

Gemeinde Pölitz

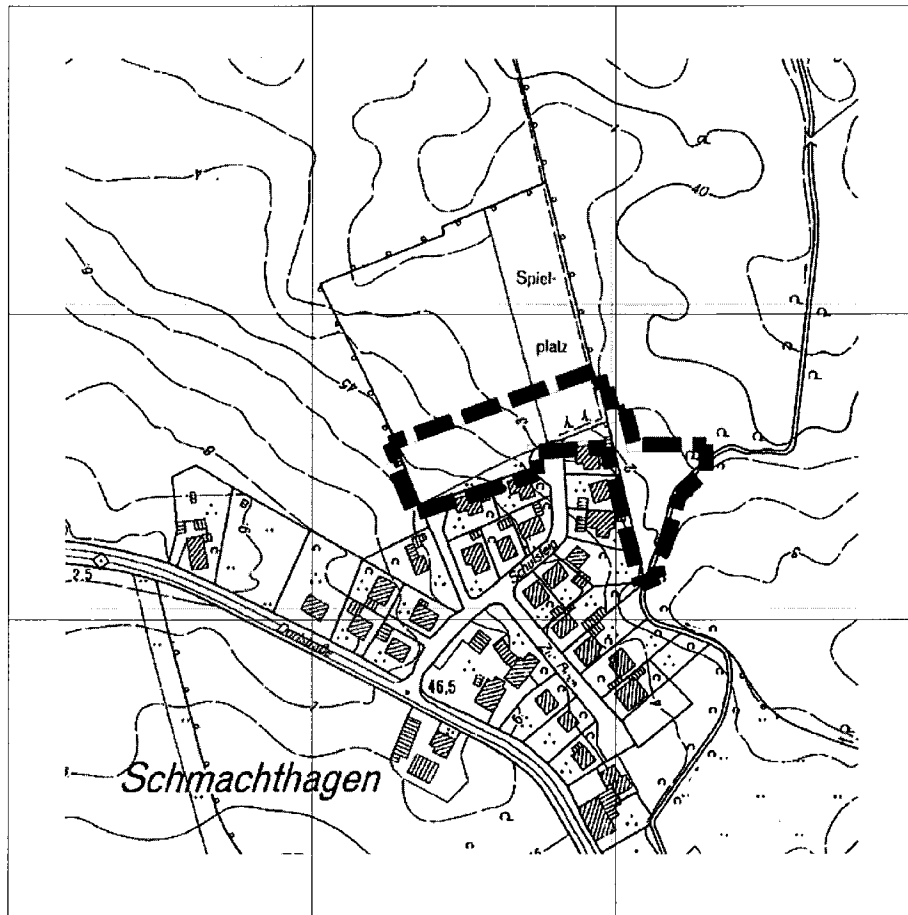
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung und Ergänzung

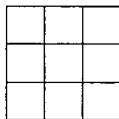
Gebiet: OT Schmachthagen, nördlich der Straßen Schulsteig und Knickweg

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail stolzenberg@planlabor.de

www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4.	Plangebiet	5
2.	Umweltbericht	5
2.1.	Einleitung	6
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	9
2.3.	Zusammenfassung	13
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	15
5.	Ver- und Entsorgung	16
6.	Kosten.....	17
7.	Durchführung der Planung	17
8.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	18
8.1.	Eingriffsregelung.....	18
8.2.	Artenschutz.....	21
8.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation	23
8.4.	Empfehlungen der Landschaftspflege	23
9.	Billigung der Begründung	24

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Pölitz beabsichtigt, im Ortsteil Schmachthagen nördlich der Straßen Schulsteig und Knickweg ein kleines Baugebiet mit fünf Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser zur Deckung des örtlichen Bedarfs zu schaffen. Der Rücklauf einer durch die Gemeinde durchgeführten Fragebogenaktion zum Wohnbedarf in Pölitz lässt erkennen, dass ein entsprechender Bedarf in Schmachthagen besteht. Bereits in den 1990er Jahren wurde im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes eine Ortskernbildung im Gebiet Schulsteig thematisiert und die bauliche Entwicklung des Plangebietes vorgesehen. Aufgrund der örtlichen Situation, der Verfügbarkeit der Fläche und der günstigen Erschließung hat sich die Gemeindevertretung für die konkrete Überplanung dieser Fläche in Schmachthagen entschieden. Nach Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde wurde das ursprüngliche Bebauungskonzept überarbeitet und der Geltungsbereich der Bauleitplanung auf den nun vorliegenden Umfang reduziert. Östlich der geplanten Bebauung wurde eine Fläche zusätzlich aufgenommen, die der naturnahen Ableitung des im Wohngebiet anfallenden Oberflächenwassers dienen soll.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pölitz wurde Ende der 1970er Jahre aufgestellt und setzt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz (Bolzplatz) und Spielplatz fest. Diese Festsetzung wurde im östlichen Teilbereich umgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Rasenfläche, auf der einige Spielgeräte für Kinder installiert sind. Ein Sportplatz wurde nicht angelegt. Hinsichtlich der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bauleitplans ist vorgesehen, die vorhandenen Nutzungen in nördliche Richtung hinter die geplante Neubebauung zu verlagern. Es sollen wie bisher Kinderspiel sowie gemeindliche Aktivitäten (Weihnachtsbaumverbrennen, Osterfeuer, Dorffeste, Feuerwehrübungen, o. ä.) zulässig sein. Mit der Aufstellung der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben geschaffen werden.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Pölitz ist gemäß Landesentwicklungsplan (2010) dem Ordnungsraum innerhalb des 10 km-Radius um das Mittelzentrum Bad Oldesloe zugeordnet. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den Ordnungsräumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Dabei müssen nicht nur die gemeindliche Bauleitplanung berücksichtigt werden, sondern auch private Vorhaben wie Baulückenschließungen oder Nutzungsänderungen. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen, die Landschaft ist nicht zu zersiedeln und eine von den Aufwendungen her angemessene Erschließung ist zu wählen. Die Gemeinde Pölitz hat sich im Rahmen eines Siedlungsentwicklungskonzeptes mit Baulandausweisungen im Gemeindegebiet befasst. Es wurden zudem intensive Abstimmungen mit den Kreis- und Landesdienststellen geführt. Die gewähl-

