

BEGRÜNDUNG

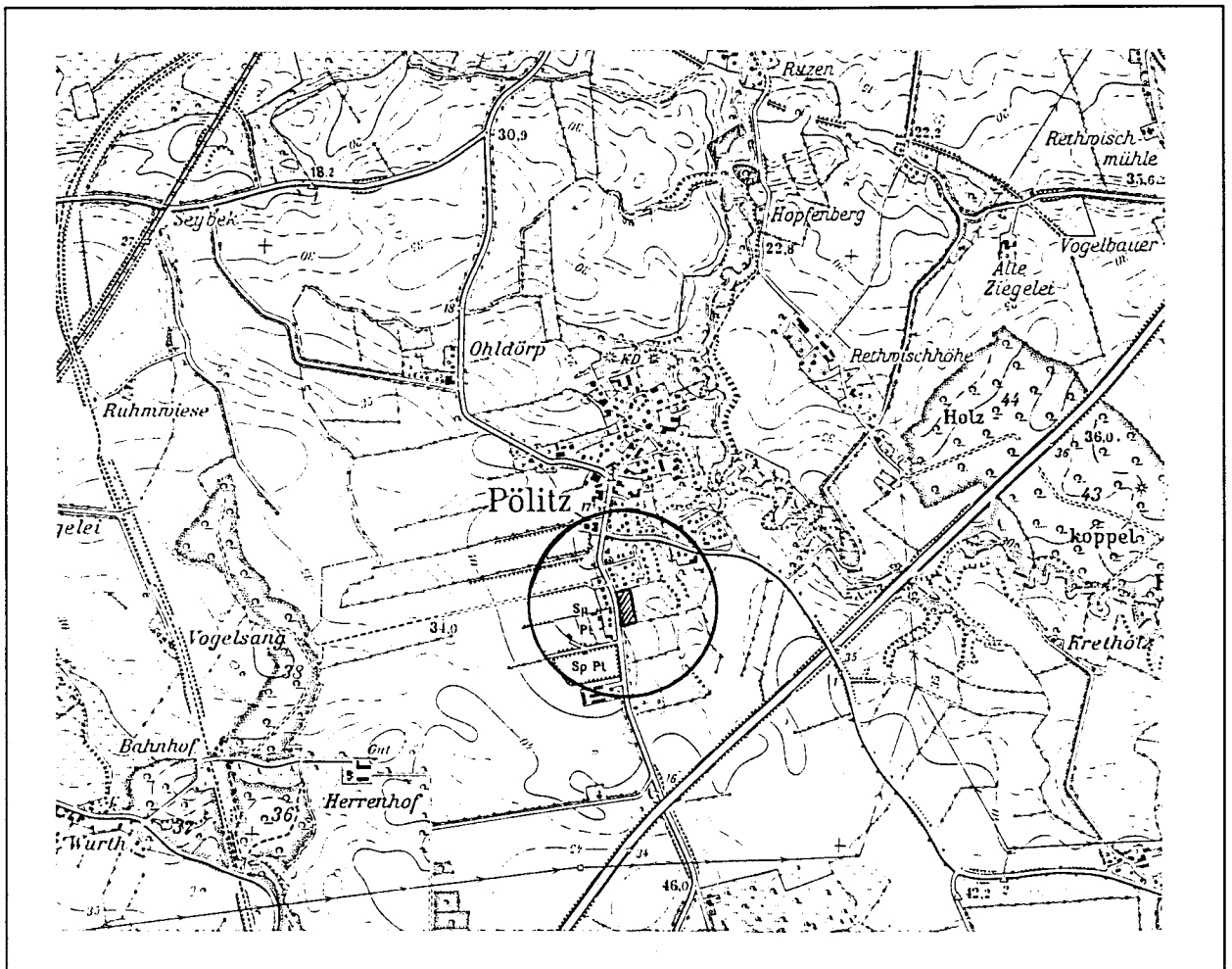
zur Satzung

der Gemeinde Pölitz (Kreis Stormarn)

über die "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogener Außenbereichsflächen" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ("Ergänzungssatzung")

für das Gebiet: "Papenkrog"

Bereich: östlich der "Hauptstraße" (L 90), südlich der Wohnbebauung an der Straße "Mühlenbach".



