

# GEMEINDE REHHORST

KREIS STORMARN

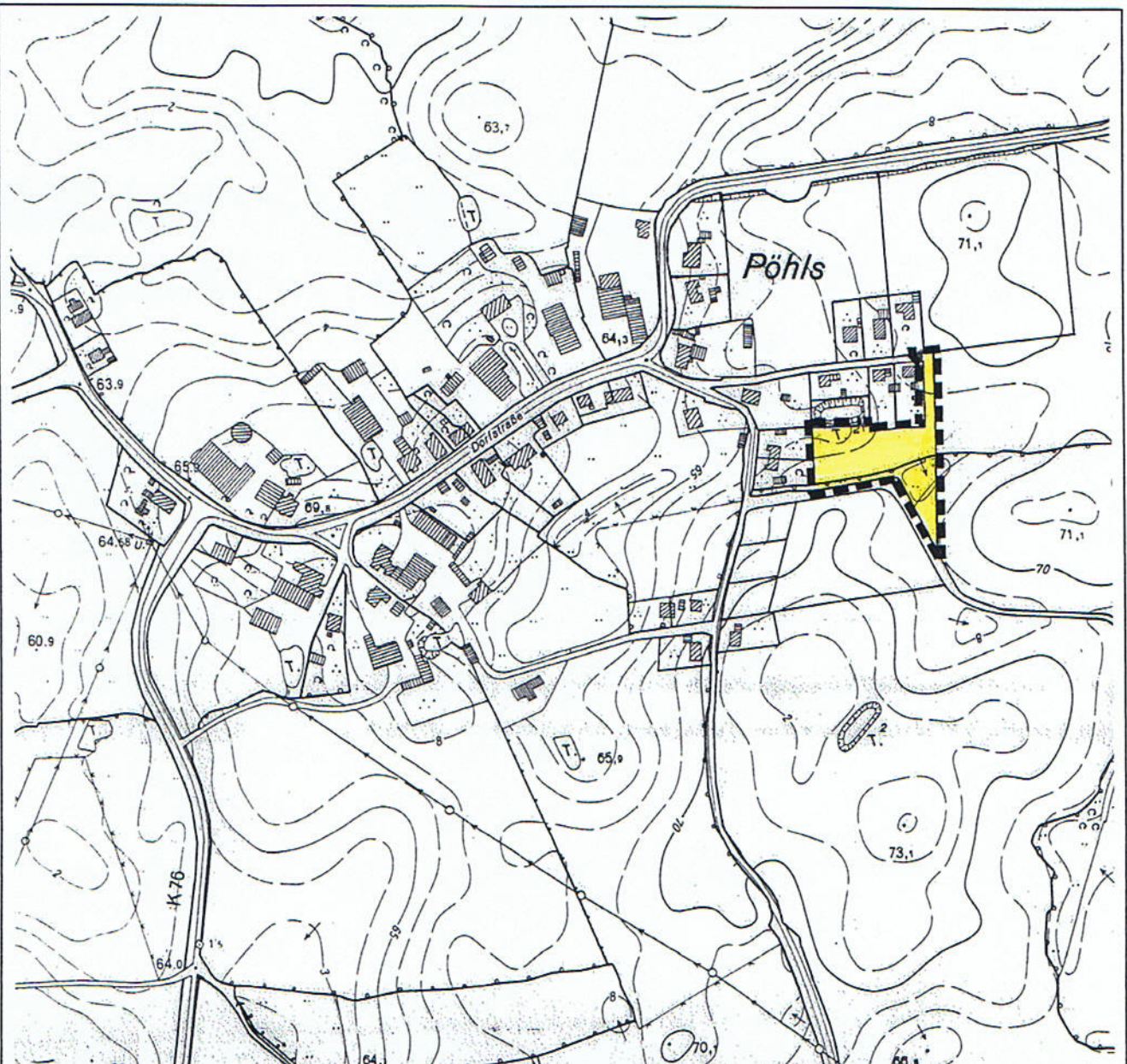
## BEGRÜNDUNG

FÜR DEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2

FÜR DEN BEREICH

„Ortsteil Pöhls, östlich des Zarpener Weges und südlich Siedlung“



Übersichtsplan

Verfahrensstand

# SATZUNG

## 3. AUSFERTIGUNG

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Rehhorst

## Inhaltsübersicht

Seite

<b>1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2</b>	<b>1</b>
1.1 Gesetzliche Grundlagen .....	1
1.2 Plangrundlage .....	1
1.3 Planvorgaben .....	1
<b>2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches</b>	<b>1</b>
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches .....	1
<b>3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
3.1 Planungsanlaß und Planerfordernis .....	1
3.2 Ziel und Zweck der Planung .....	2
<b>4. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>2</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	2
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Grundstücksgrößen .....	2
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung .....	3
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	3
4.2.3 Bauweise und Grundstücksgrößen .....	3
4.3 Zulässige Zahl der Wohnungen .....	3
4.4 Erschließung .....	3
4.4.1 Verkehrliche Erschließung .....	3
4.4.2 Ver- und Entsorgung .....	3
4.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	4
4.6 Örtliche Bauvorschriften .....	4
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
5.1 Natur und Landschaft .. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	4
5.2 Immissionsschutz.....	5
5.3 Flächenbilanz .....	5
<b>6. Beschluß über die Begründung</b>	<b>6</b>

Anlage: Grünordnerischer Beitrag

## **1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S.2902)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

### **1.2 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:1000, die vom Vermessungsbüro Kummer aus Lübeck erstellt und beglaubigt wurde.

### **1.3 Planvorgaben**

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rehhorst aus dem Jahre 1999 ist der überplante Bereich mit Ausnahme des geplanten Verbindungsweges als Wohnbaufläche dargestellt.

## **2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Pöhls, östlich der vorhandenen Wohnbebauung am Zarpener Weg und südlich der bebauten Grundstücke „Siedlung“.

### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen**

Der Plangeltungsbereich wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Fläche liegt etwa 1 m niedriger als der vorhandene angrenzende landwirtschaftliche Weg. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befand sich an der Nordseite dieses Weges ein Knick, der nach Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) Anfang März 2001 beseitigt wurde. Für diesen entfallenen Knick wird im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ein 100 m langer Knick an der Ostgrenze des Plangeltungsbereiches neu angelegt.