te Fläche ist danach für eine Siedlungsentwicklung prinzipiell geeignet. Bei einem zugrunde gelegten Bestand von 456 Wohneinheiten leitet sich für die Gemeinde Pölit ein Entwicklungsspielraum von bis zu 68 zusätzlichen Wohneinheiten ab. Damit wird der Entwicklungsspielraum der Gemeinde Pölit bis 2025 durch die vorliegende Planung nicht ausgeschöpft. Nach den Angaben der zuständigen Meldebehörde (Mai 2010) leben in Schmachthagen, Schulenburg und Schwienköben 520 Einwohner, verteilt auf 304 Haushalte. Im Hauptort Pölit sollen weitere Entwicklungen angeschoben werden, sofern eine Verfügbarkeit geeigneter Flächen und der Bedarf erkennbar sind. Aufgrund der landwirtschaftlichen Struktur der Gemeinde und der Lärmbelastung durch die Autobahn sind Flächen der Innenentwicklung in Pölit begrenzt. Die Gemeinde geht daher nach Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden und der Landesplanung davon aus, dass die Entwicklung eines kleinen Baugebietes in Schmachthagen den übergeordneten Planungsvorgaben nicht widerspricht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (1998) zeigt Pölit ebenfalls im Ordnungsraum. Nördlich und östlich Schmachthagens ist ein Regionaler Grünzug eingetragen. In den regionalen Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Bei allen Planungen sind die verschiedenen sich teilweise überlagernden ökologisch wertvollen Bereiche und deren Funktionsfähigkeit zu beachten. Nach Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde steht der Regionale Grünzug der Entwicklung einer zusätzlichen Baureihe zur Arrondierung der Ortslage nicht entgegen.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) liegt Schmachthagen am Rand eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Weitere Darstellungen werden nicht getroffen.

Der Landschaftsplan stellt im Bestand die Ackernutzung, die umliegenden Knickstrukturen und den Krummerbach mit seinen gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen dar. Ein Spiel- und Bolzplatz ist eingezeichnet. Die Entwicklungskarte stellt für die ackerbaulich genutzten Flächen im westlichen Plangebiet Siedlungsentwicklung dar. Entlang des Krummerbaches ist die Anlage eines mindestens 10 m breiten Pufferstreifens vorgesehen, um Nährstoff- und Pestizideinträge in das Fließgewässer zu verringern.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Pölit gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz sowie Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schmachthagen nördlich und östlich der Straßen Knickweg und Schulsteig und umfasst Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Schmachthagen. Das Plangebiet präsentiert sich im überwiegenden Teil als Ackerland. Eine kleine Rasenfläche im Zentrum wird als Spiel- und Aufenthaltsbereich vielfältig genutzt. Östlich und westlich der geplanten Wohnbaufläche wird das Plangebiet durch Knicks begrenzt. Im südlichen Bereich sind teilweise Bepflanzungen mit Laub- und Nadelgehölzen zur angrenzenden Bebauung vorhanden. Die südöstliche Plangebietsgrenze wird durch den mit Gehölzen gesäumten Lauf des Krummerbachs gebildet. Das Plangebiet fällt in West-Ost-Richtung leicht ab. Vom Schulsteig ausgehend in nördliche Richtung verläuft der Wanderweg in Richtung Schwienköben durch das Plangebiet. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,75 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Teilungslinie durch die Flurstücke 15/52, 40/5, 15/51 und 2/21.

Im Osten: Östliche Grenze der Flurstücke 15/51 und 2/21.

Im Süden: Südliche Grenze der Flurstücke 15/52, 40/5, 15/51, 15/39 und 2/21.

Im Westen: Westliche Grenze des Flurstücks 15/52.

2. Umweltbericht

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

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Baureihe mit ca. 5 Einzel- und Doppelhäusern im Anschluss an die vorhandene Bebauung geschaffen werden. Die insgesamt zulässige Grundfläche beträgt ca. 1.130 m². Über die östlich gelegene Retentionsfläche soll die Oberflächenentwässerung des Wohngebiets reguliert werden (nähere Ausführungen siehe Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet werden und Artenschutzbelange berührt werden können. Der Boden im Plangebiet weist nach Auskunft der Kreisverwaltung (Fachdienst Bodenschutz) aufgrund der überwiegend bindigen Ausbildung nur einen geringen Bodenwasseraustausch auf und ist somit von untergeordneter Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Nach den Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas liegt im Plangebiet frischer Boden mit hoher Ertragsfähigkeit vor. Mit einer Bebauung geht diese Bodenfunktion verloren.

