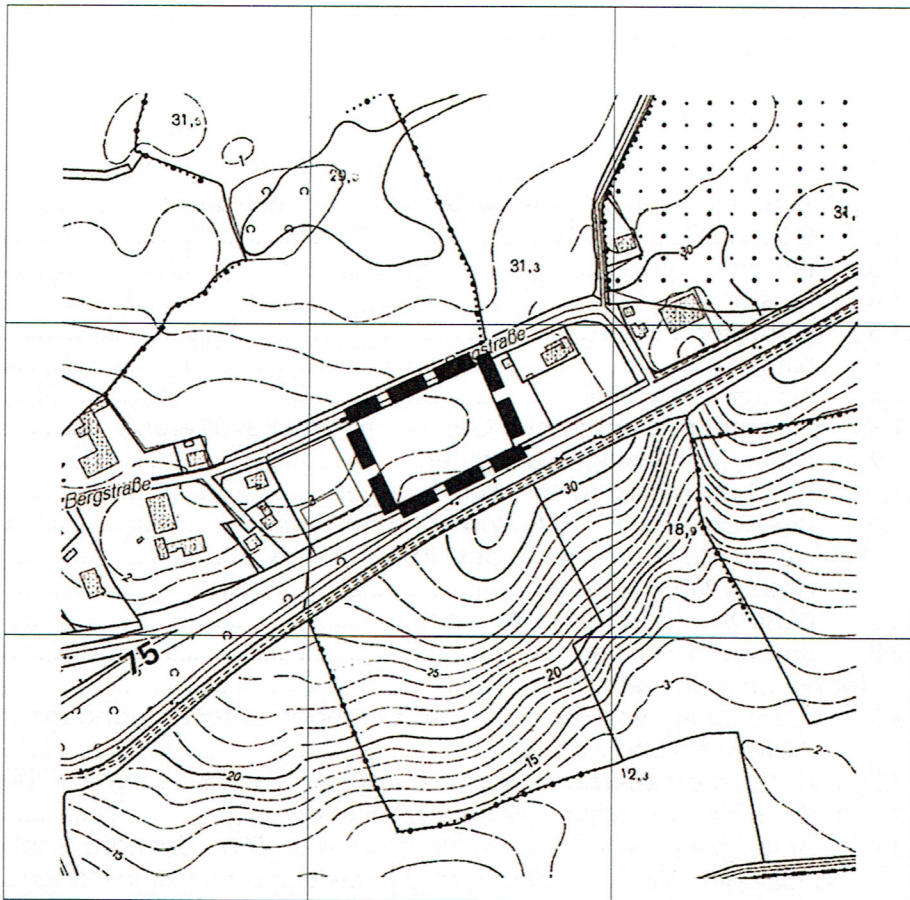
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 3

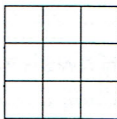
Gebiet: Nördlich der B 75, südlich der Bergstraße,
zwischen Bergstraße 5 und 23

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.....	4
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	4
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4.	Plangebiet	5
2.	Umweltbericht	5
2.1.	Einleitung.....	6
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	6
2.1.2.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	6
2.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.2.1.	Schutzgüter – Bestand, Bewertung, Auswirkungen und Maßnahmen	7
2.2.1.1.	Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume.....	7
2.2.1.2.	Fläche	11
2.2.1.3.	Boden.....	11
2.2.1.4.	Wasser	14
2.2.1.5.	Luft/Klima.....	15
2.2.1.6.	Landschaft	16
2.2.1.7.	Biologische Vielfalt.....	17
2.2.1.8.	Menschen, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	18
2.2.1.9.	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	18
2.2.1.10.	Wechselwirkungen und -beziehungen.....	19
2.2.1.11.	Übersicht über Eingriffe und Kompensation	19
2.2.2.	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes	20
2.2.2.1.	Natura 2000-Gebiete	20
2.2.2.2.	Gesetzlich geschützte Biotope.....	20
2.2.2.3.	Besonderer Artenschutz.....	21
2.2.3.	Technischer Umweltschutz.....	21
2.2.3.1.	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen.....	21
2.2.3.2.	Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie ...	21
2.2.3.3.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	21
2.2.3.4.	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	22
2.2.4.	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen	22
2.2.5.	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	22
2.2.6.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
2.3.	Zusätzliche Angaben.....	22
2.3.1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	22
2.3.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans	23
2.4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
2.5.	Referenzliste der Quellen.....	23
2.6.	Empfehlungen der Landschaftspflege	24

3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	24
4.	Planinhalt	25
4.1.	Städtebau	25
4.2.	Verkehrliche Erschließung	26
4.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung	26
4.4.	Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs	27
4.5.	Immissionen	28
4.6.	Ver- und Entsorgung	28
5.	Archäologie	29
6.	Kosten	30
7.	Billigung der Begründung	30

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde Neritz besteht Bedarf an Flächen zur Ansiedlung von Existenzgründungen bzw. Erweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe sowie weiterer Wohnbaugrundstücke. Um dem örtlichen Entwicklungsbedarf zu entsprechen, plant die Gemeinde die Ausweisung eines Mischgebietes auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im östlichen Teil der Ortslage. Die Fläche ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Das zugehörige Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde im Jahr 2011 für einen westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hier konnte sich eine ortsansässige Firma ansiedeln.

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind neben Nachfragen weiterer Gewerbetreibender aus dem Gemeindegebiet auch örtliche Bedarfe an Wohnbauflächen.

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße 75 (B 75) und der damit einhergehenden Schallproblematik erscheint die Fläche gut geeignet für die Entwicklung einer mischgebietstypischen Nutzungsstruktur aus Wohnen im straßenabgewandten Bereich und verträglichem Gewerbe an der B 75.

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.

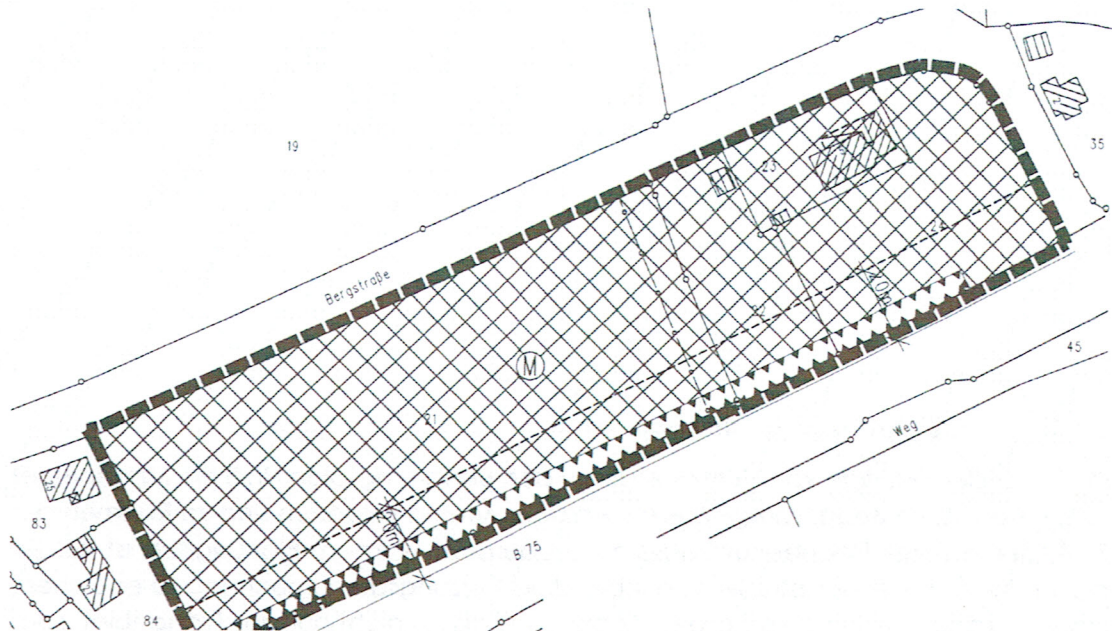
Nach dem **Landschaftsprogramm** (1998) liegt Neritz im Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Die Norderbeste ist Achsenraum des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems und als Geotop dargestellt.