## **3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **3.1 Planungsanlaß und Planerfordernis**

Auf Antrag des Grundstückseigentümers möchte die Gemeinde entsprechend der Vorgabe des 1998 beschlossenen Flächennutzungsplanes 4 Bauplätze zur eigenen Entwicklung des Ortsteils Pöhls schaffen.

Da die Flächen im Außenbereich der Gemeinde liegen, ist eine Bebauung nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes möglich. Durch den Ausbau einer zusätzli-

chen Straße als Verbindung zur „Siedlung“ nördlich des Plan-geltungsbereiches soll außerdem die Erschließung der Straße „Siedlung“ verbessert werden, da hier keine Wendemöglichkeit vorhanden ist.

### **3.2 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für diesen Bebauungsplan wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erschließung von 4 Bauplätzen zur eigenen Entwicklung
- Verbesserung der Erschließung für die Wohnbebauung an der Straße „Siedlung“ durch den Ausbau einer Verbindungsstraße zu dem landwirtschaftlichen Weg
- Gewährleistung eines landschaftsverträglichen Ortsrandes durch Neuanlegung eines Knicks mit landschaftstypischen Gehölzen.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das kleine Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist somit gewährleistet.

Das neue Baugebiet wird teilweise von Flächen umgeben, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bewohner des neuen Baugebietes müssen – wie schon jetzt die Bewohner der bereits bebauten Grundstücke im Bereich „Siedlung“ und am Zarpener Weg - zumindest zeitweise mit Immissionen durch die Landwirtschaft rechnen. Sie haben die Immissionen, soweit sie mit einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen verbunden sind, als ortsüblich hinzunehmen.

Eine nicht zumutbare Beeinträchtigung der Wohnfunktion kann jedoch auf Grund der Lage der Grundstücke und der vorhandenen Entfernung zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben ausgeschlossen werden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Grundstücksgrößen**

#### **4.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind eingeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl (GRZ)<sup>1</sup> bis zu 0,2 zulässig. Um zu hohe, unmaßstäbliche Gebäude auszuschließen, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8 m über den festgelegten Höhenbezugspunkt im Kurvenbereich des landwirtschaftlichen Weges festgesetzt. ( Als Höhenbezugspunkt dient die Oberkante des Kanaldeckels, der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist.)