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

Das Plangebiet wird nicht durch Gewerbelärm beeinträchtigt. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich ebenfalls nicht in der Nachbarschaft.

In einer Entfernung von ca. 2.600 m verläuft die BAB A1. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Immissionen überschlägig anhand der DIN 18005 geprüft. Ausgehend von einem DTV von 70.000 Kfz/24 h zur sicheren Seite hin werden die im Beiblatt der DIN aufgeführten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete weit unterschritten. Vorkehrungen sind nicht erforderlich. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Bei der Spiel- und Freifläche handelt es sich um einen bereits vorhandenen und derzeit direkt an die Wohnbebauung angrenzenden Aufenthaltsbereich, der lediglich in nördliche Richtung hinter die geplante Bebauung verschoben wird. Dieser Platz wird zum Spielen und für Aktivitäten des Gemeindelebens (Weihnachtsbaumverbrennen, Feuerwehrübungen, Dorffest etc.) genutzt. Vereinssport wird nicht betrieben. Konflikte sind nicht bekannt. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die im Bereich des Wendehammers Schulsteig vorhandenen Asbestzementleitungen werden bei den Bauarbeiten zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des neuen Wohngebiets nicht verändert. Der Anschluss erfolgt nicht an den vorhandenen Versorgungsleitungen, sondern direkt am Hydranten. Im neu zu erschließenden Baugebiet werden keine Asbestzementleitungen verlegt. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Im Plangebiet oder der Umgebung befinden sich keine nach Denkmalrecht geschützten Objekte.

e) Die Vermeidung von Emission 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. Die Oberflächenwasserentsorgung erfolgt über eine Regenrückhaltung. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Bezüglich schädlicher Bodenveränderungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten liegen der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) keine Hinweise im Plangebiet vor.

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 Immissionschutzrechts

Die Planung weicht geringfügig von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da dieser den vorhandenen Spielplatz darstellt. Der Landschaftsplan sieht des Weiteren einen 10 m breiten Pufferstreifen entlang des Krummerbaches vor. Auf der am Fließgewässer geplanten Retentionsfläche wird keine intensive landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfinden. Die Herausnahme dieser naturnah zu entwickelnden Fläche aus der gegebenen Ackernutzung entspricht dem landschaftsplanerischen Ziel zur Reduzierung der Nährstoffeinträge in das Gewässer. In der Neuordnung der Flächennutzungen wird keine Erheblichkeit gesehen, da hierdurch die Belange von Natur und Landschaft nicht betroffen sind und die beabsichtigte Pufferfunktion durch eine geänderte Flächennutzung umgesetzt wird.

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. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) sind nicht zu erwarten, da es sich um Gebiet mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern handelt. 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

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.

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 dargestellten Ziele der Siedlungsentwicklung wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Beeinträchtigungen höherwertiger Biotopstrukturen werden vermieden.

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 präsentiert sich im überwiegenden Teil als Ackerland. Eine kleine Rasenfläche im Zentrum wird als Spiel- und Aufenthaltsbereich vielfältig genutzt. Östlich und westlich der geplanten Wohnbaufläche wird das Plangebiet durch Knicks begrenzt. Im südlichen Bereich sind teilweise Bepflanzungen mit Laub- und Nadelgehölzen zur angrenzenden Bebauung vorhanden. Die südöstliche Plangebietsgrenze wird durch den mit Gehölzen gesäumten Lauf des Krummerbachs gebildet.

Geschützte Arten sind im Plangebiet in den Gehölzstrukturen in Form von häufigen Brutvogelarten zu erwarten. Nördlich des Plangebietes wurden der unteren Naturschutzbehörde (uNB) Vorkommen des Wachtelkönigs im Bereich zwischen Schwienköben und Schmachthagen gemeldet. Im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Nutzungsintensität Vorkommen nicht zu erwarten.

Boden

Im Plangebiet ist gemäß Landschaftsplan überwiegend sandiger Lehm vorzufinden, aus dem sich meist Parabraunerden und Pseudogleye entwickelt haben. Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute weitestgehend unversiegelt. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas werden die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet überdurchschnittlich hoch bewertet.

Wasser

Grund- bzw. Schichtenwasserstände sind für das Plangebiet nicht bekannt. Es wird

von einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen. Im Südosten begrenzt der Krummerbach das Plangebiet. Im Landschaftsplan wird er als naturfern ausgebauter Bach mit kritisch belasteter Gewässergüte beurteilt.

Luft, Klima

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

Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst wird durch die vorhandene überwiegend landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Einblicke in das Plangebiet werden durch vorhandene Knicks bzw. die im Süden liegende Bebauung weitestgehend unterbunden.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Frei- und Gehölzflächen stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. Eine erhöhte biologische Vielfalt ist in den randlichen Biotopstrukturen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der intensiven anthropogenen Vorbelastungen und der Bedeutung der Biotoptypen als Pflanzen- sowie als Tierlebensraum ist jedoch innerhalb des Plangebietes keine besonders arten- und abwechslungsreiche biologische Vielfalt vorhanden.

b) Prognose

Durch die Planung werden im Plangebiet die bestehenden Freiflächen verkleinert. Zudem erhöht sich durch die zu erwartenden Anpflanzungen in den Gärten und durch Begrünungsmaßnahmen der Strukturreichtum.