Regionalplan (2010) und **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) treffen zum Plangebiet selbst keine Aussagen. Nach dem Landschaftsrahmenplan ist die Ortslage Neritz eng eingebettet in ein Landschaftsschutzgebiet. Die Abgrenzungen des Geotops und der landesweiten Biotopverbundflächen werden konkretisiert.

Der **Landschaftsplan** (2006) stellt im Bestand die Ackernutzung und die Baumreihen entlang der Bergstraße und Bundesstraße 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 Gemischte Baufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) ist damit gegeben.



Ausschnitt aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neritz

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. 0,5 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Straßenbegrenzungslinie der Bergstraße.
Im Osten:	Westliche Grundstücksgrenze des Flst. 22.
Im Süden:	Straßenbegrenzungslinie der B 75.
Im Westen:	Teilungslinie durch das Flst. 41.

2. Umweltbericht

Gem. § 2 (4) BauGB wird zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Zudem ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Landschaftspflege, Wasserwirtschaft, Immissionen und Altlasten vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Im Osten der Ortslage von Neritz soll durch den Bebauungsplan Nr. 3 ein Mischgebiet für den örtlichen Bedarf ausgewiesen werden. Alternativflächen sind im Rahmen der 3. 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, sondern der gesamte im F-Plan dargestellte gemischte Bereich berücksichtigt. Daneben sind die angrenzenden Wohngebäude, der benachbarte Obsthof sowie der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 angesiedelte Softwarebetrieb für den Gebietscharakter prägend. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird sichergestellt, dass neben der Wohnnutzung auch nicht wesentlich störende gewerbliche Anlagen entstehen werden.

2.1.2. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (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 (BImSchG) sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 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 BImSchG 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. Abweichungen hiervon wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung aus naturschutzfachlicher Sicht beurteilt (vgl. Kapitel 2.2.4).

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangebietsbereich nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1. Schutzgüter – Bestand, Bewertung, Auswirkungen und Maßnahmen

Bei Durchführung der Planung wird die Entwicklung eines Mischgebietes auf einer Ackerfläche ermöglicht. In der Bestandsaufnahme werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes beschrieben. In der Prognose wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bewertet.

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013', sowie dessen Anlage durchzuführen.

2.2.1.1. Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume

Der Bestand an Biotoptypen im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung ist dem Bestandsplan Biotoptypen in der Anlage zu entnehmen.

Tiere, Pflanzen (Bestand): Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Neritz, südlich der Bergstraße, nördlich der B 75. Es wird in westliche und östliche Richtung von bereits entwickelten mischgebietstypischen Bauflächen eingefasst. Im Osten wird das Gebiet durch eine Knickstruktur zum benachbarten Grundstück abgegrenzt, im Süden befindet sich innerhalb einer straßenbegleitenden Grünfläche eine Baumreihe aus mittelalten Feldahornen (*Acer campestre*) entlang der B 75. Im Norden befindet sich entlang der Bergstraße ein Saumstreifen aus Gräsern, in denen 2 Fleischrote Roskastanien (*Aesculus x carnea*) sowie 1 zweistämmige Weide (*Salix spec.*) stehen. Im westlichen Teilbereich geht der Saumstreifen aus Gräsern in eine Flur aus Brombeeren, Hopfen und Brennnesseln über, in der sich ein Hasel- und Rosenstrauch befinden.

Der faunistische Bestand artenschutzrechtlich relevanter Arten wird mittels einer Potenzialanalyse folgendermaßen eingeschätzt:

- Brutvögel

In den randlich vorhandenen Knickstrukturen und Einzelbäumen ist ein Vorkommen von gehölzbrütenden heimischen Vogelarten zu erwarten. Eine Eignung der Überhälter im östlich angrenzenden Knick für Höhlenbrüter kann nicht ausgeschlossen werden. Stabile Bestände von Offenlandvogelarten sind aufgrund der intensiven Ackernutzung und der angrenzenden Störwirkungen (Wohnen, Gewerbe, Straßen) nicht anzunehmen.

- Haselmäuse

Neritz befindet sich im allgemeinen Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Die Knickstrukturen weisen z.T. geeignete Nahrungspflanzen in Form von Schlehen (*Prunus spinosa*) auf, ein Vorkommen kann daher ohne Real-Erfassung nicht ausgeschlossen werden.

- Fledermäuse

Die Knickstrukturen an der östlichen Plangebietsgrenze stellen ein potenzielles Jagdrevier für Fledermäuse mittlerer Bedeutung dar. Die Ackerfläche hat keine Bedeutung als potenzielles Jagdgebiet. Fledermausquartiere sind im Bereich von Überhängen des östlich angrenzenden Knicks nicht auszuschließen.

- Amphibien

Im Plangebiet und der näheren Umgebung ist kein stehendes Gewässer vorhanden, möglich sind Amphibien daher nur im Landlebensraum. Die Ackerfläche stellt einen für Amphibien ungeeigneten Landlebensraum dar. Die angrenzenden Knickstrukturen bieten Amphibien ein geringes Potenzial als Landlebensraum.

- Weitere potenzielle Arten des Anhangs IV

Vorkommen von Reptilien sind nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume (z.B. sandige, südexponierte besonnte Wälle) fehlen.

Die Esche (*Fraxinus excelsior*) als Überhälter im östlich angrenzenden Knick weist ein nur geringes Potenzial als Habitatbaum für Eremit/Heldbock auf.

Europarechtlich geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen (Prognose):

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust einer Ackerfläche sowie zu einer Knickbeeinträchtigung.

Im Folgenden werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen, die von dem Vorhaben auf artenschutzrechtlich bedeutsame, potenziell vorhandene Tiergruppen ausgehen, zusammengefasst betrachtet:

- Brutvögel

Die Planung begründet keine Entfernung von Gehölzbeständen, so dass Verletzungen und Tötungen von potenziell vorkommenden Gehölzbrutvögeln auszuschließen sind.