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Telefax: 0451 / 8 79 87-22

Planungsstand:

SATZUNG

2...Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

der Begründung zur Satzung der Gemeinde Pölitz (Kreis Stormarn)

über die "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ("Ergänzungssatzung")

für das Gebiet: "Papenkrog"; Bereich: östlich der "Hauptstraße" (L 90),
südlich der Wohnbebauung an der Straße "Mühlenbach".

1. Grundlagen der Satzung.....	Seite	3
a) Rechtsgrundlagen.....	Seite	3
b) Flächennutzungsplan.....	Seite	3
2. Lage des Geltungsbereichs der Satzung.....	Seite	3
3. Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung.....	Seite	4
4. Gründe zur Aufstellung der Satzung.....	Seite	4
5. Inhalt der Satzung.....	Seite	4
6. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs der Satzung.....	Seite	5
7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	Seite	5
8. Immissionen.....	Seite	11
9. Hinweise.....	Seite	11
10. Beschluß über die Begründung.....	Seite	12
 Arbeitsvermerke.....	Seite	12

Anlage: Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-
Holstein vom 17.07.1997

1. Grundlagen der Satzung

a) **Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlage für die aufgestellte Satzung über die "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ("Ergänzungssatzung") der Gemeinde Pölitz gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~17.~~ ^{15.} Dezember 1997 (BGBl. I Seite ~~3108, Art. 2, S. 3113~~ ²⁹⁰²).

b) **Flächennutzungsplan**

Die ehemals selbständigen Gemeinden Pölitz und Schulenburg haben sich mit Wirkung vom 01. Januar 1976 zur neuen Gemeinde "Pölitz" zusammengeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt bestand bereits ein verbindlicher Flächennutzungsplan in Pölitz; für den Bereich der Gemeinde Schulenburg wurde gerade eine entsprechende Planung durchgeführt und von der neuen (zusammengeschlossenen) Gemeinde zu Ende geführt. Die beiden Pläne gelten als "gemeinsamer Flächennutzungsplan" der Gemeinde Pölitz mit Nennung des jeweiligen Ortsteiles weiter.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pölitz (für den Ortsteil Pölitz) wurde am 18. März 1963 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Erlaß des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 09. Juli 1963 - Az.: 310 b - 312/2 - 15.60 - genehmigt.

Der (Teil-) Flächennutzungsplan stellt die von der vorliegenden Satzung betroffenen Flächen etwa zur Hälfte (der nördliche Bereich in einer Tiefe von 50 m) als "Dorfgebiete" nach § 5 BauNVO dar, die südlich davon gelegenen Flächen als "Flächen für die Landwirtschaft".

2. Lage des Geltungsbereichs der Satzung

Der Bereich der Satzung bezieht sich auf den südlichen Teil des Ortsteiles Pölitz (Ort), östlich der "Hauptstraße" (Landesstraße 90 - L 90), südlich der Wohnbebauung an der Straße "Mühlenbach".

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt:

- | | |
|-------------------------------|---|
| im Norden | durch die Bebauung des Gebietes "Mühlenbach", |
| im Osten
und Süden | durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, |
| im Westen | durch die "Hauptstraße" (Landesstraße 90 L90) mit der anliegenden Bebauung. |

3. Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung

Die "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ("Ergänzungssatzung") läßt nunmehr auch eine Bebauung der Ostseite der "Hauptstraße" zu. Es wurde eine Grundstückstiefe von ca. 40 m zugrunde gelegt.

Durch die vorliegende Satzung wird die Begrenzung des Geltungsbereiches zum Außenbereich nunmehr beidseitig der Erschließungsstraße klargestellt. Der von dem Geltungsbereich der Satzung betroffene Bereich rundet in soweit den Ortsteil baulich ab. Sie ist mit einer geordneten Entwicklung der Ortslage vereinbar. Durch die Festsetzung von Anpflanzgeboten für Knicks bzw. Versetzung des vorhandenen straßenseitigen Knicks im östlichen Randbereich der "Ergänzungssflächen" sind auch vertretbare Übergänge der neuen Baugrundstücke zur freien Landschaft sichergestellt.