Schutzgut Boden und Wasser:

Vollversiegelung von rd. 1.150 m² Fläche durch die mögliche Bebauung sowie Teilversiegelung von bis zu 770 m² durch die Nebenanlagen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Durch die Verschiebung der nördlichen Bebauungsgrenze um eine Baureihe sind keine erheblichen Veränderungen im Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Zur Entwicklung des Baugrundstücks Nr. 5 (vgl. Planzeichnung) und Erschließung der Retentionsfläche wird der Fichtenbestand nordöstlich des Wendebereichs Schulsteig auf einer Fläche von 470 m² überplant. Die Erschließung des Grundstücks Nr. 2 führt

zum Verlust eines Einzelbaumes mit einem Stammdurchmesser von 0,2 m. Da im Plangebiet selbst keine seltenen und gefährdeten Arten zu erwarten sind, werden keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse gesehen.

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 gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen überwiegend 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 vorgesehene Retentionsfläche minimiert Eingriffe auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Eine Bebauung ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern in Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild. Die Ausweisung von Knickschutzstreifen sichert den Erhalt vorhandener Biotope. Die Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen vermeidet die Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnungen sind Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Diese sollen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen sowie im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung erfolgen, um eine Eingrünung der neuen Bebauung zu gewährleisten und einen Ausgleich für den Verlust des Einzelbaums zu erbringen. Über die Festsetzung des Erhalts der südlich der geplanten Bebauung gelegenen Grünflächen und privaten Pflanzstreifen werden die bestehenden Grünstrukturen weitgehend gesichert. Bezüglich der naturnah anzulegenden Retentionsfläche ist von einer Selbstkompensation auszugehen. Zudem ist die Fläche mit ~2.100 m² groß genug, um hier auch neben dem Regenrückhaltebecken auf den verbleibenden Flächen Ausgleich für das Schutzgut Boden zu erbringen. Im Südosten des Plangebietes ist eine naturnahe Gehölzanzpflanzung festgesetzt, die für Kompensationszwecke zu 75 % zur Verfügung steht. 700 m² naturnahe Gehölzanzpflanzungen als Ausgleich für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften sowie für den Artenschutz sollen im nördlichen Bereich des gemeindlichen Flurstücks 15/51 unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstands zu den bestehenden Knicks erfolgen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Pölitz hat sich im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes mit alternativen Standorten für eine Baulandausweisung befasst. Aufgrund der orts- und landschaftsplanerischen Gegebenheiten bietet sich die gewählte Fläche für eine Bebauung an. Das Plangebiet grenzt direkt an vorhandene Wohnbebauung und Spielplatzflächen an und wird durch die bestehenden Knickstrukturen zur freien Landschaft weitgehend eingegrünt. Mit der Bebauung geht Boden mit hoher Ertragsfähigkeit verloren. Andere infrage kommende Flächen in Schmachthagen besitzen eine ähnlich hohe Wertigkeit. Zudem befindet sich die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche im Eigentum der Gemeinde, so dass eine Vergabe der Grundstücke vorrangig an ortsansässige Bewerber möglich ist. Andere Flächen im Gemeindegebiet stehen kurzfristig nicht zur Verfügung. Die Gemeinde hat im bisherigen Verfahrensverlauf hinsichtlich des Plangebietszuschnitts und Ausmaßes des Baugebiets verschiedene Varianten überprüft und sich im Ergebnis für die behutsame Arrondierung der Ortslage entschieden. Eine Verbreiterung des zur Abschirmung der vorhandenen Bebauung vom neuen Baugebiet festgesetzten Pflanzstreifens würde mit einem höheren Erschließungsaufwand einhergehen und dem zentralen Planungsansatz zuwiderlaufen, ein kompaktes Siedlungsgefüge der Bebauung zu erreichen. In der Planung wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Gemeinde berücksichtigt, dass bei entsprechendem Bedarf und unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben (Regionaler Grünzug) eine zukünftige Weiterentwicklung des Baugebiets möglich ist.

e) Bewertung

Durch den Bebauungsplan werden überwiegend Flächen mit geringer Lebensraumqualität überplant. Die Eingriffe sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Nicht kompensierbare Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Innergebietliche Begrünungsmaßnahmen und die zu erwartende Bepflanzung in den Gärten haben zudem positive Wirkungen auf Natur und Landschaft. Eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erwartet, da im Plangebiet selbst keine seltenen und gefährdeten Arten zu erwarten sind (vgl. Ziffer 8.2.).