- Haselmäuse

Mit Umsetzung der Planung gehen keine Knickstrukturen verloren, so dass ein möglicher Lebensraumverlust sowie ein Tötungs-/Verletzungsrisiko von Haselmäusen ausgeschlossen werden kann.

- Fledermäuse

Die Knickstrukturen bleiben erhalten, so dass das potenzielle Jagdrevier für Fledermäuse erhalten werden kann.

Mögliche Höhlenbäume im Plangebiet bleiben erhalten, so dass ein Lebensraumverlust sowie ein Tötungs-/Verletzungsrisiko ausgeschlossen werden kann.

- Amphibien

Amphibien verlieren keine potenziellen Laichplätze, bedeutende Landlebensräume gehen nicht verloren.

- Weitere potenzielle Arten des Anhangs IV

Die Esche im Knick bleibt bestehen, so dass mit keinem potenziellen Lebensraumverlust für Eremit/Heldbock zu rechnen ist.

Tiere, Pflanzen (Maßnahmen):

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Wertvolle bzw. zu erhaltene Gehölzbestände sind vor nachhaltigen Schäden durch den Baubetrieb zu schützen. An das Plangebiet angrenzende zu erhaltene Bäume und Knickstrukturen einschließlich des Schutzstreifens dürfen in Ihrem Bestand nicht beschädigt werden. Hierbei handelt es sich um naturschutzfachliche Ausschlussflächen (Tabuflächen). Um das Lagern und Befahren mit schweren Geräten hier zu vermeiden, wird der Raum zwischen den Baufeldern und den Gehölzstrukturen über Markierungsstäbe und –band vor Beeinträchtigungen geschützt. Gefährdete Gehölze im Bereich der Zufahrt von der Bergstraße werden vor Beschädigung durch einen Zaun geschützt. Der Schutzzaun soll bei größeren Bäumen, soweit möglich, den gesamten Wurzelbereich (Kronendurchmesser) umschließen. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer mindestens 2 m hohen Brettverschalung zu versehen. Innerhalb des unversiegelten Wurzelbereiches der Gehölze (=Kronentraufe + 1,5 m) werden keine Baumaterialien gelagert oder Fahrzeugbewegungen durchgeführt. In unmittelbarer Nähe von Altbaumbeständen werden alle Erdarbeiten mit kleinem Arbeitsgerät durchgeführt, um das Wurzelwerk nicht unnötig durch Verdichtung des Bodens zu beeinträchtigen. Sollten trotz der geringen Abtragstiefe Wurzeln von > 5 cm Durchmesser durchtrennt werden, sind diese fachgerecht zu durchtrennen und die Wunden zu behandeln.

Ggf. hat ein Kronenausgleichschnitt unter Berücksichtigung des § 39 (5) BNatSchG zu erfolgen. Erforderliche Ausschachtungen im Wurzelraum erfolgen von Hand. Grundlagen für das Einhalten von Schutzmaßnahmen bilden die DIN 18 920 und die RAS-LP 4.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Knicks wird ein 3 m breiter Schutzstreifen vorgesehen, der im Eigentum der Gemeinde verbleibt, um eine dauerhafte Pflege zu gewährleisten. Der Knickschutzstreifen ist zur Vermeidung eines dauernden Aufenthaltes von Menschen gegen das angrenzende Baugebiet auszufrieden. Das jährlich anfallende Mahdgut ist abzufahren.

Ausgleichsmaßnahmen:

Für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen unterscheiden die Hinweise des angewendeten Ausgleichserlasses zwischen Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz und solchen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland, welches eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz hat. Ein Landschaftsbestandteil von besonderer Bedeutung für den Naturschutz ist der Knick an der östlichen Plangebietsgrenze.

Beeinträchtigungen von Knicks sind gem. der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Juni 2013 (GVBl. Schl.-H. S. 264) und den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 13. Juni 2013 (Amtsbl. Schl.-H. S. 468) zu bewerten und auszugleichen. Demnach können Beeinträchtigungen als ausgeglichen gelten, wenn die betroffenen Knicks als „Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, ggf. mit Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, ausgewiesen werden und ein externer Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 für die entwidmeten Knicks erfolgt. Im südlichen Teilbereich wird der Knick durch das Heranrücken einer Lärmschutzwand auf einer Länge von ca. 7 m beeinträchtigt.

Insgesamt entsteht ein Ausgleichserfordernis von 7 m Knickneuanlage. Da der Knick außerhalb des Plangebietes liegt, kann dieser nicht als Grünfläche ausgewiesen werden. Die Gemeinde geht dennoch davon aus, dass ein externer Ausgleich im Verhältnis 1:1 ausreichend ist, um die Beeinträchtigung auszugleichen.

Die Gemeinde schließt mit der Ausgleichsagentur ecodots GmbH eine Vereinbarung über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Gegenstand der Vereinbarung ist die Übernahme von Flächen zur Schaffung von Kompensationsmaßnahmen. Die Kompensation erfolgt aus dem Ökokonto-Knick, geführt beim Kreis Rendsburg-Eckernförde unter dem Aktenzeichen 3104-3/081/0146 im Umfang von insgesamt 7 Ökopunkten im Naturraum Hügelland.

Das Kompensationserfordernis von 7 m Knickneuanlage kann auf diese Weise vollständig erbracht werden.

2.2.1.2. Fläche

Fläche (Bestand und Prognose):

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Neritz und umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Durch das geplante Vorhaben werden rd. 0,4 ha erstmals baulich überplant.

Die Flächeninanspruchnahme von weniger als 2 ha und die Schließung einer Baulücke sind nicht als erheblich einzustufen.

2.2.1.3. Boden

Boden (Bestand):

In der naturräumlichen Gliederung liegt Neritz im Schleswig-Holsteinischen Hügelland und ist dem Teillandschaftsraum Seengebiet der oberen Trave im Übergang zum Stormarner Endmoränengebiet zuzuordnen. Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben und fällt nur leicht von Nordwesten nach Südosten ab. Nach den Angaben der geologischen Karte (Maßstab 1 : 250.000) im Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H bestehen im Plangebiet glazigene Ablagerungen, was auf das Vorkommen von Geschiebelehm, oft über Geschiebemergel, hindeutet. Bei dem vorherrschenden Bodentyp im Plangebiet handelt es sich um Braunerde, bei der Bodenart um Lehmsand.

Gem. Landwirtschafts- und Umweltatlas ist die Feldkapazität der betroffenen Böden gering (landesweit und regional betrachtet). Die Nährstoffverfügbarkeit ist gering (landesweit und regional betrachtet). Die bodenkundliche Feuchtestufe, welche die Funktion als Lebensraum für natürliche Pflanzen darstellt, ist schwach trocken. Der Bodenwasseraustausch der Böden ist mit hoch angegeben (landesweit und regional betrachtet). Die natürliche Ertragsfähigkeit ist landesweit als mittel und regional als gering eingestuft. Insgesamt kommt den Bodenfunktionen im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu.