<sup>1</sup> Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,2 und einem Baugrundstück von 900 m<sup>2</sup> dürfen 180 m<sup>2</sup> überbaut werden. § 19 Abs. 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) läßt allerdings zu, daß die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen die festgesetzte GRZ bis zu 50% überschreiten dürfen.

#### 4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung so festgelegt, daß den Bauherren ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Bebauung der Grundstücke bleibt.

#### 4.2.3 Bauweise und Grundstücksgröße

In dem festgesetzten Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m zulässig, wobei der Anbau einer Garage bis zu einer Breite von 3,50 m möglich ist. Hierdurch soll unter Berücksichtigung der umliegenden, eher kleinteiligen Bebauung sichergestellt werden, daß keine überdimensionierten Gebäude entstehen.

Auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB werden für das Wohngebiet Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Hierdurch soll eine Parzellierung in zu kleine Grundstücke ausgeschlossen werden, da sie dem gewünschten Charakter dieses Wohngebietes nicht gerecht werden würden. Die in der Planzeichnung dargestellten neuen Flurstücksgrenzen sind nur als Vorschlag zu verstehen und nicht verbindlich. Anstatt der vorgeschlagenen Parzellen zwischen ca. 770 m<sup>2</sup> und ca. 920 m<sup>2</sup> ist auch eine Unterteilung in nur 3 entsprechend größere Parzellen möglich.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup>.

#### 4.3 Zulässige Zahl der Wohnungen

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet hat die Gemeinde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 beschränkt (**textliche Festsetzung 2.1**). Hierdurch will die Gemeinde verhindern, daß in dem Plangebiet Mehrfamilienwohnhäuser entstehen, die unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur hier städtebaulich nicht verträglich wären. Bei einer größeren Zahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude würde das Verkehrsaufkommen zwangsläufig wachsen und hätte unerwünschte negative Auswirkungen nicht nur für die Qualität des geplanten Gebietes, sondern auch für die umliegenden Grundstücke.

#### 4.4 Erschließung

##### 4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird über den vorhandenen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Gleichzeitig erfolgt der Ausbau einer zusätzlichen Verbindungsstraße nach Norden zu der Straße „Siedlung“. Hierdurch soll die unzureichende Erschließung der Straße „Siedlung“ verbessert werden, da hier keinerlei Wendemöglichkeit besteht.

##### 4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Zarpener Weg vorhanden. Entsprechende Anschlußleitungen werden von hier in der Trasse des landwirtschaftlichen Weg bis an das neue Baugebiet heran gelegt.

#### **4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

In dem vorliegenden Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzt. Diese dienen dazu, einen Eingriff im Sinne von § 8 Abs. 1 BNatSchG auszugleichen und eine bessere Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu gewährleisten.

Siehe hierzu Punkt 5.1 der Begründung.

#### **4.6 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Förderung an regionalen traditionellen Bauformen orientierter Architektur werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes rahmensetzende Gestaltungsvorschriften erlassen.

Sie beziehen sich auf die Dächer und Einfriedungen. Durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß das vorhandene gewachsene Ortsbild nicht durch fremde Materialien beeinträchtigt wird (z.B. blaue oder grüne Dachpfannen) und daß hier ein neues Wohngebiet entsteht, das sich gut in das bebaute Umfeld einfügt und einen verträglichen Übergang in die offene Landschaft gewährleistet..

### **5. Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)**

Sind aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft<sup>2</sup> zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit nur geringer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Lediglich an der Ostseite des landwirtschaftlichen Weges befindet sich ein Gehölzstreifen, der zu erhalten ist. An der Nordseite des landwirtschaftlichen Weges befand sich ein ca. 50 m langer Knick, der im Einvernehmen mit der UNB im Vorwege beseitigt wurde. Eine Erhaltung dieses relativ kurzen Knickes wäre im Zusammenhang mit der Erschließung der neuen Baugrundstücke kaum möglich gewesen. Die Bebauung hätte den ökologischen Wert des Knickes in jedem Fall erheblich beeinträchtigt. Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde auf Antrag des Grundstückseigentümers dafür entschieden, auf diesen Knick zu verzichten und stattdessen einen neuen Knick im Osten des Plangeltungsbereiches als Eingrünung des neuen Ortsrandes herzustellen.