f) Merkmale der technischen Verfahren

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

2.3. Zusammenfassung

Durch die Planung wird in dem derzeit intensiv landwirtschaftlichen bzw. als Grünfläche genutzten Plangebiet ein Eingriff auf vorhandenen Freiflächen vorbereitet. Diese Auswirkungen werden entsprechend der Maßgaben der §§ 14 und 15 BNatSchG abgehandelt. Geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nur in Teilen innergebietlich möglich. Der verbleibende Ausgleich erfolgt außergebietlich nördlich des Plangebietes auf dem gemeindlichen Flurstücks 15/51. Eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erwartet.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde hat sich im Rahmen eines Siedlungsentwicklungskonzeptes mit geeigneten Flächen für die Siedlungsentwicklung befasst. In diesem Siedlungsentwicklungskonzept wurden Flächen in Pölitz und den weiteren Ortsteilen detailliert untersucht und Alternativbetrachtungen angestellt. Dazu wurden Abstimmungen mit den Kreis- und Landesdienststellen vorgenommen. Aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht ist die jetzt überplante Fläche in Schmachthagen gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Quer durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesautobahn (BAB 1). Während sich der Hauptort nördlich der BAB 1 befindet, liegen sämtliche Ortsteile südlich der Trasse. Der Ortsteil Schmachthagen besitzt innerhalb des Gemeindegebiets eine besondere Bedeutung und verfügt mit der Alten Schule über ein Dorfzentrum mit kulturellen und sozialen Angeboten. Die Gemeinde hat eine Fragebogenaktion zum Wohnbedarf in Pölitz durchgeführt. Der Rücklauf lässt erkennen, dass Wohnbedarf in Schmachthagen besteht. Fünf Baugrundstücke sollen in direktem Anschluss an den Siedlungskörper entwickelt werden, wobei weitgehend an der vorhandenen Erschließung angesetzt werden kann. Die entsprechende Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass eine Steuerung der Vergabe der Grundstücke vorrangig an ortsansässige Bewerber möglich ist. Über die östlich gelegene Retentionsfläche soll die Oberflächenentwässerung des Wohngebiets reguliert werden. Das gesamte Gebiet stellt die langfristige Entwicklungsoption in Schmachthagen dar. Daher wird über die Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts berücksichtigt, dass bei entsprechendem Bedarf und unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben (Regionaler Grünzug) eine zukünftige Weiterentwicklung des Baugebiets ermöglicht wird.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Die geplanten Bauflächen werden im Anschluss an die vorhandene Bebauung angeordnet. Dort vorhandene Bepflanzungen bleiben zur Gliederung des Gebiets erhalten und sind entsprechend festgesetzt, bzw. werden neu angelegt. Vorhandene Knickstrukturen bleiben ebenfalls erhalten und werden durch die Festsetzung von Schutzstreifen in ihrem Bestand gesichert.

Der vorhandene Aufenthalts- und Spielbereich wird in nördliche Richtung verschoben. Nördlich der Plangebietsgrenze gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes, die in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Sportplatz (Bolzplatz) vorsehen.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ziel der Gemeinde ist die Schaffung eines Wohngebietes, in dem nicht störende Nutzungen aus dem Katalog der BauNVO zugelassen werden können. Dadurch wird erreicht, dass im Neubaugebiet in Schmachthagen auch Arbeitsplätze und Dienstleistungen möglich sind. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen mit einer Grundflächenzahl in Verbindung mit Begrenzungen der Firsthöhe die gewünschte lockere Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern sicher. Zur Unterbringung der Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und der Nebenanlagen wird gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,5 vorgesehen.

Die Festsetzung nur zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung sichert mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden die gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung. Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sind in Schmachthagen in dieser Lage nicht typisch und sollen nicht entstehen. Die zusammengezogen festgesetzten überbaubaren Flächen sichern gewünschte Raumbildungen und schränken die Bauwilligen bei der Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück nicht übermäßig ein.

Die Erschließung der Baugrundstücke soll über die Anbindung an die Straßen Schulsteig und Knickweg erfolgen. Zur Sicherung langfristiger Entwicklungsoptionen wird ein von der Straße Schulsteig in nördliche Richtung verlaufendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Bei entsprechendem Bedarf und veränderten landesplanerischen Voraussetzungen (Regionaler Grünzug) kann das Baugebiet gegebenenfalls durch den Ausbau einer Erschließungsstraße in diese Richtung erweitert werden. Der Weg in Richtung Schwienköben soll auf dieser Fläche bis zur nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen und dann in Richtung Osten an den jetzigen Verlauf des Wanderwegs anschließen.

Gestaltungsfestsetzungen werden nur in geringem Umfang vorgesehen und betreffen vorrangig die Dachgestaltung. Sie sollen die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen. Mit der getroffenen Formulierung zum Ausschluss von spiegelnden Materialien für die Dacheindeckung bzw. die Außenwandgestaltung soll vermieden werden, dass insbesondere bei Sonneneinstrahlung eine besondere Fernwirkung und flimmernde Lichteffekte entstehen. Es sind daher Materialien zu wählen, die das Licht diffus reflektieren. Spiegelnd reflektierende Materialien sind nicht zu verwenden.

Um das Straßenbild in den Wendebereichen Knickweg und Schulsteig nicht durch eine Vielzahl von Garagen, Carports und Nebengebäuden zu beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, werden diese Einrichtungen innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der drei östlich gelegenen Grundstücke des Baugebietes erfolgt über den Schulsteig. Im Westen können zwei weitere Grundstücke an den Knickweg angebunden werden. Die Versorgungsfläche wird so festgesetzt, dass die Zuwegung zur Retentionsfläche (u.a. für Pflegemaßnahmen) vom Wendehammer Schulsteig gewährleistet ist. In Richtung Norden wird durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Verlegung des gegenwärtig entlang des östlichen Knicks verlaufenden Wanderwegs ermöglicht. Darüber hinaus können Optionen für eine mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung offen gehalten werden.