Der Boden ist im Bereich des Plangebietes unversiegelt. Die östlich und westlich angrenzenden Baugrundstücke sowie die nördlich und südlich angrenzenden Straßen sind versiegelt. Der Bodenhaushalt ist insbesondere im Bereich der Straße und der Baugrundstücke durch anthropogene Einflüsse vorbelastet. Im Bereich des Ackers sind ebenfalls anthropogene Überprägungen gegeben.

Boden (Prognose):

Baubedingte Auswirkungen:

Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung. Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Funktion im Wasserhaushalt, Regulationsfunktion) beeinträchtigt. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Betroffen sind Böden, die nach dem Landwirtschafts- und Umwelatlas Schleswig-Holsteins bezüglich ihrer Bodenfunktionen keine besondere Bedeutung haben.

Durch die beabsichtigte Planung erfolgt eine Vollversiegelung von rd. 1.727 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und durch die Erschließung.

Die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke, wie Stellplätze und Wege, sind wasserdurchlässig herzustellen, wodurch eine Teilversiegelung von bis zu 790 m² erfolgt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Einsatz von Bodendünger durch die zukünftigen Grundstücksbesitzer ist mit keinem höheren Nährstoffgehalt im Boden zu rechnen, da die Fläche derzeit intensiv ackerbaulich genutzt wird. Auf einen Einsatz von Streusalzen o.ä. sollte insbesondere auch im Bereich der Erschließungsstraßen der öffentlichen Hand aus ökologischen Gesichtspunkten verzichtet werden.

Boden (Maßnahmen):

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Böden besonderer Bedeutung. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung, dass maximal 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, vermieden. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht. So sind Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden. Vorhandener Oberboden wird wiederverwendet. Hierzu wird der Boden während der Bauphase vorübergehend zwischengelagert. Die Einrichtung der Bereitstellungsflächen für Baumaterialien und Baufahrzeuge ist nur auf den für die Baumaßnahme geräumten Flächen zulässig. Zusätzliche Baustelleneinrichtungen und Materiallager außerhalb der freigestellten Bereiche sind nicht vorgesehen. Der Oberboden auf den Baugrundstücken ist vor Beginn der Bauarbeiten gem. DIN 18 300 fachgerecht abzuschleppen und zur Wiederverwendung an geeigneter Stelle fachgerecht in Mieten zwischenzulagern. Bei längerfristiger Lagerung werden Oberbodenmieten nicht höher als 3 m angelegt und zwischenbegrünt.

Kompensationsmaßnahmen:

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung 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 zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung dieser Flächen hin zu einem naturbetonten Biotop vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbelege in einem Verhältnis von mind. 1: 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbelege von mind. 1: 0,3 auszugleichen. Die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ I) und der zulässigen Überschreitungen (GRZ II) resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

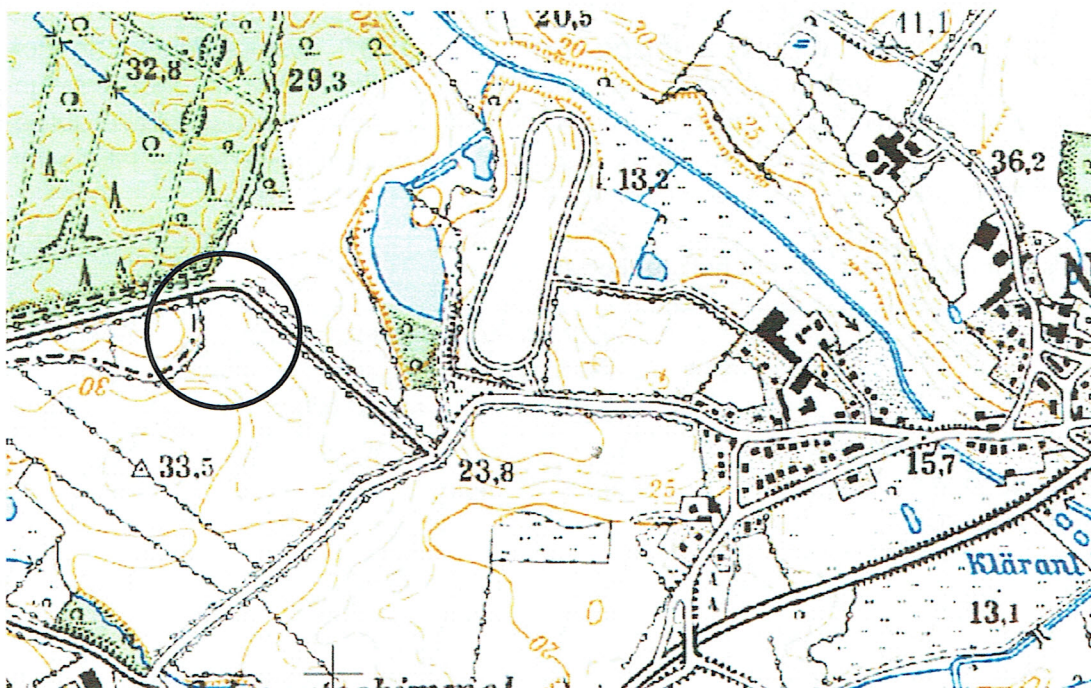
Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden			
Eingriffsflächen	Vollversiegelung Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,5	Teilversiegelung Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,3	Summe
<u>Gebiet: MI 1 + MI 2 (ohne Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind)</u> Gesamtgröße: 3.952 m ² GRZ I: 0,4 Vollversiegelung: 1.581 m ² GRZ II: 0,2 Teilversiegelung: 790 m ²	791 m ²	237 m ²	1.028 m ²
Verkehrsflächen: 146 m ²	73 m ²	-	73 m ²
Summe	864 m ²	237 m ²	1.101 m²

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gem. vorliegender Bilanzierung auf einer mind. 1.101 m² großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Aufgrund des begrenzten Platzangebotes können im Plangebiet selbst keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Gemeinde hat sich bereits im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 eine insgesamt 4.250 m² große Fläche als Ausgleichsfläche gesichert, diese aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) genommen und als Vorratsfläche der natürlichen Sukzession überlassen. Die Fläche befindet sich am „Neritzer Weg“, südlich des „Grabauer Waldes“ (tlw. Flurstück 4, Flur 6 in der Gemarkung Neritz). Dem B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Neritz sind davon 1.088 m² als flächiger Ausgleich zugeordnet. Die verbleibenden 3.162 m² können zu 80% anderen Vorhaben als Ausgleich zugeordnet werden. Das

entspricht einer Fläche von 2.529 m². Dem B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Neritz werden hiervon 1.101 m² Ausgleichflächenwert zugeordnet, was einer realen Fläche von 1.376 m² entspricht. Dementsprechend stehen künftig anderen Vorhaben ein Ausgleichflächenwert von 1.428 m² zur Verfügung, was einer realen Fläche von 1.785 m² entspricht.