4. Gründe zur Aufstellung der Satzung

Eine Umfrage in der Gemeinde Pölitze ergab, daß derzeit ein örtlicher Baulandbedarf von 20 Bauplätzen besteht. Durch den zur Zeit in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplan wird auch untersucht, welche Flächen sich gegebenenfalls für eine Bebauung eignen. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Ortsteiles (geplantes Naturschutzgebiet "Barnitztal") sowie wegen der Nähe der BAB A1 und der "Altlast Nr. 25" zeigt sich bereits jetzt, daß eine Siedlungsentwicklung im Ortsteil Pölitze (Ort) kaum möglich ist. Auch im Ortsteil Schmachthagen läßt die noch nicht vorhandene zentrale Abwasserbeseitigung eine bauliche Entwicklung nicht zu.

Die vorliegende Satzung über die "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ("Ergänzungssatzung") dient zur Deckung des dringenden Bedarfs an Grundstücken für die Errichtung von Einzelhäusern in der Gemeinde. Es können jedoch lediglich 5 Bauplätze geschaffen werden.

Der Eigentümer der beplanten Flächen hat sich bereit erklärt, die entstehenden neuen Baugrundstücke der Gemeinde zum Verkauf zu überlassen. Damit wird sichergestellt, daß diese Planung nur für den Eigenbedarf der Gemeinde erfolgt.

Die Einbeziehung der Ergänzungsflächen in den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erscheint, auch nach Prüfung durch den Kreis Stormarn, städtebaulich und ortsplannerisch unbedenklich, da sie sich städtebaulich sinnvoll in die Ortslage einfügt.

5. Inhalt der Satzung

Die Satzung berücksichtigt die im Norden angrenzende Bebauung des Baugebietes "Mühlenbach" sowie die bauliche Situation auf der gegenüberliegenden, westlichen Seite der "Hauptstraße" (L 90). In Anlehnung an diese vorhandene Bebauung werden für den "Ergänzungsbereich" hinsichtlich der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der äußeren Gestaltung der vorgesehenen Gebäude entsprechende Festsetzungen getroffen. Dabei ist maximal eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bei der zulässigen Bebauung mit Einzelhäusern umsetzbar. Zusätzlich wird nach § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß maximal zwei ~~Wohneinheiten~~ pro Wohngebäude zulässig sind.
Wohnungen

6. **Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs der Satzung**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches der Satzung ist durch Anschluß an die "Hauptstraße" gesichert. Neue Straßenbaumaßnahmen werden durch diese Satzung nicht erforderlich.

Die Versorgung der Gemeinde Pölitze mit Trink- und Brauchwasser sowie mit Elektrizität ist sichergestellt.

Die Beseitigung des Schmutzwassers ist für den Geltungsbereich der Satzung durch die vorhandenen zentralen Anlagen der Gemeinde Pölitze sichergestellt.

Das auf den 5 Neubaugrundstücken anfallende Regenwasser (Oberflächenwasser) ist durch Versickerung auf den Grundstücken zu entsorgen. Ein Baugrundaufschluß, der die Versickerungsfähigkeit nachweist, wurde durch das Ingenieurbüro Cords aus Bargteheide am 23.02.1999 erstellt. Der Baugrundaufschluß wird den künftigen Bauherren zur Verfügung gestellt. Für das Grundstück im Bereich der Sondierbohrung BS 2 könnte neben der Versickerung auf dem Baugrundstück die in der Hauptstraße verlaufende Regenwasserkanalisation genutzt werden, um z. B. einen Notüberlauf für einen Sickerschacht anzuschließen. Die Genehmigung der Regenwasserversickerung ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m § 31 Landeswassergesetz bei der Gemeinde einzuholen. Die Gemeinde wird beim Verkauf der Baugrundstücke mit den künftigen Bauherren entsprechende vertragliche Verpflichtungen zur Oberflächenwasserversickerung treffen.