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs ist auf den Baugrundstücken vorgesehen. Pölitz ist über verschiedene Bushaltestellen an der Dorfstraße an das Linienetz des ÖPNV angebunden.

4.3. Immissionen

Das Plangebiet wird nicht durch Immissionen aus Gewerbelärm berührt. In einer Entfernung von ca. 2.600 m verläuft die BAB A1. Aufgrund des Abstandes sind Vorkehrungen nicht erforderlich (nähere Ausführungen vgl. Ziffer 2.1.2.).

Durch die Aktivitäten auf der Spiel- und Freifläche werden keine Immissionen erwartet, die das störungsfreie Nebeneinander zur Wohnnutzung beeinträchtigen. Der Platz ist bereits mit den vielfältigen Aktivitäten vorhanden und wird lediglich in nördlicher Richtung verschoben. Konflikte zur angrenzenden Wohnbebauung sind nicht bekannt. Die dort stattfindenden Nutzungen Kinderspiel und Aufenthalt sind sozialadäquat. Gelegentlich stattfindende größere Aktivitäten des Gemeindelebens (Feuerwehrrübungen, Dorffest o. ä.) bewegen sich innerhalb des Rahmens von seltenen Ereignissen.

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

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 Ver- und Entsorgung des Gebietes soll weitgehend durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Gegebenenfalls notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Die Gemeinde plant im Osten des Plangebietes die Entwicklung einer Retentionsfläche, die für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers genutzt werden soll. Die Einleitung des Oberflächenwassers hat gedrosselt zu erfolgen. Zudem ist die Einleitstelle in das Gewässer (Krummerbach) vor Schäden durch Erosion zu schützen. Es wird davon ausgegangen, dass dem Vorfluter kein verunreinigtes Oberflächenwasser oder sonstige Abläufe zugeführt werden. Bei der Errichtung von Anlagen am Gewässer ist die Satzung des Gewässerpflegeverbandes Norderbeste zu beachten. Die hydraulischen Nachweise und die erforderlichen Anträge werden im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und mit der unteren Wasserbehörde und dem Verband abgestimmt.

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im privaten Bereich abhängig von den gegebenen Bodenverhältnissen nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Die gegebenenfalls vorgesehene Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist u.a. je nach Art der Versickerungsanlage erlaubnispflichtig bzw. erlaubnisfrei. Der Erlaubnis Antrag / die Versickerungsanzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde (uWB) des Kreises Stormarn einzureichen. Über Einzelheiten informiert die uWB. Bei nicht gegebener Versickerungsfähigkeit soll Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen der Retentionsfläche zugeleitet werden.

Im Ortsteil Schmachthagen gibt es keine zentralen Einrichtungen für die Schmutzwasserbeseitigung. Das Baugebiet Schulsteig verfügt über eine Gruppenkläranlage, deren Kapazität erschöpft ist. Für das Neubaugebiet sind jeweils Einzelanlagen nach dem neuesten Stand der Technik zu planen.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV – 334 – 166.701.400 – bezogen auf die geplante Bebauung sicherzustellen. Für ein allgemeines Wohngebiet mit Gebäuden, die überwiegend feuerbeständig oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen haben, ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei

Stunden anzunehmen. Für ein allgemeines Wohngebiet mit Gebäuden, dessen Umfassungen nicht überwiegend feuerbeständig oder feuerhemmend sind und die eine harte Bedachung haben ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden anzunehmen. Gleiches gilt für Gebäude mit überwiegend feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen aber weichen Bedachungen.

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 Versorgung mit DSL soll im ländlichen Raum verbessert werden. Dazu ist die Gemeinde mit verschiedenen Anbietern im Gespräch. Eine Lösung ist zurzeit jedoch noch nicht absehbar.

In der Straße Schulsteig liegt eine Leitung des Wasserbeschaffungsverbandes Oldesloe-Land. Ein Hydrant befindet sich am Wendehammer. Der Querschnitt der Leitungen ist ausreichend, um sowohl den Trinkwasserbedarf als auch die Löschwasserversorgung der Neubebauung sicher zu stellen. Die Versorgungsleitungen in dem Bereich bestehen aus Asbestzement. Bei Grabungen im Bereich der Leitungen ist größte Vorsicht erforderlich (nähere Ausführungen vgl. Ziffer 2.1.2. c).

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Die Mülltonnen sind durch die künftigen Bewohner jeweils an der nächsten von Müllfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen hauptsächlich Kosten für die Entwicklung der naturnahen Retentionsfläche sowie die entsprechende Zuwegung zur Fläche und Zuleitungen von den Baugrundstücken. Des Weiteren fallen Ausgaben aufgrund der erforderlichen Verschiebung des Spielplatzes sowie zur Herrichtung des verlegten Wanderwegs an. Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind ebenfalls mit Kosten für die Gemeinde verbunden. Die notwendigen Mittel werden rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt. Die Erschließungskosten sollen vollständig auf den Kaufpreis der neuen Grundstücke umgelegt werden.

7. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten

Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

8.1. Eingriffsregelung

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

Der überwiegende Teil im Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine gegenwärtig eine Grünfläche, die von einem Spielplatz genutzt wird. Südöstlich des Spielplatzes befindet sich eine kleine Fichtenanpflanzung, zur südlich angrenzenden Wohnbebauung ist naturnaher Gehölzbewuchs vorhanden. Das Baugebiet wird in westlicher und östlicher Richtung weitestgehend von Knicks begrenzt. Im Südosten begrenzt der Krummerbach den Geltungsbereich. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 0,75 ha.