Das Kompensationserfordernis von 1.101 m² kann auf diese Weise vollständig erbracht werden.



Lage der externen Ausgleichfläche im Gemeindegebiet (Gemeinde Neritz, Gemarkung Neritz, Flur 6, tlw. Flurstück 4)

2.2.1.4. Wasser

Wasser (Bestand):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Hinsichtlich des Grundwassers sind vor dem Hintergrund der Bodenbewertung im Landwirtschafts- und Umweltaatlas S-H keine ökologisch bedeutsamen hohen Grundwasserstände zu erwarten. Die Sickerfähigkeit des Bodens wird als gut eingeschätzt.

Vorbelastungen bestehen durch ggf. vorgenommene Entwässerungen der landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Stoffeinträge durch Düngung und Pflanzenschutzmitteln.

Die Flächen im Plangebiet besitzen für das Schutzgut Wasser allgemeine Bedeutung.

Wasser (Prognose):

Baubedingte Auswirkungen:

Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potenziell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagwassers und verringert somit die Grundwasserneubildung.

Durch die beabsichtigte Planung erfolgt eine Vollversiegelung von rd. 1.727 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und durch die Erschließung.

Die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke, wie Stellplätze und Wege, sind wasserdurchlässig herzustellen, wodurch eine Teilversiegelung von bis zu 790 m² erfolgt.

Je höher der Grundwasserspiegel ansteht, umso wahrscheinlicher ist es, dass der Grundwasserfluss durch Baumaßnahmen unterbrochen bzw. abgelenkt wird. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen im Plangebiet sind nicht zulässig.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Einsatz von Bodendünger durch die zukünftigen Grundstücksbesitzer ist mit keinem höheren Nährstoffgehalt im Boden zu rechnen, da die Fläche derzeit intensiv ackerbaulich genutzt wird. Auf einen Einsatz von Streusalzen o.ä. sollte insbesondere auch im Bereich der Erschließungsstraßen der öffentlichen Hand aus ökologischen Gesichtspunkten verzichtet werden.

Wasser (Maßnahmen):

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung, dass maximal 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, vermieden. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht. So sind die befestigten Flächen der Baugrundstücke, wie bspw. Stellplätze und Wege, mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Zur Verbesserung der Verdunstungsrate wird festgesetzt, dass Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mindestens extensiv zu begrünen sind.

Kompensationsmaßnahmen:

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Wasser erforderlich.

2.2.1.5. Luft/Klima

Luft, Klima (Bestand und Prognose):

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen. Lokalklimatisch besitzen die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet eine kaltluftbildende Funktion. Die Knickgehölze und weiteren randlich vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftbildung und Luftregeneration bei, wobei diesen aufgrund der relativ geringen Größe, der schmalen Ausbildung, des relativ jungen Alters und/oder der relativ geringen Bestockungsdichte nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima zukommt.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von stärker lufthygienisch belasteten Gebieten. Die Gehölzstrukturen (Knicks, Einzelbäume) besitzen allgemein positive lufthygienische Funktionen (Staubfilterung, Sauerstoffproduktion). Das Gebiet besitzt allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft.

Vorbelastungen ergeben sich insbesondere durch die südlich angrenzende B 75.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Baumaßnahme kommt es zu vorübergehenden Belastungen der Luft mit Schadstoffen und Stäuben durch den Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen. Diese zeitlich begrenzten Stoffeinwirkungen werden jedoch zu keinen erheblichen Wirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft führen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die Ermöglichung zur weiteren Versiegelung von Böden verursacht eine lokale Verschlechterung der Luftqualität. Die Flächen im Plangebiet werden sich im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen von einem Freiraumklima hin zu einem durch Trockenheit und Wärmebildung geprägten Klima von Siedlungsbereichen entwickeln.

Diese Auswirkungen sind jedoch nur kleinräumig im Bereich des Baugebietes zu spüren. Sie haben keine weiträumigen Effekte.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte, erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden durch die Nutzung des Plangebietes nicht erwartet.

2.2.1.6. Landschaft

Landschaft (Bestand):

Bei dem Landschaftsraum im Nordosten der Gemeinde Neritz handelt es sich um eine offene Moränenlandschaft, die durch ein hügeliges Relief und große Ackerflächen geprägt ist. Die ehemals dichten Knickstrukturen wurden bis heute deutlich aufgeweitet. Unter dem Aspekt der Vielfalt und Natürlichkeit besitzt dieser Landschaftsraum nur allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Ackerfläche im

Plangebiet hat ebenfalls nur allgemeine Bedeutung, wohingegen als Landschaftselemente mit besonderer Bedeutung die Knickstrukturen zu betrachten sind.

Vorbelastungen ergeben sich durch die Bergstraße, die B 75, die angrenzenden Baugrundstücke und die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Landschaft (Prognose):

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Wirkungen auf das Landschaftsbild bestehen insbesondere durch visuelle Beeinträchtigungen durch die Baumaschinen und sonstige technische Geräte. Zudem haben Offenbodenbereiche, Baugruben und Bodenlager einen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild. Des Weiteren wird das Landschaftsbild auch durch akustische Beeinträchtigungen gestört. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Baumaßnahme ist die Erheblichkeit jedoch als gering einzuschätzen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die geplante Errichtung von Gebäuden beeinträchtigt den freien Landschaftsraum in Richtung Norden nur geringfügig, da die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsstrukturen diesen bereits negativ beeinflussen. Durch den Lückenschluss im Siedlungskörper wird der freie Landschaftsraum nicht erheblich verkleinert oder optisch beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Vordringen der Bebauung kommt es auf den angrenzenden Flächen zu visuellen und akustischen Störreizen. Aufgrund der bereits bestehenden angrenzenden Störwirkungen (Wohnen, Gewerbe, Straßen) wird der anthropogene Druck auf angrenzende Biotopstrukturen nur geringfügig zunehmen.

Landschaft (Maßnahmen):

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhe.

Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

2.2.1.7. Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt (Bestand, Prognose):

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Das Plangebiet wird am östlichen Rand von Knickstrukturen begleitet. Am nördlichen und südlichen Plangebietsrand befinden sich Einzelbäume. Insbesondere die Knickstrukturen bieten Lebensraum für allgemein verbreitete Arten, darunter auch besonders und streng geschützte Arten.

Die Knickstrukturen besitzen besondere Bedeutung.

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben die gesetzlich geschützten Knickstrukturen bestehen, so dass keine Herabsetzung der Biologischen Vielfalt zu erwarten ist.