Auch eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ist wertvoller als ein bebautes Wohngebiet einzustufen, da durch die Baumaßnahmen Flächen verdichtet und versiegelt werden und damit freilebenden Tieren Lebensraum entzogen wird. Aus diesem Grunde wurde von dem Büro Bielfeldt + Berg, Landschaftsplanung, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für diesen Bebauungsplan erstellt. Dieser Beitrag ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt. Hierin enthalten sind u.a. auch Vorschläge für landschaftsplanerische Maßnahmen zur Aufnahme als textliche Festsetzungen in

<sup>2</sup> Gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

den Bebauungsplan. Sie wurden nach Abwägung der Gemeinde und soweit nach Maßgabe von § 9 Absatz 1 BauGB möglich, in den Bebauungsplan übernommen.

Der Bilanzierung des Büros Bielfeldt + Berg ist zu entnehmen, daß für den Bebauungsplan ein Kompensationsbedarf von ca. 890 m<sup>2</sup> besteht, der den Baugrundstücken durch die **textliche Festsetzung Nr. 5.1** zugeordnet wird.

Innerhalb der im B-Plan festgesetzten Fläche **M 1** ist nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 3.1** ein 100 m langer Knick anzulegen als Ersatz für den bereits entfallenen Knick nördlich des landwirtschaftlichen Weges.

Die Fläche **M 2 (textliche Festsetzung Nr. 3.2)** ist mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen

Die Fläche **M 3 (textliche Festsetzung 3.3)** ist aus der derzeitigen Nutzung herauszunehmen. Hier erfolgen keine Pflegemaßnahmen, so daß sich hier langfristig über die natürliche Sukzession eine Gehölzhecke entwickelt, die den Wert des nördlich anschließenden Knicks ergänzt..

Die **textliche Festsetzung Nr. 3.4** soll dazu beitragen die Flächenanteile von versiegelten Flächen zu minimieren. Durch die **textliche Festsetzung 4.1** wird geregelt, daß auf den Baugrundstücken zur besseren Einbindung in die Landschaft pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Fläche ein standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum zu pflanzen ist. Garagen und Carports sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (**textliche Festsetzung 4.2**).

Um auch den dauerhaften Erhalt der Bepflanzung zu sichern, wird durch die **textliche Festsetzung 4.3** bestimmt, daß bei Abgang der Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen standortgerechter, landschaftstypischer Arten vorzunehmen sind.

## 5.2 Immissionsschutz

Die Gemeinde Rehhorst wird auch im Ortsteil Pöhls durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt, die sich alle an der Dorfstraße befinden. Der nächste landwirtschaftliche Betrieb (Schweinemast) liegt in einer Entfernung von 200 m bis 250 m nordwestlich des Plangeltungsbereiches. Die Bebauung am Zarpener Weg und im Bereich „Siedlung“ ist eindeutig durch Wohnbebauung geprägt. Dementsprechend ist der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes im rechtskräftigen Flächen-nutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellt.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Wohngebiet ist aufgrund der vorhandenen Entfernung zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben nicht auszugehen.

## 5.3 Flächenbilanz

<b>Größe des Plangeltungsbereiches</b>	<b>ca. 5.720 m<sup>2</sup></b>
Bauflächen	ca. 3.500 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 720 m <sup>2</sup>
Fläche <b>M 1</b> (neu anzulegender Knick)	ca. 400 m <sup>2</sup>
Flächen <b>M 2</b> und <b>M 3</b>	ca. 900 m <sup>2</sup>
zu erhaltender Knick	ca. 200 m <sup>2</sup>

## 6. Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Rehhorst in der Sitzung am  
20.09.2001 gebilligt.

Rehhorst, den 24. Okt. 2001.