Eingriffe im Sinne des BNatSchG sind im Bereich der WA-Gebiete zu erwarten. Bezüglich der festgesetzten Versorgungsfläche ist von einer Selbstkompensation auszugehen, da hier eine naturnahe Regenrückhaltung erfolgen soll. Diese Fläche wird im Folgenden weder als Eingriff noch als Ausgleich angerechnet. Die Verlagerung der öffentlichen Grünfläche in den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich verursacht keine Eingriffe.

Boden:

Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Plangebiet sind Geschiebelehme und Geschiebemergel der weichseleiszeitlichen Grundmoränenlandschaft. Im Plangebiet ist gem. dem Landschaftsplan überwiegend sandiger Lehm vorzufinden, aus dem sich meist Parabraunerden und Pseudogleye entwickelt haben.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute weitestgehend unversiegelt. Sie werden intensiv landwirtschaftlich genutzt oder dienen als Grünflä-

che. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas werden die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet überdurchschnittlich hoch bewertet.

Die geplante Bebauung führt zu einer Überbauung überwiegend intakter Bodenfunktionen. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Versickerungsfähigkeit werden stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Auch wenn Böden mit überdurchschnittlich bewerteten Bodenfunktionen von der Planung betroffen sind, hält die Gemeinde aufgrund der vorangegangenen Alternativenauswahl an dieser Planung fest. Geeignete Siedlungsentwicklungsflächen sind ähnlich hochwertige Landwirtschaftsflächen. Das vorgesehene Baugebiet liegt günstig zum Siedlungszusammenhang und befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der GRZ auf 0,3. Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind nur bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen (Stellplätze, Wege) der Baugrundstücke sind in Abhängigkeit von den gegebenen Bodenverhältnissen nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.

Allgemein ist im Eingriffsbereich von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die 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 eingriffsrelevanten Bauflächen und die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl resultierenden möglichen Versiegelungen sind in nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in m ²	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in m ²	Benötigte Ausgleichsfläche in m ²
Überbauung im WA-Gebiet: 3.750 m ² x GRZ 0,3 = 1.125 m ²	1.125		563
Überschreitung im WA-Gebiet: 3.750 m ² x 0,2 = 750 m ²		750	225
		Summe:	788

Um die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind auf einer mind. ~790 m² großen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Sollen höherwertige Flächen als Ausgleichsfläche entwickelt werden, erhöht sich entsprechend der Kompensationsbedarf.

Wasser:

Grund- bzw. Schichtenwasserstände sind für das Plangebiet nicht bekannt. Es wird von einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen. Im Südosten begrenzt der Krummerbach das Plangebiet.

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 das im östlichen Plangebiet vorgesehene naturnahe Regenrückhaltebecken, an das die neuen Baugrundstücke angeschlossen werden sollen. Zusätzlich können, sollte eine entsprechende Versickerungsfähigkeit gegeben sein, Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen (Stellplätze, Wege) der Baugrundstücke wasserdurchlässig hergestellt werden. In Anlehnung an den Bewertungserlass werden bei naturnaher Rückhaltung des Oberflächenwassers keine weiteren Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser erforderlich.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst wird durch die vorhandene Nutzung geprägt. Einblicke von außerhalb auf die geplanten Wohngebiete werden durch vorhandene Knicks bzw. die im Süden liegende Bebauung unterbunden.

Die Planungsabsichten der Gemeinde berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten durch Festsetzungen zur Firsthöhe und einer Bebauung ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern. Von erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird daher nicht ausgegangen. Kompensationsmaßnahmen werden

nicht erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die als öffentliche Grünfläche dienenden Teilbereiche des Plangebietes sind von allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Kompensationsmaßnahmen werden in Anlehnung an den Bewertungserlass für diese Flächennutzungen nicht erforderlich.

Von besonderer Bedeutung sind die Gehölzstrukturen im Plangebiet. Die umliegenden Knicks werden weitestgehend durch die Festsetzung von rd. 3 m breiten Knickschutzstreifen in ihrem Bestand gesichert; der im Süden liegende naturnahe Gehölzstreifen wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Eingriffe sind für diese Bereiche nicht zu erwarten.

Überplant wird der Fichtenbestand im östlichen Teil des vorgesehenen Baugebiets um eine bauliche Entwicklung des dort vorgesehenen Grundstücks und die Erschließung der geplanten Retentionsfläche zu ermöglichen. Der Fichtenbestand und der wegfallende Einzelbaum von 0,2 m Stammdurchmesser sind mittelfristig wieder herstellbar und nach dem Bewertungserlass im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Es ergibt sich der folgende Ausgleichsbedarf:

Fichtenbestand:

- WA-Gebiet: 310 m ²	⇒	620 m ² Gehölzpflanzung
- Erschließung der Versorgungsfläche: 90 m ²	⇒	180 m ² Gehölzpflanzung
		800 m ² Gehölzpflanzung

Einzelbaum:

Erschließung des Baugrundstücks Nr. 2: 1 Baum	⇒	2 Baumpflanzungen
---	---	-------------------

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. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

8.2. Artenschutz

Im Plangebiet ist innerhalb der Gehölzstrukturen und am Krummerbach mit geschützten Brutvogelarten zu rechnen. Für Fledermaushabitate sind die Gehölze nicht alt genug, die Saumstreifen werden jedoch Fledermäusen als Jagdgebiet dienen kön-

nen.