Biologische Vielfalt (Maßnahmen):

Die Vermeidungsmaßnahmen für die Pflanzen- und Tierwelt wirken gleichzeitig als Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Biologische Vielfalt. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

2.2.1.8. Menschen, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Lärmimmissionen (Bestand und Prognose):

Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen der Bundesstraße 75 berührt. Vor diesem Hintergrund wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro für Bauphysik Karsten Hochfeldt (September 2018) durchgeführt. Die Untersuchung differenziert die Immissionen aus Verkehrs- Stellplatz- und Gewerbelärm. Die Ausbreitungsberechnungen berücksichtigen den im westlich angrenzenden Teilgebiet des B-Planes Nr. 2 festgesetzten Schallschutzwall mit einer Höhe von 2 m. Die Emissionshöhen für die KFZ betragen 0,50 m über Straßenoberfläche. Untersucht wurden die Auswirkungen auf die Höhe des Erd- und Obergeschosses im Plangebiet. Der Verkehrslärm der B 75 überschreitet in weiten Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) werden ebenfalls um bis zu 2/4 dB(A) tags/nachts überschritten. Die Schwellwerte für eine anzunehmende Gesundheitsgefährdung werden jedoch deutlich unterschritten.

Lärmimmissionen (Maßnahmen):

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird deshalb eine Schallschutzwand entlang der B 75 vorgeschlagen. Zusätzlich sind passive Maßnahmen, wie Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer, vorgesehen.

2.2.1.9. Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bestand und Prognose):

Gem. Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein befinden sich im Plangebiet und der näheren Umgebung keine archäologischen Kulturdenkmale. Auswirkungen der Planung auf archäologische Kulturdenkmale sind daher nicht zu erwarten.

Sachgüter (Bestand und Prognose):

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

2.2.1.10. Wechselwirkungen und -beziehungen

(Bestand und Prognose):

Die bekannten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden bereits bei den jeweiligen Schutzgütern berücksichtigt. Angaben über die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens, Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind den jeweiligen Ausführungen zu den Schutzgütern zu entnehmen. Durch die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen werden keine maßgeblich über die für die einzelnen Schutzgüter genannten erheblichen Auswirkungen hinausgehenden Auswirkungen verursacht. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.2.1.11. Übersicht über Eingriffe und Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung und artenschutzfachlichen Betrachtung erwachsen nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die folgenden Kompensationserfordernisse:

Eingriff		Kompensation			
Schutzgut / Artenschutz	Eingriffsart	Erfordernis	Maßnahme	tatsächliche Größe	anrechenbare Größe
Boden	Versiegelung	1.101 m ²	extern: Sukzession auf Ackerfläche (tlw. Flurstück 4, Flur 6, Gemarkung Neritz, Gemeinde Neritz) 1.101 m ²	1.376 m ²	1.101 m ² (1.376 m ² x Faktor 0,8)
Wasser	Versiegelung	-	-	-	-
Tiere, Pflanzen	Beeinträchtigung Knick 7 m	Knickneuanlage 7 m (Ausgleich im Verhältnis 1 : 1)	extern: Ökokonto-Knick, geführt beim Kreis Rendsburg-Eckernförde, Aktenzeichen 3104-3/081/0146 7 m Knickneuanlage	-	7 m

Eingriff		Kompensation			
Schutzgut / Artenschutz	Eingriffsart	Erfordernis	Maßnahme	tatsächliche Größe	anrechenbare Größe
Landschaft	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-
Klima / Luft	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-
Fläche	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-
Biologische Vielfalt	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-

2.2.2. Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes

2.2.2.1. Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nähe befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf diese Schutzgebiete sind daher auszuschließen.

2.2.2.2. Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich an der östlichen Plangebietsgrenze Knickstrukturen, die gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschützt sind. Beseitigungen werden nicht erforderlich. Beeinträchtigungen können über geeignete Festsetzungen vermieden bzw. über geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2.2.3. Besonderer Artenschutz

In den Gehölzstrukturen an den Rändern des Plangebietes ist ein Vorkommen von gem. § 7 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Arten sowie gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten nicht auszuschließen. Anhand vorliegender Informationen zu Lebensraumstrukturen wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung unter besonderer Berücksichtigung artenschutzrechtlich relevanter Aren durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Kapitel 2.2.1.1 dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der Umsetzung der vorliegenden Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten können. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind daher nicht zu erwarten.

2.2.3. Technischer Umweltschutz

2.2.3.1. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen

Bestand und Prognose:

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. Anfallendes Regenwasser soll auf den Grundstücksflächen versickert werden, dazu sollen Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden. Darüber hinaus notwendige Rückhaltmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Gem. Landwirtschafts- und Umweltatlas weisen die Böden im Plangebiet einen hohen Bodenwasseraustausch bzw. eine hohe Sickerwasserrate auf, was eine gute Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser vermuten lässt.

2.2.3.2. Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie

Bestand und Prognose:

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

2.2.3.3. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Bestand und Prognose:

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 auf-

grund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.2.3.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach der Satzung zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Plangebiet sowie der weiteren Umgebung kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

2.2.4. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Bestand und Prognose:

Der Landschaftsplan der Gemeinde Neritz zeigt für den vorliegenden Planbereich in der Entwicklungskarte als geeignet für eine bauliche Entwicklung. Dementsprechend folgt die vorliegende Planung den Darstellungen des Landschaftsplanes.

2.2.5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

2.2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativflächen sind im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes überprüft worden. Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsmischung sowie bestehender Eigentumsverhältnisse hat die Gemeinde derzeit keine Zugriffsmöglichkeit auf anderweitige Grundstücksflächen.

2.3. Zusätzliche Angaben

2.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

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

Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach der Kartieranleitung und dem Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Stand: April 2018) vorgenom-

¹ Schallschutz im Städtebau

² Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

³ Verkehrslärmschutzverordnung

⁴ Sportanlagenlärmschutzverordnung

men und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Die artenschutzfachliche Prüfung wurde mithilfe einer Potenzialabschätzung für artenschutzrechtlich relevante Arten vorgenommen.

2.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung wird am östlichen Ortsrand der Gemeinde Neritz nördlich der B 75 und südlich der Bergstraße ein Mischgebiet mit einem Flächenumfang von ca. 0,4 ha ausgewiesen. Die Größe des Plangebietes für den Bebauungsplan beträgt ca. 0,5 ha. Durch die Planung werden in derzeit unbebauten Bereichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG vorbereitet. Die Eingriffe erfolgen auf siedlungsnahen Flächen, welche im Bestand landwirtschaftlich genutzt werden. Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wurden vertiefende Untersuchungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung vorgenommen. Soweit der erforderliche Ausgleich nicht im Plangebiet selbst vorgenommen werden kann, sind die übrigen Ausgleichsmaßnahmen außergebietlich nachzuweisen.

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen. Der einhergehende Eingriff durch die Flächenversiegelung kann durch die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nicht zu erwarten.

2.5. Referenzliste der Quellen

- Büro für Bauphysik Karsten Hochfeldt (2018): Lärmuntersuchung Neritz B-Plan 3. Altenholz.
- Büro für Landschaftsentwicklung GmbH (2006): Landschaftsplan Neritz (Kreis Stormarn). Eckernförde.
- DIN 18300: ATV Erdarbeiten (DIN 18300:2016-09).
- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (DIN 18920:2014-07).
- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04. Stand: 20. Januar 2017.
- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – (Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170).

- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Hrsg.) (2012): Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250.000. Flintbek.
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2019): Landwirtschafts- und Umweltatlas.
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) (2018): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie. 4. Fassung (Stand: April 2018).
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (2019): Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein.
- Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I. Kiel.
- RAS-LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (1999).

2.6. Empfehlungen der Landschaftspflege

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.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Osten der Ortslage soll durch den Bebauungsplan Nr. 3 ein Mischgebiet für den örtlichen Bedarf ausgewiesen werden. Alternativflächen sind im Rahmen der 3. 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, sondern der gesamte im F-Plan dargestellte gemischte Bereich berücksichtigt. Daneben sind die

angrenzenden Wohngebäude, der benachbarte Obsthof sowie der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 angesiedelte Softwarebetrieb für den Gebietscharakter prägend. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird sichergestellt, dass neben der Wohnnutzung auch nicht wesentlich störende gewerbliche Anlagen entstehen werden.

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 Softwarebetrieb sowie den vorhandenen Wohngebäuden weitere Wohngebäude sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sein.

Die mit dieser Gebietsfestsetzung verbundene Beschränkung der Ansiedlung nicht wesentlich störender 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.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das Mischgebiet gegliedert in einen der Bundesstraße 75 zugewandten Teilbereich, der vorrangig der gewerblichen Nutzung vorbehalten ist, und einen dem Straßenlärm abgewandten Bereich, in dem vorrangig Wohnbebauung realisiert werden soll. Da diese Teilbereiche in etwa gleich groß sind, kann eine gleichwertige Gewichtung der beiden gebietsbestimmenden Hauptnutzungsarten gewährleistet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl gesteuert. Dabei wird der gemischten Nutzung entsprochen und eine angemessene Bebauung ermöglicht. Die Vorgabe zur maximal zulässigen Gebäudehöhe 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. Zur Stützung des Gebietscharakters werden eine Mindestgrundstücksgröße sowie eine maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

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 betonen und die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild verträglich gestalten soll.

Um das Straßenbild nicht durch eine Vielzahl von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebengebäuden zu beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, werden diese Einrichtungen innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßengrenzungsline der Bergstraße ausgeschlossen.

Über die Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden. Durch Abstandsräume im Süden und Knickschutzstreifen im Osten wird das Gebiet eingegrünt und wirkt sich dadurch positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung soll über die Bergstraße erfolgen. Es wird eine zentrale Grundstückszufahrt festgesetzt, die es der Gemeinde erlaubt, zukünftige Grundstücksteilungen entsprechend der Bedarfe flexibel vorzunehmen. Die bestehende Zufahrt am östlichen Plangebietsrand bleibt bestehen, dient jedoch aufgrund der dort verlaufenden unterirdischen Gasleitung nicht der vorrangigen Erschließung des Gebietes.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken vorzusehen. Neritz ist über eine Haltestelle am Herrenweg in ca. 450 m Entfernung vom Plangebiet 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 festgesetzte Lage der Lärmschutzwand im Plangebiet ausgeschlossen.

4.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung

Die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die 3 m breite Private Grünfläche an der östlichen Plangebietsgrenze mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen verhindert eine erhebliche Beeinträchtigung des angrenzenden Knicks und wird daher zusätzlich als Maßnahmenfläche gekennzeichnet. Auf der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmpflanzung ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig. Die Lärmschutzwand soll das Plangebiet vor Immissionen aus der B 75 abschirmen. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmpflanzung ist der Schutzstreifen für die Gasleitung von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten, hier wird in entsprechender Breite ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger eingetragen.

Die Privaten Grünflächen sind als Gras- und Krautflur auszubilden und einmal jährlich nicht vor dem 15. Juli zu mähen. Die Einsatz von regionalen Saatmischungen mit

Blühpflanzen ist zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art, Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen unzulässig. Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrün ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig.

Zur dauerhaften Sicherung aller im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Vegetationselemente wird festgelegt, dass diese auf Dauer zu erhalten und Abgänge in gleicher Art und Qualität zu ersetzen sind.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken nach Möglichkeit zu versickern oder, sofern eine Versickerung nicht möglich ist, durch geeignete Retentionsmaßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt in den gemeindlichen Mischwasserkanal abzugeben.

Zur Erhöhung der Verdunstungsrate des anfallenden Oberflächenwassers sind Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mindestens extensiv zu begrünen.

4.4. Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs

<u>Maßnahmen</u>	<u>Menge</u>	<u>Einzelpreis in €</u>	<u>Gesamtpreis in €</u>
Abstandsgrün im Süden	ca. 860 m ² Gras- und Krautflur / Blühsaum	2,50	2.150,00
Knickschutzstreifen am östlichen Plangebietsrand	ca. 160 m ² Gras- und Krautflur / Blühsaum	2,50	400,00
Rankpflanzen für die Schallschutz- wand	ca. 85 lfm (z.B. <i>Clematis vitalba</i> - Gewöhnliche Waldrebe)	3	255,00
Summe für Grünordnung im Plangebiet: 2.805,00			
Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Dauergrünland (Gemeinde Neritz, Gemarkung Neritz, Flur 6, tlw. Flur- stück 4)	1.101 m ² extensi- ve Grünlandnut- zung	1,50	1.652,00
Knickneuanlage (Ökokonto-Knick, AktENZEICHEN 3104-3/081/0146)	7 lfm	100	700,00
Summe für externe Kompensationsmaßnahmen: 2.352,00			
Gesamtsumme: <u>5.157,00</u>			

4.5. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm der Bundesstraße 75 berührt. Der Schutz der Innenräume erfolgt durch passive Schallschutzmaßnahmen. Auf Basis der Lärmuntersuchung des Büros für Bauphysik, Karsten Hochfeldt, September 2018 werden im Bebauungsplan Beurteilungspegel festgesetzt, aus denen maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 abzuleiten sind. Mit der Festsetzung einer mindestens 2,80 m hohen Lärmschutzwand im Bereich der südlich des Plangebietes verlaufenden Privaten Grünfläche wird der Schutz von Außenwohnbereichen erreicht. Für die schutzwürdigen Räume sind entsprechend der ermittelten Beurteilungspegel passive Schutzmaßnahmen festgesetzt. Dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, werden prüffähige Planunterlagen zum Bau der Schallschutzwand zur Abstimmung vorgelegt. Trägerschaft der Baulast und Unterhaltungspflicht der Lärmschutzanlage verbleibt bei der Gemeinde bzw. wird dem jeweiligen Grundstückseigentümer 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 im Zusammenhang stehen.

Im Gebiet selbst sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zugelassen. Schutzvorkehrungen gegenüber einer allgemein zulässigen Wohnbebauung sind nicht erforderlich. Emissionen aus der Nutzung im Geltungsbereich des benachbarten B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Neritz wirken sich nicht negativ auf die beabsichtigten Planinhalte aus.