*P. W. Löwe*

(Löwe)  
Bürgermeister



Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Köppenberg 15, 23899 Gudow, Tel. 04547-1551 Fax 1550  
aufgestellt am: 09.04.2001  
überarbeitet am 03.07.2001

Gudow, den 10.10.2001

*Hermann S. Feenders*

Der Planverfasser



Gemeinde Rehhorst

**Grünordnerischer Beitrag  
zum Bebauungsplan Rehhorst Nr. 2, Ortsteil Pöhls, östlich Zarpener Weg und südlich  
Siedlung**

Verfasser:

Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg  
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA  
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg  
Tel.: 040/ 389 39 39  
Fax: 040/ 389 39 00

Aufgestellt:  
Hamburg, 2. April 2001

  
.....  
H.-R. Bielfeldt

## 1. Anlaß der Planung

Die Gemeinde Rehhorst beabsichtigt östlich des Ortsteils Pöhls die Aufstellung eines B-Plans mit dem Ziel der Errichtung von Wohngebäuden. Des weiteren sollen erforderliche Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Die planungsbetroffene Fläche befindet sich zur Zeit im Außenbereich des Ortsteils.

Um im Rahmen dieser Planung die auf Natur und Landschaft bezogenen Belange hinreichend berücksichtigen zu können [§ 1 (5) BauGB] sowie insbesondere die sich aus der Eingriffsregelung ergebenden Anforderungen zu ermitteln (vgl. § 8 BNatSchG) wird die Bauleitplanung mit folgender Ausarbeitung landschaftsplanerisch begleitet.

## 2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Kreis Stormarn in der Gemeinde Rehhorst, östlich / südöstlich der bebauten Ortslage von Pöhls. Die Fläche des B-Plan-Gebietes umfaßt eine Größe von etwa 5.700 m<sup>2</sup>.

## 3. Übergeordnete Fach-Planungen

Neben der gemeindlichen Bauleitplanung sind für den vorliegenden Beitrag auch die Vorgaben der übergeordneten Fach-Planungen zu berücksichtigen.

Landschaftsrahmenplan I, 1998: Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Bereich des B-Plan-Gebietes keine Aussagen.

Landschaftsplan: Der z.Z. in Aufstellung befindliche Landschaftsplan trifft für die Fläche keine Aussage.

## 4. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Gebietsübersicht: Das Plangebiet wird im westlichen Teil von Intensiv-Grünland, im Osten von Acker eingenommen. Der Weg im Süden wird überwiegend von einem Knick begleitet.

### 4.1 Boden / Relief

Im Plangebiet finden sich gemäß den Angaben der geologischen Übersichtskarte Schleswig-Holstein Lehm Böden. Es ist davon auszugehen, daß sich aus den Lehmen Parabraunerden oder, bei periodisch auftretendem Stauwasser, Pseudogleye entwickelt haben.

Das Gelände liegt im Mittel bei rd. 67 mNN mit einem Unterschied des Niveaus von rd. 2 m. Es hat seinen Tiefpunkt im Nordwesten der geplanten Baugrundstücke (rd. -1 m) und seinen Hochpunkt in den östlichen Bereichen (rd. + 1 m).

## 4.2 Arten und Lebensgemeinschaften

### Landwirtschaftliche Fläche

Das Plangebiet wird überwiegend als Intensivgrünland und als Acker genutzt. Neben der angebauten Frucht findet sich kaum eine Begleitflora.

### Knick mit Einzelbäumen

Nördlich entlang des südlichen Weges verläuft ein Knick mit einem relativ stabilen Wall. Dieser ist überwiegend einreihig mit relativ wenigen Gehölzarten bestockt (Schlehe, Hasel, Esche, Eiche). Weiter nach Südosten wurde die weitgehend zu ebener Erde wachsende Hecke auf Stock gesetzt unter Erhalt einzelner Überhälter.

## 4.3 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Ein Teich grenzt im Norden an das Gebiet.

Über die Grundwasserflurabstände und über die Beschaffenheit des Grundwassers liegen für den Ortsteil Pöhls keine Daten vor. Wegen des stark bindigen Bodens dürften nutzbare Grundwasserhorizonte tief liegen.

## 4.4. Klima / Luft

Neben Bodenart und Bodenzustand hat vor allem die Art der Bodenbedeckung einen großen Einfluß auf den Temperaturverlauf. Bei locker bestocktem Acker stellt die Bedeckungsschicht aufgrund des hohen Luftanteils, der auch bei Wind nur geringfügig bewegt wird, eine Wärmeisolierung dar. Zudem wird tagsüber eine Überhitzung der bodennahen Schichten durch die Transpiration verhindert, so daß es gerade in feuchteren Bereichen auch tagsüber kühler bleibt. Über der offenen, abgeernteten Ackerfläche entfallen diese temperatúrausgleichenden Funktionen.