Nördlich des Plangebietes wurden der uNB Vorkommen des Wachtelkönigs im Bereich zwischen Schwienköben und Schmachthagen gemeldet. Im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Nutzungsintensität Lebensstätten des Wachtelkönigs nicht zu erwarten. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse durch ein mögliches Vorkommen des Wachtelkönigs außerhalb des eigentlichen Plangebietes werden jedoch nicht gesehen.

Die Saumstreifen werden durch die Festsetzung der Knickschutzstreifen und der Versorgungsfläche in ihrem Bestand gestärkt und weiterentwickelt, so dass im Bezug auf potenzielle Jagdgebiete von Fledermäusen keine Auswirkungen entstehen. Überplant werden durch den Wegfall des Fichtenbestandes im südöstlichen Plangebiet jedoch Lebensräume geschützter Vogelarten. Aufgrund der umliegenden Nutzungsstrukturen ist hier mit häufig vorkommenden ungefährdeten, gehölzbrütenden Arten zu rechnen, die alle in Schleswig-Holstein in einem günstigen Erhaltungszustand liegen.

Zugriffsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Um das Tötungsverbot des § 44 (1) BNatSchG bei Brutvögeln zu umgehen, dürfen die Gehölzstrukturen gem. § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit von 1. Oktober bis zum 29. Februar gefällt werden. Ein Wachtelkönigvorkommen kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, so dass für diese Art das Tötungsverbot nicht berührt wird.

Zugriffsverbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Dieses Verbot wird im Bezug auf die gehölzbrütenden Vogelarten nicht verletzt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) vor der Brutzeit der Vögel erfolgen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung zu erwartenden Vogelarten nicht besonders stör anfällig sind.

Zugriffsverbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln im Plangebiet werden zwar beschädigt, denn Gebüschbrüter verlieren durch die Rodung der Gehölze kleine Teile ihrer Brutreviere. Jedoch ist der Verlust nicht als erheblich einzustufen. Als Ersatz werden im Plangebiet Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen getroffen. Im Rahmen der Eingriffsregelung werden für die Überbauung von Gehölzstrukturen Anpflanzungen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Erfolgen diese Gehölzpflanzungen im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes (im selben Naturraum), bieten sie auch neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglicherweise beeinträchtigter Arten. Langfristig kommt es deshalb nicht zu einer Verminderung des Brutbestandes. Alle in dieser Weise zu erwartende Arten sind weit verbreitet und ungefährdet. Der Verlust einzelner

Brutreviere würde nicht den Erhaltungszustand dieser Arten gefährden. Damit können im Sinne des § 42 (5) BNatSchG die ökologischen Funktionen der Lebensstätten weiterhin erfüllt werden.

8.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

Schutzgut		Ausgleich
Boden		790 m ²
Wasser		0 m ²
Landschaftsbild		0 m ²
Arten und Lebensgemeinschaften	Gehölzanzpflanzung	800 m ²
	Einzelbaumpflanzung	2 Stk
Klima /Luft		0 m ²

Im Plangebiet werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Maßnahmen zur Knickpflege sind zulässig.
- In den WA-Gebieten ist je Baugrundstück in einem Abstand von max. 5 m zur jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum einer alten Kultursorte zu pflanzen.
- Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (rd. 140m²) sind heimische Laubgehölze anzupflanzen.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken dienen der allgemeinen Grünordnung und können zudem Ausgleich für den zu fällenden Einzelbaum liefern. Die vorgesehenen Pflanzungen von Laubgehölzen auf 140 m² im östlichen Teil des Baugebiets können gemäß dem angewendeten Bewertungserlass zu 75 % auf den Kompensationsumfang für Arten- und Lebensgemeinschaften angerechnet werden (⇒ 105 m²). Auf der ~2.100 m² großen Fläche für Versorgungsanlagen ist ausreichend Platz, um neben dem Regenrückhaltebecken Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erzielen. Die erforderlichen naturnahen Gehölzanzpflanzungen als Ausgleich für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften sowie für den Artenschutz sollen im nördlichen Bereich des gemeindlichen Flurstücks 15/51 unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstands zu den bestehenden Knicks erfolgen.

8.4. Empfehlungen der Landschaftspflege

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel zu verzichten, da bei

vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotenziale vorliegen. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen. Die gegebenenfalls vorgesehene Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist u.a. je nach Art der Versickerungsanlage erlaubnispflichtig bzw. erlaubnisfrei. Der Erlaubnisantrag / die Versickerungsanzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde (uWB) des Kreises Stormarn einzureichen. Über Einzelheiten informiert die uWB.

Angelieferter Boden, der nicht aus dem Baugebiet stammt und zur Geländegestaltung genutzt werden soll, muss der Einbauklasse Z 0 der LAGA TR Boden (Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Sofern hierzu Abweichungen vorgesehen sind, ist die untere Bodenschutzbehörde (uBB) hiervon in Kenntnis zu setzen.

9. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Pölitz wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.09.2011 gebilligt.

Pölitz, 31.01.2012



Heidemarie Rein
Bürgermeister