7. **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken ist bei Realisierung der Bebauung die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen unerlässlich. Hierbei handelt es sich zur Zeit um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der Bereich der Satzung unterliegt derzeit dem Landschaftsschutz gemäß der "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Pölitze" vom 12. April 1973. Eine Entlassung ist in Aussicht gestellt.

Aufgrund der durch die Satzung "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen" ist nachfolgend gemäß § 8 a Absatz 1 Satz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden.

Übergeordnete Planungen

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf 1995) enthält für den direkten Bereich der "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen" keine Zielaussagen. Im Bereich dieser Fläche verlaufen die Grenzen folgender in Aussicht genommener Darstellungen:

a) Landschaftsschutzgebiet;

und, außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, nach Osten zum Barnitztal abgesetzt:

b) Gebiete mit besonderer Erholungseignung.

Der Gesamtbereich liegt zusätzlich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.

Gemeindliche Planungen

Die Gemeinde stellt zur Zeit einen **Landschaftsplan** für das gesamte Gemeindegebiet auf. Die Bestandsaufnahme mit Bewertung ist abgeschlossen. Nach den vorliegenden Ergebnissen ist die Bebauung der Abrundungsfläche mit seinen fünf geplanten Wohngebäuden vom Grundsatz her möglich.

Bestand

Die Abrundungsfläche umfaßt heute ein intensiv landwirtschaftlich, als Pflugland genutztes Gebiet.

Darstellung des Eingriffs

Durch die "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen" wird gemäß § 8 a Absatz 6 in Verbindung mit

§ 8 a Absatz 4 Satz 4 BNatSchG ein **Eingriff** in Natur und Landschaft vorbereitet.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹⁾ davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima / Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hierfür in der Regel also nicht notwendig.

Soweit der Eingriff zu einer Beeinträchtigung des Kleinklimas beiträgt, findet dies in der Bilanzierung Berücksichtigung. Bezogen auf den Bereich **Arten und Lebensgemeinschaften** handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Lediglich der vorhandene straßenbegleitende Knick könnte zu einer höheren Wertigkeit für die unmittelbar betroffenen Flächen des Knicks führen. Dabei ist jedoch der schlechte Pflegezustand und das Fehlen von Überhältern bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier demnach nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie beispielsweise bestehende Knicks durchzuführen.

Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt hier vor allem in den Bereichen **Boden und Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** vor. Aufgrund der geringen Intensität des geplanten Eingriffs sowie der begrenzten Flächengröße wird die Aufstellung eines formellen Grünordnungsplanes nicht als erforderlich angesehen. Die Bewertung des Eingriffs und Regelungen zur Kompensation werden in der Satzung bzw. der Begründung selbst abgearbeitet.

¹⁾ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 - IV 63- 510.335 / X 33 - 5120 -.

Boden

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

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

Durch die getroffenen Festsetzungen erfolgt eine **Minimierung** des Eingriffs. Es ist davon auszugehen, daß durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 eine damit einhergehenden maximale Versiegelung von 30% zusätzlich entstehen kann. Erschließungsflächen sind nicht erforderlich, weil ergänzende Maßnahmen nicht notwendig sind (siehe Begründung Ziffer 6). Es kommt damit nicht zu weiteren Versiegelungen.

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

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

Der Eingriff muß hier durch Anpflanzgebote von Knicks sowie das Anlegen von Wildkrautfluren (siehe Ziffer 2 der "Besonderen Auflagen/Festsetzungen"), soweit innerhalb des Geltungsbereiches möglich, kompensiert werden.

Nicht "vor Ort" nachweisbare Ausgleichsflächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde außerhalb an geeigneter Stelle zu schaffen. Zur Sicherstellung dieser Ausgleichsflächen ist ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen.