Über das Jahr gesehen und aufgrund der Lage der landwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand ist die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Klima/Luft als gering einzuschätzen, da keine bedeutenden Austauschleistungen zu erwarten sind.

## 4.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet weist mit seinem Knick ein Element von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf. Über die größeren Ackerschläge hinweg sind Blickbeziehungen zu den weiter östlich gelegenen Gebieten vorhanden. Überformt ist der ländlich geprägte Landschaftsbildbereich durch Einfamilienhausbebauung nördlich der geplanten Bebauung, die teilweise keine adäquate Einbindung aufweisen.

## 5. Kurzdarstellung des Bauvorhabens<sup>1</sup> / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Im Bereich des B-Plans soll die Errichtung von Wohngebäuden planrechtlich vorbereitet werden. Auf einem Teil des Flurstücks 11/1 soll im westlichen Bereich ein Baugebiet mit bis zu vier Grundstücken errichtet werden. Für die Grundstücke ist eine Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> vorgesehen. Es sind eingeschossige Einzelhäuser festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 festgesetzt. Wegen der z.Z. nicht optimal gelösten Erschließung des nördlich angrenzenden Baugebietes insbesondere für die Müllabfuhr, soll von Norden nach Süden eine Verbindungsstraße angelegt werden.

Als Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Gemäß den Aussagen des Bundesnaturschutzgesetzes [§ 8 (2) BNatSchG] ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - Schutzgut 'Boden'

Neben einer verdichteten, flächensparenden Bauweise ist eine bodenauf- bzw. -abtragsarme Erschließung anzustreben. Des weiteren sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bautätigkeit durch
  - geringstmögliches Befahren der angrenzenden Flächen. Vegetationsflächen sind vor dem Befahren mit Baufahrzeugen zu sichern.
  - sachgerechtes Abräumen, Lagern und Weiterverwenden von noch nicht beeinträchtigtem Oberboden (Der überschüssige Boden ist abzutransportieren)
  - geringe Erdmassenbewegungen, bodenauftragsarme Erschließung
- Reduzierung des Ausbaus- bzw. des Überbauungsgrades auf das notwendige Minimum
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen (v.a. im Bereich der Zufahrten)
- Vermeidung von Lagerflächen außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Reststoffen, Betriebsstoffen usw.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften'

- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Knicks mit Einzelbäumen (durch Festsetzungen) [Konnte gem. Abwägung der Gemeinde nicht erhalten werden, da anderenfalls die Grundstücke nicht sachgerecht erschlossen werden können.]
- Einhaltung von Schutzabständen (mind. 3 m) zu Einzelbäumen. Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Schutzvorkehrungen erforderlich, dazu gehört:
  - Verletzungen an größeren Wurzeln (ab ca. 3 cm Durchmesser) sowie im Stamm- und Kronenbereich sind umgehend baumpflegerisch zu behandeln.

<sup>1</sup> vgl. PLANWERKSTATT NORD (03/2001): Planzeichnung und Textteil zum Bebauungsplan der Gemeinde Rehhorst für das Gebiet im Ortsteil Pöhls

- Bei stärkeren Eingriffen in den Wurzelbereich (d.h. Schädigung, Einkürzung von Wurzeln) sind fachgerechte Wurzelvorhänge anzulegen. Der Bedarf ist vor Ort festzustellen.
- Ablagerung von Baustoffen und Erdmassen außerhalb von Vegetationsflächen
- Bündelung von Versorgungsanlagen bei gleichzeitigem Abrücken von den Gehölzbeständen
- Durchführung von Rodungsarbeiten (ggf. der vorhandenen Sträucher) möglichst außerhalb der Vegetations- und Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit zwischen 15. März und 30. September)
- Ablagerung von Baustoffen und Erdmassen sind nur außerhalb der Vegetationsflächen zulässig

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - Schutzgut 'Wasser'**

- Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich wegen der anstehenden stark bindigen Böden.
- Fassaden- und Dachbegrünungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Bodenbelägen im Bereich der Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze)

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - Schutzgut Klima / Luft**

- Erhalt und Förderung von ständig wirksamen Verdunstungsflächen (u.a. Anpflanzungen, Fassadenbegrünung)
- Vermeidung von Bodenversiegelungen