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

4.6. Ver- und Entsorgung

Die Gasversorgung ist durch Leitungen im östlichen Bereich des Plangebietes über die Vereinigten Stadtwerke Bad Oldesloe, Ratzeburg, Mölln, Reinfeld sichergestellt. Die Gemeinde verfügt über eine Breitbandanbindung durch den Glasfaseranschluss der Vereinigten Stadtwerke, Nusse. 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.

Im Plangebiet liegt eine Gas-Hochdruckleitung aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG. Zum Schutz der Leitung ist ein Schutzstreifen beidseitig der Leitung von Bebauung freizuhalten. Bei einer Umverlegung wird ein Vorlauf von mind. 6 Monaten benötigt, das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

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

Zur Vermeidung von Spitzenwerten bei den Einleitmengen wird das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Retentionsmaßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt an die gemeindliche Mischwasserkanalisation abgegeben. Zur Verbesserung der Verdunstungsrate sollen die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen begrünt werden.

Die Gemeinde hat beschlossen, das Gemeindegebiet an die zentrale Wasserversorgung der Oldesloer Stadtwerke anzuschließen. Sofern der Anschluss nicht vor Satzungsbeschluss der vorliegenden Planung erfolgt, wird für mögliche Bauvorhaben daher zurzeit die Anlage von Brunnen notwendig. Aus Gründen der Planungssicherheit müssen Probebohrungen und entsprechende Analysen der geplanten Brunnen durchgeführt werden. Die hierfür erforderliche Vorgehensweise (z.B. Parameterumfang, Lage der Untersuchungsstelle) ist mit dem Gesundheitsamt des Kreises Stormarn abzustimmen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser ist beim zuständigen Fachdienst des Kreises zu beantragen.

Die Löschwasserversorgung ist aus Quellen der vorgesehenen zentralen 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 rechtzeitig mitzuteilen.

Die AWSH erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Die AWSH wird das Plangebiet nicht mit Müllfahrzeugen befahren, das heißt, dass die Müllgefäße an der Bergstraße zur Entleerung bereitgestellt werden müssen.

5. Archäologie

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal oder die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten

geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der Natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind überschlägig folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau inkl. Ver- u. Entsorgung	Wird im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.
Grünordnung:	2.805,- €.
Kompensationsmaßnahmen extern:	2.352,- €.

Die durch die Überplanung und Erschließung des Mischgebietes erforderlichen Aufwendungen der Gemeinde sollen durch die Grundstücksverkäufe refinanziert werden. Die entsprechenden Finanzmittel werden rechtzeitig in den Haushalt der Gemeinde eingestellt.

7. Billigung der Begründung

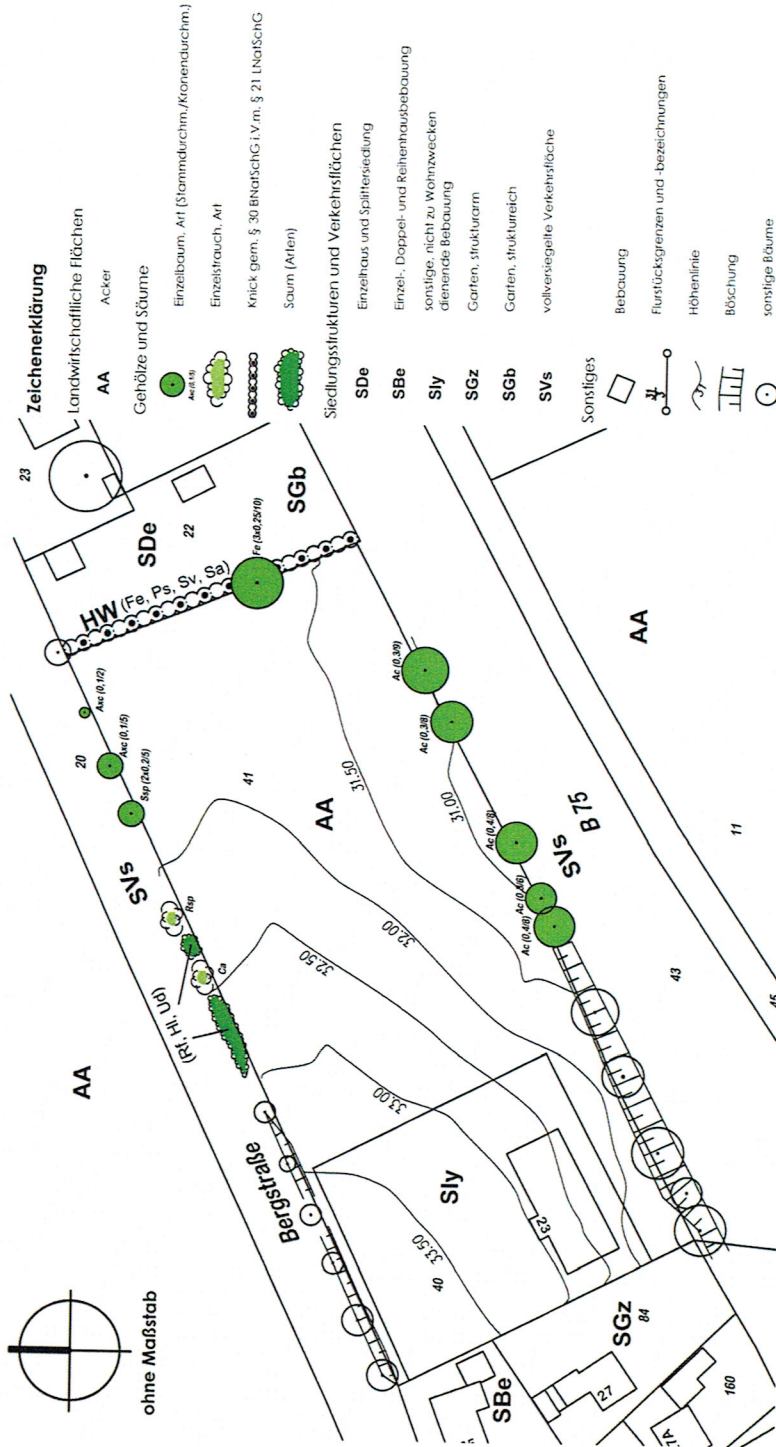
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Neritz wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 30.06.2020 gebilligt.

Neritz, 28. JULI 2020



Bürgermeister

Anlage



Gemeinde Neritz
 Bebauungsplan Nr. 3

stolzzenberg@plantlabor.de

Bestandsplan Biotypen
 Kartierung: 07.06.2019

Artenschlüssel:

Ac	Feld-Ahorn	Acer campestre	Rsp	Rose	Rosa spec.
Axc	Fleischrote Rosskastanie	Aesculus x carnea	Sa	Gewöhnliche Schneebere	Symphoricarpos albus
Ca	Gemeine Hasel	Corylus avellana	Ssp	Weide	Salix spec.
Fe	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Sv	Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Hi	Echter Hopfen	Humulus lupulus	Ud	Große Brennnessel	Urtica dioica
Ps	Schlehe	Prunus spinosa			