Die Hinweise des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgebiet Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasser-durchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Diese Hinweise werden von der Gemeinde als "Abwägungshilfe" zur Bewertung herangezogen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

Betroffene Fläche (Ergänzungsfläche) - die Feldzufahrt wurde nicht berücksichtigt, da sie bereits vorhanden ist -	4.500 qm
bei einer GRZ von 0,2 anzurechnen zuzüglich 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	900 qm 450 qm
anzurechnen insgesamt	1.350 qm
davon für den Ausgleich berechnet x 0,5	675 qm
Ausgleichsmaßnahme: 115 lfd.m. Knick mit 3,00 m Breite = 345 qm zzgl. einseitig 115 lfd.m. Wildkrautflur mit 6,0 m Breite = 690 qm 52 lfd.m. Wildkrautflur (entlang vorhand. Knick) mit 3,00 m Breite = <u>156 qm</u>	
Ausgleichsmaßnahmen gesamt	1.191 qm

Es entfallen jedoch gleichzeitig 116 lfd.m. straßenbe- gleitende Knicks mit 3 m Breite	= 348 qm
Gemäß Knickerlaß von 1996 ist bei Verschieben eines Knicks eine Bewertung mit 1,5 vorzunehmen	= 522 qm
Auszugleichen wären danach	= 675 qm
zuzüglich	= 522 qm
gesamt auszugleichen	= 1.197 qm
davon innerhalb des Geltungsber. ausgeglichen	= 1.191 qm
Ausgleichsdefizit	= <u>6 qm</u>

Somit ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als ausgeglichen anzusehen.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und grundsätzlich, wenn auch aufgrund der Bodenbeschaffenheit eingeschränkt, versickerungsfähig.

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

Durch die "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen" vorbereitete Versiegelung auf den Grundstücken wird die versickerungsfähige Oberfläche verringert, das Niederschlagswasser fließt schneller ab und die Grundwasserneubildung verringert sich. Auf der anderen Seite wird durch den Wegfall landwirtschaftlich bedingter Nähr- und Schadstoffeinträge und die zu erwartende dauerhafte Durchwurzelung in den Hausgärten zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts beigetragen.

Durch die in der Satzung festgesetzte GRZ von 0,2 und die damit einhergehende Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf maximal 30 % der Grundstücksfläche wird der Eingriff minimiert. Desweiteren wird den Bauherren empfohlen, aufgrund des Ergebnisses des vorliegenden Baugrundaufschlusses das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern.

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

Landschaftsbild

Das nahezu ebene bzw. nur gering abfallende Gelände der "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen" liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Pölitz. Südlich und östlich des bereits bebauten Ortsteiles sind eine Vielzahl von Knicks. In dem von der Planung betroffenen Bereich besteht ein straßenbegleitender Knick. Er soll als Grundlage für den neuen Knick verstreut und ergänzt werden. Im Süden bildet ein sehr gut erhaltener, starker Knick eine natürliche Begrenzung des Baugebietes.

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild nur unwesentlich beeinträchtigt, weil sich die Neubebauung an der bereits bebauten, gegenüberliegenden Straßenseite orientiert. Neben dem Verlust an Landschaftsraum durch die Fläche an sich, wird der Landschaftsraum durch die Erweiterung des besiedelten Bereiches in Richtung Süden als Ortsrand jedoch verändert.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Baukörper wird durch eine angemessene Einpassung mittels entsprechender Gestaltungsvorgaben minimiert. Die Satzung macht dafür neben der Reduzierung der GRZ auf 0,2 auch Vorgaben zur Gestaltung der Dächer, Dachhöhen sowie Sockelhöhen sowie die Festsetzung, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

Auch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen wirkt sich der Eingriff in das Landschaftsbild trotzdem nachhaltig aus. Für den Verlust an Landschaftsraum und die Änderung des Ortsrandes besteht Kompensationsbedarf. Da ein Ausgleich nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen notwendig.

Als Ersatz kann die Anlage eines Knicks an der östlichen Grenze herangezogen werden. Durch den Knick wird eine klare Abgrenzung zwischen bebautem Bereich und Landschaft gezogen. Die Knickanpflanzung verdeckt die dahinter liegende Bebauung zumindest zum Teil, so daß die Erweiterung des besiedelten Bereiches von der Landschaft aus weniger wahrnehmbar ist.