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - Landschaftsbild**

- Weitgehender Erhalt des Knicks mit Einzelbäumen (s. oben).
- Bezüglich der Gestaltung der Baukörper sind Bauformen (inkl. Dachform und -neigung) und Baumaterialien unter naturraum- und ortstypischen Kriterien auszuwählen und festzusetzen. Dazu gehören u.a. Festsetzungen hinsichtlich
  - der Farbgebung für Gebäude inkl. der Dächer sowie der Nebenanlagen und Garagen / Stellplatzüberdachungen (Verwendung von bedeckten Farbtönen) sowie
  - der Verzicht auf reflektierende Türen und Fenster
- Eingrünung v.a. durch Anpflanzungen im Osten des Baugebietes
- Weitgehend naturnahe Gestaltung der Freiflächen (u.a. durch die Verwendung von landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen)

#### **Zusammenfassende Bewertung verbleibender Beeinträchtigungen**

Im Plangebiet bleiben auch bei Durchführung der oben dargestellten Vermeidungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie des Landschaftsbildes bestehen. Folgende Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar bzw. minimierbar:

- o Im Zuge der Errichtung der Wohngebäude (inkl. der Nebenanlagen und Zufahrten) ist

von Veränderungen im Bereich der natürlichen Ressourcen Wasser, Boden, Luft und Klima auszugehen, wobei Beeinträchtigungen vor allem im Bereich des Bodenhaushaltes zu erwarten sind.

- o Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung sowie die Knickentnahme ergibt sich ein Verlust an Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten.
- o Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht zu umgehen.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch die nachfolgend aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

## 6. Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfs

Grundlage für die Ermittlung der folgenden Ausgleichserfordernisse für die eingriffsbezogenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet der gemeinsame Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten.

Nach Definition des o.g. Runderlasses handelt es sich bei den vom Eingriff betroffenen Bereichen im Plangebiet aufgrund der aktuellen Flächennutzung bzw. des Vegetationsbestandes (Grünland bzw. Acker), der naturraumtypischen Bodenart (Lehm) bzw. des Bodentyps (Parabraunerde) um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der vom Eingriff betroffene Knick ist nach § 15 b LNatSchG geschützt und somit eine Fläche von besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Für die Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist ein Kompensationserfordernis der beeinträchtigten Funktionen und Werte der Schutzgüter 'Boden' und 'Wasser' sowie für das Landschaftsbild vorgesehen. Bei der Planung der Maßnahmen sollen positive Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Arten und Lebensgemeinschaften' und 'Klima und Luft' angestrebt werden.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Arten und Lebensgemeinschaften' auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind zusätzlich auszugleichen.

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die in Folge des Eingriffs beeinträchtigten bzw. zu beseitigenden Knickabschnitte sind entsprechend der Angaben des Runderlasses Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Insgesamt werden 50 lfm Knick beseitigt. Diese Knickabschnitte sind mindestens im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Somit sind ca. 100 lfm Knick neu anzulegen.

### Schutzgut Boden

Entsprechend den Angaben des Runderlasses kann ein Ausgleich durch eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen erreicht werden. Ist dies nicht möglich, soll in einem Verhältnis von 1 : 0,3 für vollversiegelte Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und von 1 : 0,5 für vollversiegelte Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

ein Ausgleich geschaffen werden.

Flächenausweisung / Eingriff	Flächengröße (ca.) in m <sup>2</sup>	Überbauung / Versiegelung	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis in m <sup>2</sup>
WA GRZ 0,2	3.500,0	700,00	0,50	350,00
Überschreitung 50%		350,00	0,50	175,00
Straßenverkehrsfläche	730,0	730,00	0,50	365,00
	4.230,0			890,00

Somit ist ein **quantitativer Ausgleich für das Schutzgut Boden von ca. 890 m<sup>2</sup>** erforderlich. Als Ausgleichsmaßnahme wird vorgesehen, einen Bereich der Ackerfläche aus der Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotop zu entwickeln. Der Ausgleich für die Entnahme des Knicks erfolgt im Anschluß an die neue Erschließungsstraße, so daß hier gleichzeitig eine landschaftsgerechte Einbindung in das Landschaftsbild erfolgt.

#### Schutzgut Wasser

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gemäß dem Runderlaß erreicht, wenn

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers,
- die ordnungsgemäße Beseitigung des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers sowie
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser sichergestellt ist.

Aufgrund der vorkommenden Bodenart (überwiegend Lehmboden) ist die Versickerung von gering verschmutzten Niederschlagswasser nicht möglich.

#### Landschaftsbild

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen gemäß dem Runderlaß zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbild Rechnung trägt. Die im folgenden aufgeführten Maßnahmen werden in Kapitel 7 detaillierter erläutert.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes dient auch der neu anzulegende Knick von rd. 100 m Länge am Ostrand des B-Plan-Gebietes. Weiterhin wird ein Streifen von rd. 50 m Länge im südlichen Anschluß an den Knick der natürlichen Entwicklung überlassen, wo sich im Lauf der Zeit Gehölze entwickeln, die ebenfalls der Einbindung dienen.

Um eine Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen, soll je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Baum angepflanzt werden und auf Dauer erhalten bleiben.

## 7. Landschaftsplanerische Maßnahmen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im folgenden aufgeführten Maßnahmen dienen vorwiegend der Kompensation bzw. der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser sowie des Landschaftsbildes (vgl. Kap. 6). Die Angaben sollen, soweit möglich in Textteile, Planzeichnung bzw. Begründung des B-Plans übernommen werden.

Auf der als M 1 gekennzeichneten Fläche wird östlich entlang der neuen Verbindungsstraße auf einer Länge von 100 m die Anlage eines Knicks vorgenommen. Es wird ein Wall mit folgenden Maßen aufgesetzt: Fußbreite 2 m, Höhe bis 0,8 m, Kronenbreite rd. 1 m. Der Knick wird mit folgenden Gehölzarten einreihig leicht versetzt, Abstand 1 m, bepflanzt:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose

Die Gehölze werden mind. in der Qualität leichte Sträucher bzw. leichte Heister verwendet. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt mindestens 2 Jahre. Beidseitig des Knicks wird ein Knickschutzstreifen (je 1 m Breite) von jeglicher Nutzung freigehalten (ggf. Markierung durch Eichenspaltpfähle auf der Ostseite im Abstand von rd. 5 m) und wie die Fläche M 2 gepflegt.

Die als M 2 gekennzeichnete Fläche wird als extensiv zu pflegende Gras- und Krautflur zu entwickelt. Jegliche Ablagerungen auf dieser Fläche sind unzulässig. Die Fläche wird in den ersten vier Jahren nach Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans zweimal jährlich gemäht, anschließend erfolgt eine Mahd alle 3 - 5 Jahre im September / Oktober zur Unterbindung aufkommenden Gehölzbewuchses. Das Mähgut wird jeweils aufgenommen und schadlos entsorgt. Der Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist unzulässig.

Die Fläche M 3 wird aus der derzeitigen Nutzung genommen. Es erfolgen keine Pflegemaßnahmen, so daß sich über die natürliche Sukzession hier langfristig eine Gehölzhecke entwickelt, die den Wert des nördlich anzulegenden Knicks ergänzt.

### Weitere Vorschläge:

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum in der Art Stieleiche, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche oder Sandbirke mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Geringe Dachneigungen (< 15°), z.B. Flach- oder Pultdächer bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sollten nur in Verbindung mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zugelassen werden.

Fensterlose Fassadenteile von mehr als 5 m Länge sind je 2 lfm mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen. Folgende Arten können Verwendung finden:

Clematis in Arten und Sorten	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu



---

Lonicera in Arten und Sorten	-	Geißblatt
Parthenocissus in Arten und Sorten	-	Wilder Wein

Als Einfriedungen sind entlang der Verkehrsflächen soweit keine Knicks vorhanden sind Laubhecken (ggf. in Verbindung mit Maschendrahtzaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt) und ortstypische Zäune mit senkrechten Latten sowie Feldsteinmauern zulässig.

Die Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Kies-/ Grandbelag, Natursteinpflaster mit großen Fugen ohne Betonbettung) zu errichten.

Bezüglich der Gestaltung der Gebäude sind Bauformen (inkl. Dachform und -neigung) und Baumaterialien unter naturraum- und ortstypischen Kriterien auszuwählen. Dazu gehört u.a. die Farbgebung der Gebäude, die der Umgebung anzupassen ist (Verzicht auf Verwendung greller Farbtöne) und der Verzicht auf reflektierende Türen und Fenster.