Durch die Anpflanzung eines Knicks an der östlichen Grenze des Plangebiets ist für den Eingriff in das Landschaftsbild ausreichend Ersatz geleistet.

Arten und Biotope

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

Als schützenswerter Landschaftsbestandteil ist der an die "Hauptstraße" angrenzende vorhandene Knick zu nennen. Dieser Knick wird als rückwärtige Begrenzung der Baugrundstücke versetzt und neu aufgebaut. Der als südliche Begrenzung bestehende Knick befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Klima / Luft

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

Im Bereich der Abrundungsfläche sind die fünf geplanten Neubaugrundstücke bereits durch die vorhandene "Hauptstraße" erschlossen.

Neu-Asphaltierungen sind nicht vorgesehen.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Grünordnung

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

- die Begrenzung der Baugrundstücke im Osten und Süden zur offenen Landschaft hin durch die Neuanlage eines Knicks und das Vorhandensein eines bestehenden und
- die Anlage einer Wildkrautflur westlich und südlich der Abrundungsfläche.

Weitergehende Festsetzungen zur Grünordnung des Plangebiets erscheinen nicht notwendig.

Generell sollte, losgelöst von den Festsetzungen der Satzung, die naturnahe Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung der Bürger, wie beispielsweise mit Pflanzlisten als Empfehlung, gefördert werden. Gleiches gilt für die extensive Begrünung von Garagendächern und Fassaden.

Allgemeine Maßnahmen

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

8. Immissionen

Lärmimmissionen

Die Belastung der geplanten Neubaugrundstücke durch Lärmimmissionen kann aufgrund der lärmtechnischen Untersuchung (nebst Ergänzung) des Ingenieurbüros Goldschmidt ("Lärmtechnische Untersuchung: Wohnbebauung Pölitze" vom 23.06.1997 einschließlich Nachuntersuchung vom Oktober 1997) als nicht hinderlich für den Erlass der Satzung angesehen werden. Dies gilt sowohl für die Emissionen der BAB A1 und der L 90 als auch des Schießstandes des Schützenvereins. Um die Belastungen/Konflikte, die insbesondere von der BAB A1 ausgehen, zu minimieren, sind textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen worden. Außerdem wurde die Firstrichtung der Wohngebäude in Nord-Süd-Richtung festgesetzt.

Die o. g. Untersuchung wird dieser Begründung zu Satzung nicht beigefügt. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen sind jedoch als "Besondere Auflagen/Festsetzungen" in die Satzung aufgenommen werden.

Geruchsmissionen

Südsüdwestlich der geplanten Satzung existiert ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Legehennenhaltung. Schädliche Geruchsmissionen durch diesen Betrieb wirken laut Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 17.07.1997 nicht auf das Plangebiet ein.

Diese Stellungnahme wird als Anlage dieser Begründung beigefügt.

9. Hinweise

- a) Die Gemeinde Pölitze empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst zu versickern.

Notüberläufe an die Straßenentwässerung wären möglich. Die befahrbaren Grundstücksflächen dürfen einer Schachtversickerung nicht zugeführt werden, ebenso nicht die Stellplätze für Pkw. Die dauerhafte Bodenentwässerung z. B. durch Kellerdrainagen ist unzulässig. Die zu erstellenden Gebäude sollen aufgrund ihrer Bauweise dicht sein.

- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe zu verwenden.

- c) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, die Möglichkeit der Dach- und Fassadenbegrünung zu nutzen.
- d) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

10. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Pölitz am 12.04.00

Pölitz, den 17.05.2000

GEMEINDE PÖLITZ




Bürgermeister

Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22

Aufgestellt am:	24.08.1998
zuletzt geändert/ ergänzt (Stand) am:	15.09.1998
	29.09.1998
	17.01.2000
	06.03.2000
	12.04.2000

Lübeck, den 09.05.00


Planverfasser